

Gamle Trysilvegen 467, 2429 TØRBERGET

**Stor og solrik eiendom i landlige omgivelser med fin utsikt.
Koselig tun opparbeidet med innholdsrik bygningsmasse!**



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 600,-
Total ink omk.: Kr 2 758 600,-
Selger: Line Randmæl
Fredrik Lillestøl Randmæl
Felicia Randmæl
Kevin William Olsson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 307/367 kvm
Tomtstr.: 3 145,7 m²
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 72
Oppdragsnr.: 1211250269

Ditt nye hjem?

Velkommen til Gamle Trysilvegen 467!

En stor, hyggelig og solrik eiendom på ca. 3 145,7m². Eiendommen "Tunet" er bebygd en enebolig, en dobbeltgarasje, en hytte, en lekestue, et anneks og et søppelhus. Eneboligen som ble bygd i 1995 og tilbygget i 2001, har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. flere oppholdsrom, 3 soverom, badrom, ekstra toalettrom og eget vaskerom. Utenfor stuen er det en stor og solrik sydvendt terrasse med nydelig utsikt. Noe vedlikeholdsbehov.

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Grøndalen i Trysil kommune. Et rolig og usjenert boligområde preget av spredt landbruk og boligbebyggelse. Fine turområder med langrennsløyper fra Grøndalen til Trysilfjellet. Fra eiendommen er det kun ca. 14 km til Trysilfjellet og Innbygda sentrum med alle fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	53
Egenerklæringsskjema	79
Nabolagsprofil	82
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 307 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 367 m²

TBA: 88 m²

Enebolig

Underetasje

BRA-i: 150 m²

Beskrivelse: Gang/trapperom, bod/lager mot vest, matbod, vaskerom og bod/lager mot øst.

TBA: 46 m²

Beskrivelse: Overbygget areal mot sør.

1. etasje

BRA-i: 157 m²

Beskrivelse: Entré, gang/forstue, stue, kjøkken, toalettrom, 3 soverom, bad og bod.

TBA: 34 m²

Beskrivelse: Delvis overbygget terrasse mot sør, og terrasse ved inngangsdør.

Anneks

BRA-e: 10 m²

Beskrivelse: Anneks.

TBA: 8 m²

Beskrivelse: Terrasse utenfor anneks.

Garasje

BRA-e: 50 m²

Beskrivelse: Dobbeltgarasje.

Ikke målbare arealer

Anneks:

Deler av areal var ikke målbart, grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal er målt til 11 m² (10 m² Bruksareal + 1 m² Ikke målbart areal).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Garasje: Bruksareal er målt mot ringmur i gulvnivå.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3 145,7m². Tomten er opparbeidet med plen, trær, busker og noe beplantning. Ved inngangspartiet er det belegningsstein og flaggstang. Tomt i hellende terreng. Noe naturtomt.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Grøndalen i Trysil kommune. Et rolig og usjenert boligområde preget av spredt landbruk og boligbebyggelse. Fine turområder med langrennsløyper fra Grøndalen til Trysilfjellet. Fra eiendommen er det kun ca. 14 km til Innbygda sentrum med alle fasiliteter. I sentrum er det også barnehager, skoler og alle organiserte fritidsaktiviteter. Nærmeste bussholdeplass er Grøndalen bautaen som ligger kun ca. 200 meter fra hjemmet (linje 833).

I Tørberget finnes fine stier og langrennsløyper med høyden Hemberget som et naturlig turmål. Løypenettet er knyttet sammen med løypene i Søre Osen, blant annet løypetrasséen til Trysil-Knut rennet og Munksjørennet. Både Tørbergsjøen og Osensjøen har fine badeplasser og muligheter for fiske. Området har fine muligheter for småviltjakt. Kun ca. 13 km til alpin- og sykkeldoradoet Trysilfjellet.

Barnehage/Skole/Fritid

Nybergsund barnehage (1-5 år) - ca. 7,8 km

Vestadbakken barnehage (1-5 år) - ca. 12,7 km

Østmojordet barnehage (1-5 år) - ca. 13,5 km

Innbygda skole (1-7 kl.) - ca. 14,4 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 14,5 km

Trysil videregående skole - ca. 12,8 km

Grøndalen fotballbane - ca. 1,3 km

Nybergsund badeplass, sandvolleyballbane - ca. 8,3 km

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1995.

Grunnmur/ kjellervegger av lettklinkerblokker, støpt plate av betong mot grunn.

Funksjon på drenering ble kontrollert innvendig i sokkeletasjen. Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Yttervegger over terreng av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Boligen har vinduer fra 2002, 2001, 1995, og 1994 i 1. etasje. Sokkeletasje har vinduer fra 1993 i bod/ lager mot øst. Øvrige vinduer med ukjent årstall. Vinduer med kjent produksjonsår har to-lags glass. Øvrige vinduer har koblede enkle glass, eller enkle glass med varevindu. To-fløyet inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår. Terrassedører i 1. etasje med to-lags glass fra 2002. Ytterdør til gang/ trapperom i sokkeletasje med lite glassfelt fra 1994. Ytterdør til bod/ lager mot øst fra 1991. Døren har tre-lags glass. Ytterdør til bod/ lager mot vest med to-lags glass. Ukjent produksjonsår. Boligen har terrasse mot sør i 1. etasje på ca. 31 m², og overbygget terrasse ved inngang på ca. 3 m². I sokkeletasjen er det et overbygget areal mot sør på ca. 46 m², hvorav ca. 32 m² har støpt plate mot grunn. Terrasse i 1. etasje er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på tilgjengelig kaldloft. Takteking og skorstein over tak: Takteking av takplater i metall

og høyde på skorstein er besiktiget fra oppe på taket fra takstige. Takrenner og beslag på tak: Boligen har takrenner og nedløp i aluminium. Boligen har kaldloft over hele boligen, forutenom over stue og kjøkken. Kaldloft er tilgjengelig via loftsluke i gang, og fra luke ved inngangsparti. Kaldloft er kun kontrollert fra loftsluker da kaldloftet ikke har gangbart gulv.

Garasje - Ukjent byggeår.

Garasje er oppført på støpt plate mot grunn med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Merknader: Bygningen fremstår som i normal stand, med vedlikeholdsbehov på overflater. Ytterdør har justeringsbehov. Garasjeporter er ikke funksjonstestet. Bygningen har noe gjenstående arbeider ved takutstikk.

Uthus/Anneks - Ukjent byggeår.

Anneks oppført på punkter av lettklinkerblokker. Yttervegger i laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak. Merknader: Bygningen har skjevheter i grunn, som resulterer i merkbare skjevheter på gulv. Ytterdør er i konflikt med terrassegulv på grunn av skjevheter i grunn. Bygningen fremstår som i normal stand, med vedlikeholdsbehov på overflater. Ytterdør har justeringsbehov. Garasjeporter er ikke funksjonstestet. Bygningen har noe gjenstående arbeider ved takutstikk.

Eiendommen har andre mindre sidebygninger som brakker og skur. Disse er ikke oppmålt eller beskrevet.

Sidebygninger er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 15.07.2025, utført av Sondre Lillebo.

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:

* Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det ble påvist riss/ sprekker i vegger av lettklinkerblokker. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen. Riss/ sprekker i vegger av lettklinkerblokker. Indikasjon på sviktende drenering av byggegrunn.

* Terrengforhold: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres. Sintef byggforsk

anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen øker belastningen på dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen. Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen. Bør utbedres.

* Yttervegger: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder uten musetetting. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers, kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres. Manglende musetetting ved luftespalte øker risikoen for at mus og andre skadedyr trenger inn i konstruksjonen, og forårsaker skader. Ytterkledningen hadde på befaringsdagen mosegroing og har vedlikeholdsbehov. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på ytterkledningen. På befaringsdagen ble det påvist lokale skader på hjørnekaske ved kjøkken mot nordvest. Inntil flere yttervegger er det beplantning og vekster som er i kontakt med ytterkledningen. Kontakt mellom beplantning og ytterkledning reduserer levetiden på ytterkledningen betraktelig. Det anbefales at beplantning inntil yttervegger fjernes. Manglende musetetting av luftespalte bak ytterkledning. Vedlikeholdsbehov på overflater.

* Vinduer og ytterdører: Vinduer: Flere vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Vinduer i sokkeletasjen er i dårligere stand sammenlignet med øvrige vinduer. Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større. Enkelte vinduer i bod/ lager mot øst ble ikke funksjonstestet, da vinduene ikke var tilgjengelige for kontroll. Ytterdører: Inngangsdør har justeringsbehov på det ene dørbladet. Terrassedører i 1. etasje fungerte greit på befaringsdagen. Dørene har vedlikeholdsbehov. Ytterdør til gang/ trapperom i sokkeletasje, fungerte greit på befaringsdagen. Vedlikeholdsbehov på overflater. Ytterdør til bod/ lager mot vest har justeringsbehov, og det ble på befaringsdagen påvist punkterte glass. Ytterdør til bod/ lager mot øst har større skader på utvendige overflater. Ytterdøren er i en slik forfatning at den bør skiftes ut. Annet: Vinduer i sokkeletasjen har ikke belag i underkant eller overkant. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader på vinduer og yttervegg. Vinduer med kjent produksjonsår har kort gjenværende forventet levetid. Vinduer i kjelleretasjen ser ut til å være enda eldre. Det må påregnes at vinduer og ytterdører skiftes ut i nær fremtid. Vinduer og ytterdører har justerings- og vedlikeholdsbehov. Manglende beslag over og under vinduer og ytterdører i sokkeletasjen. Kort gjenværende forventet levetid.

* Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Taktekking og skorstein over tak: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Yttertaket har påbegynnende rustdannelser på takplater og skruer. Rustdannelser er tegn på elde, og kort gjenværende forventet levetid. Riper og lokale bulker forekommer. Skorstein fra stue/ kjøkken har ikke tilfredsstillende høyde over tak, etter anbefalinger fra Sintef byggforsk. Høyden på skorsteinen bør forlenges. Skorstein mangler også toppbue/

pipehatt. Manglende toppbue/ pipehatt kan resultere i vanninntrenging via skorstein. Anbefales utbedret. Takrenner og beslag på tak: Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader. Takstige til skorstein fra stue/ kjøkken, har mangler og skader som må utbedres. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein. Bortledning av takvann fra nedløpsrør er ikke tilfredsstillende. Takvann fra nedløpsrør bør føres lengre bort fra bygningen for å unngå unødvendig fuktbelastning på bygningen. Det anbefales at takvann føres bort fra bygningen i tette dreneringsrør. Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr. Skader på takstige. Manglende snøfangere. Ikke tilfredsstillende høyde på skorstein fra stue/ kjøkken.

* Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverkshøyde på terrasser i 1. etasje er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 910 mm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1000 mm. Rekkverkshøyde tilfredsstilte kravene på oppføringstidspunktet. Krav til rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Rekkverk ved inngangsparti har skader, og må repareres/ skiftes ut. På befaringsdagen ble det påvist påbegynnende fuktskader i rekkverk og terrassegulv. Enkelte lokale råteskader i gulv ble også påvist. Rekkverk og overflater har vedlikeholdsbehov. Terrassegulvet er montert uten mellomrom mellom gulvbord. Manglende mellomrom reduserer levetiden på terrassegulvet, og kan forårsake skader. Sintef byggforsk anbefaler ca. 5 mm mellomrom mellom terrassebord. Terrasse mot sør i 1. etasje har tettesjikt av underliggende metallplater. Metallplatene skjuler selve konstruksjonen av terrassen, og overgang mot vegger, og konstruksjon/ løsning kunne ikke kontrolleres. Takoverbygg over utvidelse av overbygget terrasse i sokkeletasjen, fremstår som provisorisk og underdimensjonert. Takplater har deformasjoner. Påvist lokale råteskader på terrassegulv. Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Vedlikeholdsbehov.

* Bad: Overflate vegger og himling: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen. I våtsone til dusj og badekar, er det plassert innerdør og vindu uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Ved innerdør og vindu i våtsone, er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsone bak fliser og belaste veggkonstruksjonen, og forårsake skader. Innerdør er beskyttet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak tette dusjvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning. Det anbefales at vinduet skjerms mot potensiell vannsprut fra badekar. På befaringsdagen ble det påvist mindre sprekker i silikonfuger i hjørner. Sprekker i silikonfuger kan være indikasjon på bevegelser i grunn. Innerdør og vindu i våtsone. Sprekk i silikonfuge i hjørne.

* Bad: Overflate gulv: Overflaten fremstår som hel, uten store påviste skader på befaringsdagen. Enkelte mindre avskallinger i fliser. Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv. Det ble påvist enkelte sprekker i silikon i overgang mellom gulv og vegg. Sprekker i overgang mellom gulv og vegg kan være indikasjon på bevegelser i konstruksjonen, tilstanden bør overvåkes. Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 16 mm. Minstekravet/ anbefalingen er 25 mm fra topp sluk til topp

membran ved innerdør. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Ukjent løsning. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon. Fallforhold i dusjsone vurderes som tilfredsstillende da dusjsone er avgrenset med dusjvegg og tett list mot gulv. Fallforhold vil ikke være tilfredsstillende om dusjvegg erstattes med annen åpen dusjløsning. Øvrig gulv har fall mot sluk, med høyest punkt ca. midt i rommet, og fall mot begge sluk. På grunn av tett sokkel i dusjsone, og at høyest punkt på gulv og topp flis ved innerdør ligger på samme høyde, vil ikke nødvendigvis en lekkasje. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør er mindre en anbefalt. Mindre sprekker i silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg.

* Overflate gulv: Overflaten fremstår som hel, uten store påviste skader på befaringsdagen. Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv. Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 21 mm. Minstekravet/ anbefalingen er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Ukjent løsning. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon. Fallforhold på gulv vurderes som tilfredsstillende. Ved stikkprøver ble det målt tilfredsstillende fall mot sluk fra varmtvannsbereder, og fra innerdør til sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør er mindre en anbefalt.

* Kjøkken: Innredningen fremstår som i normal stand, med forventet bruksslitasje, alder og bruk tatt i betraktning. Overflater har synlig slitasje. Enkelte justeringsbehov på skapdører og skuffer. Gulv på kjøkken har tegn etter tidligere fuktskader. På befaringsdagen kunne det ikke påvises skadelig fukt ved fuktmåling. For å lukke avviket, må gulv på kjøkkenet skiftes ut. Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap ved fuktsøk og fuktmåling. På befaringsdagen var avløpet fra kjøkkenvasken tilnærmet tett. Oppdragsgiver jobbet med å få rettet opp i avviket på befaringsdagen. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert. Skader på parkett på kjøkkengulvet. Slitasje og elde på kjøkkeninnredningen. Tilnærmet tett avløp fra kjøkkenvasken.

* Sokkeletasje: Veggens og himlingens overflater: Det er påvist enkelte sprekker/ riss i yttervegger i sokkeletasjen. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen. På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og saltutslag på vegger og i overgang mellom gulv og vegg flere steder. Spesielt mye er det på vegger mot nord. Saltutslag og fuktskjolder må sees i sammenheng med mulig sviktende drenering av grunnmuren, og sviktende fuktsikring av konstruksjoner mot terreng. Riss/ sprekker i yttervegger. Fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom vegg og gulv.

* Sokkeletasje: Gulvets overflate: Det ble på befaringsdagen påvist fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom gulv og vegg på flere steder i sokkeletasjen. Misfarging av fuger mellom fliser. Saltutslag, fuktskjolder og misfarging av fuger mellom fliser, må sees i sammenheng med mulig sviktende drenering av grunnmuren, og sviktende fuktsikring av konstruksjoner mot terreng. Fuktskjolder og saltutslag i overgang

mellom gulv og vegg på flere steder i sokkeletasjen. Misfarging av fuger mellom fliser.

* Sokkeletasje: Fuktmåling og ventilasjon: Sokkeletasjen har tegn på sviktende drenering og fuktbelastning fra grunn. Ved fuktmåling i treverk som er i kontakt med yttervegger under terreng, ble det påvist skadelig høye fuktverdier. Ved vedvarende fuktbelastning vil det kunne oppstå fuktskader i organisk materiale som treverk. Sokkeletasjen har ikke yttervegger under terreng som er utlektet, og det er dermed ikke aktuelt å bore hull for fuktmåling. Sokkeletasjen ventileres via veggventiler i alle rom. Det er viktig at ventilene holdes åpne hele tiden for å sikre nødvendig ventilasjon. Vaskerommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon, da rommet kun ventileres via veggventil. Det anbefales at det monteres mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklimate, og kan være medvirkende til fuktskader. Eventuell innredning/ bruksendring av sokkeletasjen, frarådes før ny drenering og eventuell utvendig etterisolering er utført. Innredning av sokkeletasjer og kjellere med dårlig drenering/ fuktsikring, vil resultere i omfattende skader. Ikke tilfredsstillende ventilasjon av sokkeletasjen. Påvist skadelig høye fuktverdier i treverk i kontakt med yttervegger under terreng.

* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Vannrør: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje. Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet, føres ut på gulvet på vaskerom. Som tidligere beskrevet har ikke vaskerom membran/ tettesjikt på gulv, og en vedvarende lekkasje vil kunne skade tilstøtende konstruksjon. Det ble ikke påvist tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. En lekkasje i vannrør til kjøkken, vil ikke nødvendigvis bli ledet til rør-i-rør skapet, og kan dermed belaste kjøkkenet. Det anbefales at tettinger mellom varerør og vannrør etableres. Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen. Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse. Avløpsrør: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Avløp fra kjøkkenvasken var på befaringsdagen tilnærmet tett. Stakeluke ble lokalisert på vaskerom og på bod/ lager mot vest. Lufting av avløp er ført over tak, og det er benyttet vakuumventiler i bod/ lager mot øst, og i kjøkkenbenk. Avløpskapasiteten på bad, toalettrom og vaskerom er vurderes som tilfredsstillende. Annet: Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert. Anbefalt brukstider for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Over halvparten av anbefalt brukstid er utløpt. Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse. Stoppekran er ikke merket. Det mangler kursfortegnelse i rør-i-rør skapet. Avløp fra kjøkken var tilnærmet tett på befaringsdagen. Over halvparten av anbefalt brukstid er utløpt.

* Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk. Som tidligere beskrevet har ikke vaskerom membran/ tettesjikt på gulv, og en vedvarende lekkasje fra varmtvannsberederen vil kunne skade tilstøtende konstruksjon. Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal. Forventet levetid er utløpt på varmtvannsberederen. Det må påregnes at varmtvannsberederen må skiftes ut i nær

fremtid. Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.

* Ventilasjon: På befaringsdagen var avtrekksvifte på badet tildekket med plastfolie på befaringsdagen, ukjent grunn. Ventilasjon av boligen vurderes som ikke tilfredsstillende, da det mangler mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalettrom. Dette anbefales utbedret. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklime, og kan være medvirkende til fuktskader. Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene, må man nå i de fleste tilfeller benytte balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon vurderes som mangelfull da det mangler mekanisk avtrekk fra toalettrom og vaskerom.

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

* Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. I sluk i dusjonen kan det se ut til at det er benyttet slukmansjett/membran. På grunn av at sluket under badekar ikke var tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen, kan det heller ikke bekreftes at det er benyttet slukmansjett/membran ved sluket. Rens og vedlikehold av sluk er heller ikke mulig å utføre før inspeksjonslukeemonteres. Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen til dusjen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen. Forventet levetid på våtrommet vurderes som utgått, da det opplyses at det sannsynligvis ikke er blitt gjort oppgraderinger på våtrommet siden byggeår. Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid. Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende adkomst til sluk under badekar. Tilstanden på sluket kan ikke fastsettes. Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende adkomst til sluk under badekar. Tilstanden på sluket kan ikke fastsettes.

* Vaskerom: Membran, tettesjiktet og sluk: En eventuell membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. I sluk var det ingen tegn til at det var benyttet slukmansjett/membran. Det er ingen tegn på membran i overgang mellom gulv og vegg. Våtrommet er sannsynligvis utført uten bruk av membran/tettesjikt. Våtrom skal ha tett gulv, og tett overgang mellom gulv og vegg for å sikre at ikke vann/lekkasjer fra rommet skal belaste tilstøtende konstruksjoner. For å lukke avviket må det etableres tettesjikt/membran på gulv. Etablering av membran/tettesjikt medfører fullstendig oppgradering av våtrommet. Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom, da alle tilstøtende vegger er utført i murverk. Det ble utført fuktsøk fra tilstøtende rom, uten påviste forhøyede verdier. Våtrom uten påvist tettesjikt. Prisvurdering gjelder fullstendig ombygging av våtrommet med nytt tettesjikt mot gulv.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne.

Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Tilleggskommentar: "Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Se takst".

Innhold

Eiendommen "Tunet" er bebygd en enebolig, en dobbeltgarasje, en hytte, en lekestue, et anneks og et søppelhus.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, peisestue, kjøkken/spisestue, omkleddingsrom og bod, toalettrom, gang, 3 soverom hvorav det ene med utgang til terrassen, badrom og trapperom.

Underetasje: Gang/trapperom med utgang til overbygd uteplass, stue/hobbyrom med utgang, vaskerom, matbod, verksted, verksted med utgang og bod.

Dobbeltgarasje på 50m² med 2 porter. Ved garasjen er det også en hytte og en lekestue.

På fremsiden av huset er det også et anneks på 10m² og et redskaps-/søppelhus.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Enebolig med noe vedlikeholdsbehov. Enkelte bygningsdeler har utgått- eller kort gjenværende forventet levetid.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kjøkkenet er utstyrt med Gaggenau koketopp, integrert mikrobølgeovn og stekeovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysesele. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

Diverse

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

Feiing ble utført siste gang den 23.06.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 20.03.2019, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Varslet om feiing i 2024 og tilsyn i 2023, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stue. Vedfyring med lukket vedovn i stue, gang/forstue, kjøkken, bod/lager mot vest og på bod/lager mot øst. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på baderom.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 8 736,40,- for 2025.

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

- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 120,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 168,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 2 188,-
- * Slamavskiller bolig 3-6 m3: Kr. 1 260,40,-

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

Formuesverdi primær

Kr 512 805,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 051 219,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 72 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg til enebolig i 2003. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: Ventilasjon + spalte i dørblad på WC, spalte i dørblad på bad, samt pusse rundt vinduer og dører inne. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller for øvrig bebyggelse på eiendommen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 2001 ifbm. tilbygg til enebolig. I byggetegninger er stuen i underetasjen definert som disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Stuen i underetasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Vaskerommet i underetasjen er i tegningene definert som gang. Matboden i underetasjen og uthus/bod med adkomst fra uteplassen fremkommer ikke av tegningene. Det er også avvik på plassering av trappen, samt en del småendringer rundt vinduer og dører i underetasjen. Takstmann opplyser om at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav til trapper. Trappen har for store åpninger mellom trappetrinn og i rekkverk. Det mangler også en håndløper på veggen.

Det er også mottatt byggetegninger fra kommunen av dobbeltgarasjen. Innholdet i denne synes å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av øvrig bebyggelse på eiendommen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i

tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknyttet privat felles vannverk. Det er borehull på gnr. 64, bnr. 1 som forsyner denne eiendommen og 9 andre husstander med vann. Det er installert pumpe som forsyner alle brukerne med vann. Per dags dato er det ikke fakturert noe for vannet, men eier av eiendommen med borehull (gnr. 64, bnr. 1) har informert at han kommer til å fakturere fra 1. juli 2025. Det vil bli fakturert enten hvert halvår. Beløpet er ikke fastsatt ennå, men vil gjenspeile kommunens fakturerings metode. Det er ikke installert vannmåler.

Privat avløp til tett tank på 4 kubikk. Tømmes annet hvert år.

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

68 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 774 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 777 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av oppnådd totalsum, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 13.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

02.10.2025



Velkommen til Gamle Trysilvegen 467!



Eiendommen "Tunet" er bebygd enebolig, en dobbeltgarasje, en hytte, en lekestue, et anneks og et søppelhus.



En stor, hyggelig og solrik eiendom på ca. 3 145,7m². Tomten er opparbeidet med plen, trær, busker og noe beplantning. Ved inngangspartiet er det belegningsstein og flaggstang.



Eneboligen ble bygd i 1995 og tilbygget i 2001. Du ønskes velkommen inn via et flott inngangsparti og to-fløyet inngangsdør.



Når du entrer boligen kommer du inn i en praktisk entré med flislagt gulv og gulvvarme.



Fra entréen kommer du videre inn til en lys og hyggelig stue.



Stuen har store vindusflater mot syd som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Alle vinduene i boligen har fine brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 31m² mot syd.



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold. Her sitter du usjenert og solrikt med fin utsikt over de landlige omgivelsene.



Boligen har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. flere oppholdsrom, 3 soverom, badetrom, ekstra toalettrom og eget vaskerom.



Fra stuen kommer du videre inn til en stor og hyggelig peisestue.



Stuen har parkett på gulv, brystningspanel kombinert med tapet og lysmalt panel i himlingen.



I hjørnet av stuen er det en koselig peisovn som bidrar til ekstra hygge. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen er det flotte klassiske fløydører inn til spisestue/kjøkken.



På kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Solid og flott kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter, heltre benkeplater og overheng med integrert belysning.



Kjøkkenet er utstyrt med Gaggenau koketopp, integrert mikrobølgeovn og stekeovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysesel. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.



I hjørnet av denne stuen er det en klassisk vedovn som er et lekkert møbel i seg selv, men som også gir god varme.



Til venstre er det adkomst til toalettrom, samt omkleddingsrom og bod.



Toalettrommet er utstyrt med vegghengt servant og gulvstående toalett.



Gang med adkomst til 3 soverom hvorav det ene med utgang til terrassen, baderom og trapperom.



Stort hovedsoverom med teppegulv, tapetserte overflater og trepanel i himlingen.



På soverommet er det god plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderober med speildører.



Soverommet har vinduer mot både øst og syd som sørger for flott naturlig lysinnslipp. Fra soverommet er det også utgang til den sydvendte terrassen.



Soverom 2 er et koselig rom med plass til både seng, kontorpult, kommoder eller andre garderobeløsninger.



Soverom 3 er et noe mindre rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



I tilknytning til soverommene er det et stort og lyst baderom. Badet rommet har fliser på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og avtrekksvifte i yttervegg.



Pen baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servant, stort speil med belysning over, samt ekstra høyskap ved siden av.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, innmurt badekar og gulvstående toalett.



Baderommet har et vindu som slipper inn deilig dagslys.



Gang/trapperom i underetasjen med flislagt gulv.

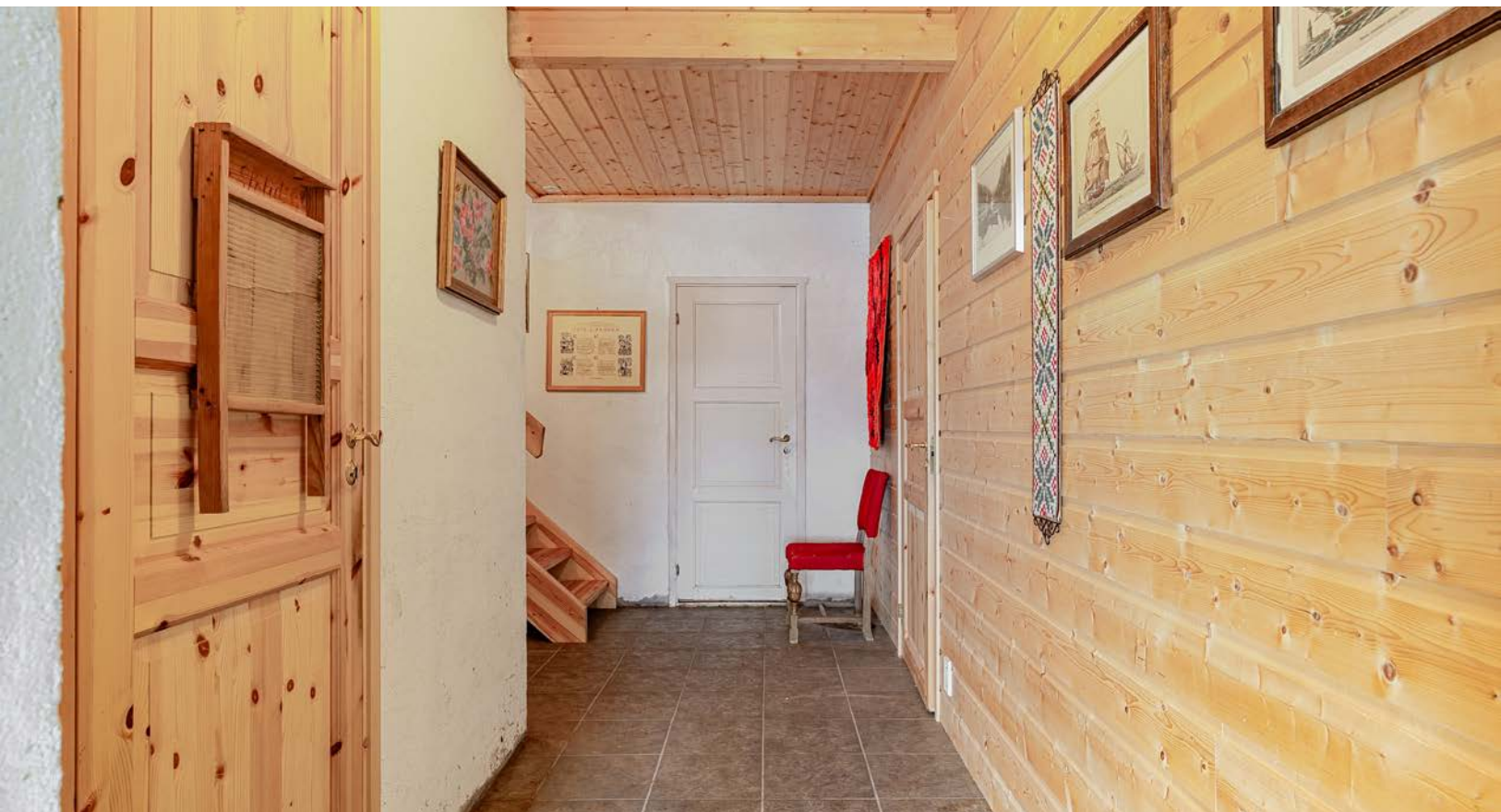


Stort rom innredet som stue/hobbyrom. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i byggetegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Rommet har teppegulv, en koselig peis med peisinnsats og utgang.







Praktisk matbod med plassbygget innredning/hyller i tre.



Fra gang/trapperom er det adkomst til et praktisk vaskerom med flislagt gulv og sluk. Rommet er utstyrt med utslagskum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder og plassbygget innredning/hyller i tre.



I underetasjen er det også 2 rom som er benyttet som verksted.



Det største verksted-rommet har også adkomst til en bod.



Overbygd uteplass i underetasjen med støpt plate på ca. 32m².



Stor dobbeltgarasje på 50m² med 2 porter. Ved garasjen er det også en hytte og en lekestue.



Garasje er oppført på støpt plate mot grunn med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.



På fremsiden av huset er det også et anneks på 10m² og et redskaps-/søppelhus.



Koselig anneks med yttervegger av laftet tømmer og saltak tekket med torv.



Hyggelig anneks som i dag er innredet med soveplasser. Det gjøres oppmerksom på at annekset ikke er godkjent for varig opphold.



Eiendommen har en landlig beliggenhet på Grøndalen i Trysil kommune. Et rolig og usjenert boligområde preget av spredt landbruk og boligbebyggelse. Fine turområder med langrennsløyper fra Grøndalen til Trysilfjellet.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Underetasje

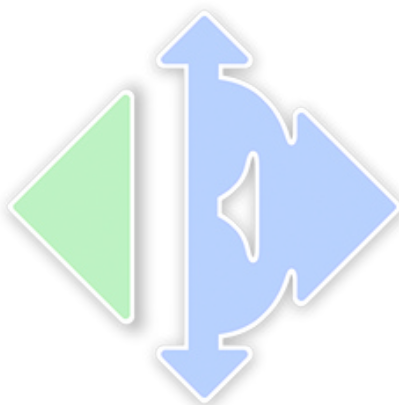


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport for bolig
Gamle Trysilvegen 467
2429 Tørberget



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 15/07/2025

Knettmovengen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Liv Brænna
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	3145 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilknyttet felles privat vannverk.
Avløp:	Tilknyttet privat avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Storebrand
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	Ukjent.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.07.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. I enkelte rom var det mye inventar, og overflater kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert. Byggeår er ikke kjent. Ut ifra produksjonsår på vinduer, vurderes byggeår til å være mellom 1995 og 2002.
Oppdragsgiver:	Line Randmæl
Tilstede under befaringen:	Line Randmæl og Antoni Fadnes
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Oppstillingsplass for flere biler.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført på grunnmur/ kjellervegger av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn. Yttervegger over terreng av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med noe vedlikeholdsbehov. Enkelte bygningsdeler har utgått- eller kort gjenværende forventet levetid.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, gang/ forstue, kjøkken, bod/ lager mot vest og på bod/ lager mot øst.

Panelovn på vegg på alle soverom, kjøkken, gang/ forstue, stue, matbod og på kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Gulvvarme i entré og på bad.

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

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

Sokkeletasje: Ca. 2500 mm - 2550 mm

1. etasje:

Ca. 2210 mm i entré, toalettrom, bod og forstue.

Ca. 2330 mm i soverom og på bad.

Ca. 2330 mm - 2980 mm i stue og kjøkken (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Sintef byggforsk:

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

- vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- 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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- piper og ildsteder
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

Det er kjøpers ansvar å vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon over eiendommen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Overflater av fliser, teppe, laminat, parkett og betong.

- Merknader:

Overflatene har stort sett normal bruksslitasje, med riper, hakk og bruksmerker.

Parkett på kjøkken har større skader/ slitasje. Det kan se ut til at det tidligere har vært fuktbelastning på gulvet. På befaringsdagen kunne det ikke påvises noe skadelig fukt ved fuktmåling av parkett.

I flere rom dekker ikke gulvlist/ dørterskler mellomrommet mellom gulv og vegg/ dørterskel.

I rom med teppe, ligger teppet løst på gulvet, og det er skrukker/ bulker på teppet.

Vegger: Overflate av trepanel, tapet/ strie, trefiber, murpuss og fliser.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje som riper og hakk i overflaten.

Himling: Overflate av trepanel og gips.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje. Himling i stue har misfarging som ser ut som heksesot. Heksesot kommer som regel av for dårlig ventilering av rommet. Heksesot er ikke helsefarlig eller farlig for bygningen.

Innerdører: Innerdører er stort sett av trefyllingsdører.

- Merknader:

De fleste innerdørene har justeringsbehov i varierende grad.

Innerdør mellom stue og kjøkken er eldre, og har slitasje på overflater og slitasje på dørvrider.

Gjenstående arbeider:

I sokkeletasjen er det gjenstående arbeider i flere rom, som listverk og kompletteringer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Gulvmontert innredning med skuffer og skapdører, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjvegger i glass.

- Badekar.

- Avtrekksvifte i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje.

Toalettrom:

Veggmontert servant med ett-greps blandebatteri.

- Gulvmontert toalett.

- Veggventil for ventilasjon.

Vaskerom:

Plassbygget innredning/ hyller i tre.

- Vaskekar i metall, med veggmontert blandebatteri på vegg.

- Varmtvannsbereider.

- Stoppekran for forbruksvann.

- Fordelerskap for rør-i-rør systemet.

- Plass for vaskemaskin og tørketrommel.

- Ventilasjon via veggventil.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Oppdragsgiver deltok under befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om noen vesentlige endringer etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkeletasje	150 m²			46 m²	21 m²	129 m²
1. etasje	157 m²			34 m²	156 m²	1 m²
SUM BYGNING	307 m²			80 m²	177 m²	130 m²
SUM BRA	307 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks		10 m²		8 m²	10 m²	
Garasje		50 m²				50 m²
SUM BYGNING		60 m²		8 m²	10 m²	50 m²
SUM BRA	60 m²					

BRA-i:

Sokkeletasje: Gang/ trapperom, bod/ lager mot vest, matbod, vaskerom og bod/ lager mot øst.

1. etasje: Entré, gang/ forstue, stue, kjøkken, toalettrom, tre soverom, bad og bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

S-ROM:

Sokkeletasje: På befaringsdagen var de fleste rommene i sokkeletasjen benyttet til lagring, og dermed vurdert som S-ROM. Trapperom og vaskerom er vurdert til P-ROM.
1. etasje: Bod.

TBA:

Sokkeletasje: Overbygget areal mot sør.
1. etasje: Delvis overbygget terrasse mot sør, og terrasse ved inngangsdør.

Sidebygninger:

Anneks: Deler av areal var ikke målbart, grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Totalt gulvareal er målt til 11 m² (10 m² Bruksareal + 1 m² Ikke målbart areal).
Garasje: Bruksareal er målt mot ringmur i gulvnivå.

GARASJE / UTHUS:

Sidebygninger er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Anneks:

Anneks oppført på punkter av lettklinkerblokker. Yttervegger i laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.
- Merknader:
Bygningen har skjevheter i grunn, som resulterer i merkbare skjevheter på gulv. Ytterdør er i konflikt med terrassegulv på grunn av skjevheter i grunn.
På befaringsdagen ble det påvist råteskader på deler av laftede konstruksjoner. Råteskader kan utvikle seg videre, om det ikke iverksettes tiltak.
Bygningen har generelt vedlikeholdsbehov.

Garasje:

Garasje er oppført på støpt plate mot grunn med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.
- Merknader:
Bygningen fremstår som i normal stand, med vedlikeholdsbehov på overflater.
Ytterdør har justeringsbehov.
Garasjeporter er ikke funksjonstestet.
Bygningen har noe gjenstående arbeider ved takutstikk.

Eiendommen har andre mindre sidebygninger som brakker og skur. Disse er ikke oppmålt eller beskrevet.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

15/07/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur/ kjellervegger av lettklinkerblokker, støpt plate av betong mot grunn.

Funksjon på drenering ble kontrollert innvendig i sokkeletasjen.

Merknader: Det ble påvist riss/ sprekker i vegger av lettklinkerblokker. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

Drenering:

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuksøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgradering av drenering siden byggeår.

Forventet levetid på dreneringssystem i grunn er 20 til 60 år.

Ved stikkprøver på befaringsdagen ble det påvist grunnmursplater over terreng med montert topplist.

Ved fuksøk i kjelleretasjen, ble det påvist forhøyede verdier ved nedre del av yttervegger under terreng. Forhøyede verdier i nedre del av yttervegger under terreng ved fuksøk, kan være tegn på sviktende drenering.

Ved fuktmåling i treverk som er plassert direkte mot yttervegger av murverk, ble det påvist skadelig høye fuktverdier.

For mer informasjon om drenering, se "Rom under terreng" lengre bak i rapporten.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Bilde viser forhøyede verdier i nedre del av yttervegger ved fuksøk under terreng i sokkeletasjen.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke kjent for bygningssakkyndig at det er krypekjeller i forbindelse med bygningen.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen øker belastningen på dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen.

Bilde viser ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger over terreng av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder uten musetetting. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers, kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres. Manglende musetetting ved luftespalte øker risikoen for at mus og andre skadedyr trenger inn i konstruksjonen, og forårsaker skader.

Ytterkledningen hadde på befaringsdagen mosegroing og har vedlikeholdsbehov. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på ytterkledningen.

På befaringsdagen ble det påvist lokale skader på hjørnekasse ved kjøkken mot nordvest.

Inntil flere yttervegger er det beplantning og vekster som er i kontakt med ytterkledningen. Kontakt mellom beplantning og ytterkledning reduserer levetiden på ytterkledningen betraktelig. Det anbefales at beplantning inntil yttervegger fjernes.

Bilde viser lokal skade på hjørnekasse og mosegroing på ytterkledning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer:

Boligen har vinduer fra 2002, 2001, 1995, og 1994 i 1. etasje. Sokkeletasje har vinduer fra 1993 i bod/ lager mot øst. Øvrige vinduer med ukjent årstall.

Vinduer med kjent produksjonsår har to-lags glass. Øvrige vinduer har koblete enkle glass, eller enkle glass med varevindu.

Ytterdører:

To-fløyet inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Terrassedører i 1. etasje med to-lags glass fra 2002.

Ytterdør til gang/ trapperom i sokkeletasje med lite glassfelt fra 1994.

Ytterdør til bod/ lager mot øst fra 1991. Døren har tre-lags glass.

Ytterdør til bod/ lager mot vest med to-lags glass. Ukjent produksjonsår.

Alle tilgjengelige åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Flere vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov.

Vinduer i sokkeletasjen er i dårligere stand sammenlignet med øvrige vinduer.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Enkelte vinduer i bod/ lager mot øst ble ikke funksjonstestet, da vinduene ikke var tilgjengelige for kontroll.

Ytterdører:

Inngangsdør har justeringsbehov på det ene dørbladet.

Terrassedører i 1. etasje fungerte greit på befaringsdagen. Dørene har vedlikeholdsbehov.

Ytterdør til gang/ trapperom i sokkeletasje, fungerte greit på befaringsdagen. Vedlikeholdsbehov på overflater.

Ytterdør til bod/ lager mot vest har justeringsbehov, og det ble på befaringsdagen påvist punkterte glass.

Ytterdør til bod/ lager mot øst har større skader på utvendige overflater. Ytterdøren er i en slik forfatning at den bør skiftes ut.

Annet:

Vinduer i sokkeletasjen har ikke belag i underkant eller overkant. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader på vinduer og yttervegg.

Vinduer med kjent produksjonsår har kort gjenværende forventet levetid. Vinduer i kjelleretasjen ser ut til å være enda eldre. Det må påregnes at vinduer og ytterdører skiftes ut i nær fremtid.

Bilde viser skader på ytterdør til bod/ lager mot øst, samt manglende beslag over og under vindu og ytterdør.

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på tilgjengelig kaldloft.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft, ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svikt i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen ventileres/ luftes via luftespalte langs raft (nedre del av yttertaket), og via ventiler i gavler. På befaringsdagen ble det ikke påvist netting ved luftespalter. Manglende netting kan resultere i at skadedyr får adgang til takkonstruksjon/ kaldloft og kan forårsake skader. Netting anbefales montert.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater i metall og høyde på skorstein er besiktiget fra oppe på taket fra takstige.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Yttertaket har påbegynnende rustdannelser på takplater og skruer. Rustdannelser er tegn på elde, og kort gjenværende forventet levetid. Riper og lokale bulker forekommer.

Skorstein fra stue/ kjøkken har ikke tilfredsstillende høyde over tak, etter anbefalinger fra Sintef byggforsk. Høyden på skorsteinen bør forlenges. Skorstein mangler også toppbue/ pipehatt. Manglende toppbue/ pipehatt kan resultere i vanninntrenging via skorstein. Anbefales utbedret.

Takrenner og beslag på tak:

Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

Takstige til skorstein fra stue/ kjøkken, har mangler og skader som må utbedres. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adgang for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

Bortledning av takvann fra nedløpsrør er ikke tilfredsstillende. Takvann fra nedløpsrør bør føres lengre bort fra bygningen for å unngå unødvendig fuktbelastning på bygningen. Det anbefales at takvann føres bort fra bygningen i tette dreneringsrør.

Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Bilde viser skader på takstige til skorstein, samt manglende toppbue/ pipehatt.



5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldloft over hele boligen, forutenom over stue og kjøkken. Kaldloft er tilgjengelig via loftsluke i gang, og fra luke ved inngangsparti.

Kaldloft er kun kontrollert fra loftsluker da kaldloftet ikke har gangbart gulv.

Merknader: Kaldloftet er vurdert som en del av takkonstruksjonen, og er vurdert tidligere i rapporten. Se punkt om takkonstruksjon og takteking.

Kaldloft er ikke fullstendig kontrollert, da kaldloftet ikke har gangbart gulv. Det anbefales at det etableres et enkelt gulv på kaldloftet, som muliggjør kontroll av hele kaldloftet/ takkonstruksjon. Gjennomføringer i yttertaket er kontrollert fra inne i boligen, da det ikke var mulig å kontrollere gjennomføringer på kaldloftet, på grunn av manglende gangbart gulv.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse mot sør i 1. etasje på ca. 31 m², og overbygget terrasse ved inngang på ca. 3 m². I sokkeletasjen er det et overbygget areal mot sør på ca. 46 m², hvorav ca. 32 m² har støpt plate mot grunn.

Terrasse i 1. etasje er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Rekkverkshøyde på terrasser i 1. etasje er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 910 mm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1000 mm. Rekkverkshøyde tilfredsstilte kravene på oppføringstidspunktet. Krav til rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Rekkverk ved inngangsparti har skader, og må repareres/ skiftes ut.

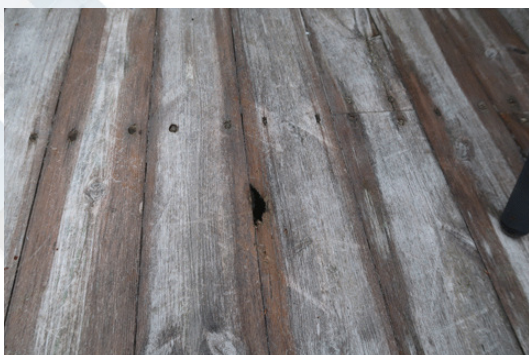
På befaringsdagen ble det påvist påbegynnende fuktskader i rekkverk og terrassegulv. Enkelte lokale råteskader i gulv ble også påvist. Rekkverk og overflater har vedlikeholdsbehov.

Terrassegulvet er montert uten mellomrom mellom gulvbord. Manglende mellomrom reduserer levetiden på terrassegulvet, og kan forårsake skader. Sintef byggforsk anbefaler ca. 5 mm mellomrom mellom terrassebord.

Terrasse mot sør i 1. etasje har tettesjikt av underliggende metallplater. Metallplatene skjuler selve konstruksjonen av terrassen, og overgang mot vegger, og konstruksjon/ løsning kunne ikke kontrolleres.

Takoverbygg over utvidelse av overbygget terrasse i sokkeletasjen, fremstår som provisorisk og underdimensjonert. Takplater har deformasjoner.

Bilde viser lokal råteskade i terrassegulv i 1. etasje.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

I våtsone til dusj og badekar, er det plassert innerdør og vindu uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Ved innerdør og vindu i våtsone, er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsonen bak fliser og belaste veggkonstruksjonen, og forårsake skader. Innerdør er beskyttet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak tette dusjvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning. Det anbefales at vinduet skjerms mot potensiell vannsprut fra badekar.

På befaringsdagen ble det påvist mindre sprekker i silikonfuger i hjørner. Sprekker i silikonfuger kan være indikasjon på bevegelser i grunn.

Bilde viser innerdør i dusjens våtsone.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: Overflaten fremstår som hel, uten store påviste skader på befaringsdagen. Enkelte mindre avskallinger i fliser.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

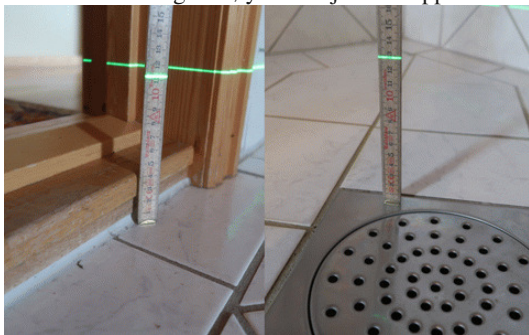
Det ble påvist enkelte sprekker i silikon i overgang mellom gulv og vegg. Sprekker i overgang mellom gulv og vegg kan være indikasjon på bevegelser i konstruksjonen, tilstanden bør overvåkes.

Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 16 mm. Minstekravet/ anbefalingen er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Ukjent løsning. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon.

Fallforhold i dusjsjonen vurderes som tilfredsstillende da dusjsjonen er avgrenset med dusjvegger og tett list mot gulv. Fallforhold vil ikke være tilfredsstillende om dusjvegger erstattes med annen åpen dusjløsning.

Øvrig gulv har fall mot sluk, med høyest punkt ca. midt i rommet, og fall mot begge sluk. På grunn av tett sokkel i dusjsone, og at høyest punkt på gulv og topp flis ved innerdør ligger på samme høyde, vil ikke nødvendigvis en lekkasje fra servant bli ledet mot sluk, og kan belaste konstruksjonen.

Bilde viser måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring med synlig slukmansjett under klemring i dusj.

Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for kontroll, da inspeksjonsluke for sluk ikke lot seg demontere.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon vedrørende våtrommet.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

I sluk i dusjsonen kan det se ut til at det er benyttet slukmansjett/ membran.

På grunn av at sluket under badekar ikke var tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen, kan det heller ikke bekreftes at det er benyttet slukmansjett/ membran ved sluket. Rens og vedlikehold av sluk er heller ikke mulig å utføre før inspeksjonsluke demonteres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen til dusjen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Forventet levetid på våtrommet vurderes som utgått, da det opplyses at det sannsynligvis ikke er blitt gjort oppgraderinger på våtrommet siden byggeår. Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid. Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende adkomst til sluk under badekar. Tilstanden på sluket kan ikke fastsettes.

Bilde viser plassering av sluk bak inspeksjonsluke under badekar.



7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av murpuss på vegger.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i normal stand på befaringsdagen. Bruksslitasje, og noe misfarging forekommer.

Membran/ tettesjikt er beskrevet under membran, tettesjikt og sluk, lengre bak i rapporten.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

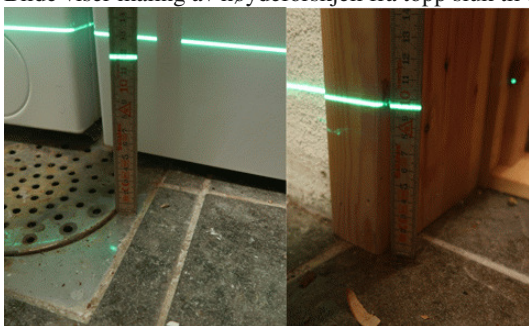
Overflate av fliser på gulv.

Merknader: Overflaten fremstår som hel, uten store påviste skader på befaringsdagen.
Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 21 mm. Minstekravet/ anbefalingen er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Ukjent løsning. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon.

Fallforhold på gulv vurderes som tilfredsstillende. Ved stikkprøver ble det målt tilfredsstillende fall mot sluk fra varmtvannsbereder, og fra innerdør til sluk.

Bilde viser måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon vedrørende våtrommet.

Forventet levetid for en eventuell membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: En eventuell membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

I sluk var det ingen tegn til at det var benyttet slukmansjett/ membran. Det er ingen tegn på membran i overgang mellom gulv og vegg. Våtrommet er sannsynligvis utført uten bruk av membran/ tettesjikt. Våtrom skal ha tett gulv, og tett overgang mellom gulv og vegg for å sikre at ikke vann/ lekkasjer fra rommet skal belaste tilstøtende konstruksjoner. For å lukke avviket må det etableres tettesjikt/ membran på gulv. Etablering av membran/ tettesjikt medfører fullstendig oppgradering av våtrommet.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom, da alle tilstøtende vegger er utført i murverk. Det ble utført fuktsøk fra tilstøtende rom, uten påviste forhøyede verdier.

Bilde viser sluk uten synlig membran/ tettesjikt under klemring.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/- fryseskap.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i normal stand, med forventet bruksslitasje, alder og bruk tatt i betraktning.

Overflater har synlig slitasje. Enkelte justeringsbehov på skapdører og skuffer.

Gulv på kjøkken har tegn etter tidligere fuktskader. På befaringsdagen kunne det ikke påvises skadelig fukt ved fuktmåling. For å lukke avviket, må gulv på kjøkkenet skiftes ut. Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap ved fuktsøk og fuktmåling.

På befaringsdagen var avløpet fra kjøkkenvasken tilnærmet tett. Oppdragsgiver jobbet med å få rettet opp i avviket på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

Bilde viser skader på kjøkkengulvet.



9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Kjelleretasjen har veggoverflater med murpuss.
Himling av trepanel og gips.

Merknader: Det er påvist enkelte sprekker/ riss i yttervegger i sokkeletasjen. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen. På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og saltutslag på vegger og i overgang mellom gulv og vegg flere steder. Spesielt mye er det på vegger mot nord. Saltutslag og fuktskjolder må sees i sammenheng med mulig sviktende drenering av grunnmuren, og sviktende fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

Bilde viser fuktskjolder og saltutslag på vegg i sokkeletasjen.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Overflater av betong, fliser og teppe i sokkeletasjen.

Merknader: Det ble på befaringsdagen påvist fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom gulv og vegg på flere steder i sokkeletasjen. Misfarging av fuger mellom fliser. Saltutslag, fuktskjolder og misfarging av fuger mellom fliser, må sees i sammenheng med mulig sviktende drenering av grunnmuren, og sviktende fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

Bilde viser fuktskjolder i overgang mellom gulv og vegg, og misfarging i fuger mellom fliser.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Sokkeletasjen har rom som er innredet som rom for varig opphold.

Merknader: Sokkeletasjen har tegn på sviktende drenering og fuktbelastning fra grunn.

Ved fuktmåling i treverk som er i kontakt med yttervegger under terreng, ble det påvist skadelig høye fuktverdier. Ved vedvarende fuktbelastning vil det kunne oppstå fuktskader i organisk materiale som treverk. Sokkeletasjen har ikke yttervegger under terreng som er utlektet, og det er dermed ikke aktuelt å bore hull for fuktmåling.

Sokkeletasjen ventileres via veggventiler i alle rom. Det er viktig at ventilene holdes åpne hele tiden for å sikre nødvendig ventilasjon. Vaskerommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon, da rommet kun ventileres via veggventil. Det anbefales at det monteres mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

Eventuell innredning/ bruksendring av sokkeletasjen, frarådes før ny drenering og eventuell utvendig etterisolering er utført. Innredning av sokkeletasjer og kjellere med dårlig drenering/ fuktsikring, vil resultere i omfattende skader.

Bilde viser fuktmåling treverk i kontakt med yttervegger under terreng.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på vaskerom.

Stoppekran og er plassert på vaskerom.

Enkelte kobberrør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

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

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet, føres ut på gulvet på vaskerom. Som tidligere beskrevet har ikke vaskerom membran/ tettesjikt på gulv, og en vedvarende lekkasje vil kunne skade tilstøtende konstruksjon.

Det ble ikke påvist tetting imellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. En lekkasje i vannrør til kjøkken, vil ikke nødvendigvis bli ledet til rør-i-rør skapet, og kan dermed belaste kjøkkenet. Det anbefales at tettinger mellom varerør og vannrør etableres.

Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Fordeleskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Avløp fra kjøkkenvasken var på befaringsdagen tilnærmet tett.

Stakeluke ble lokalisert på vaskerom og på bod/ lager mot vest. Lufting av avløp er ført over tak, og det er benyttet vakuumentil i bod/ lager mot øst, og i kjøkkenbenk.

Avløpskapasiteten på bad, toalettrom og vaskerom er vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Anbefalt brukstider for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Over halvparten av anbefalt brukstid er utløpt.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Bilde viser manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert på vaskerom.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk. Som tidligere beskrevet har ikke vaskerom membran/ tettesjikt på gulv, og en vedvarende lekkasje fra varmtvannsberederen vil kunne skade tilstøtende konstruksjon.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Forventet levetid er utløpt på varmtvannsberederen. Det må påregnes at varmtvannsberederen må skiftes ut i nær fremtid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Veggventiler på toalettrom og vaskerom. Tilluft via veggventiler i sokkeletasjen og via ventiler i vinduer i 1. etasje.

Merknader: På befaringsdagen var avtrekksvifte på badet tildekket med plastfolie på befaringsdagen, ukjent grunn. Ventilasjon av boligen vurderes som ikke tilfredsstillende, da det mangler mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalettrom. Dette anbefales utbedret. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene, må man nå i de fleste tilfeller benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Bilde viser manglende mekanisk avtrekk fra toalettrom.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod/ lager mot øst.

Ledningsnett i hovedsak av både skjult- og åpent anlegg.

Merknader: Oppdragsgiver har begrenset kunnskap om anlegget, da oppdragsgiver ikke selv har bodd i boligen. Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget. Antall kurser stemmer overens med kursfortegnelse. Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 07.07.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Oppdragsgiver har ikke bodd i huset selv, og har en begrenset kunnskap om boligens byggeår, historie og eventuelle endringer.

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

Trapp mellom 1.- og andre etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper. Trappen har for store åpninger mellom trappetrinn og i rekkverk. Det mangler også en håndløper på veggen.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av oppdragsgiver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at kommunen kontaktes for å kontrollere hva som er godkjent bruk av rommene i boligen.

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss/ sprekker i vegger av lettklinkerblokker. Indikasjon på sviktende drenering av byggegrunn.
1.3	Terrengforhold
	Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen. Bør utbedres.
2.1	Yttervegger
	Manglende musetetting av luftespalte bak ytterkledning. Vedlikeholdsbehov på overflater.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og ytterdører har justerings- og vedlikeholdsbehov. Manglende beslag over og under vinduer og ytterdører i sokkeletasjen. Kort gjenværende forventet levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Skader på takstige. Manglende snøfangere. Ikke tilfredsstillende høyde på skorstein fra stue/ kjøkken.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Påvist lokale råteskader på terrassegulv. Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Vedlikeholdsbehov.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Innerdør og vindu i våtsone. Sprekk i silikonfuge i hjørne.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør er mindre en anbefalt. Mindre sprekker i silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved innerdør er mindre en anbefalt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Skader på parkett på kjøkkengulvet. Slitasje og elde på kjøkkeninnredningen. Tilnærmet tett avløp fra kjøkkenvasken.
9.1.1	Sokkeletasje Veggens og himlingens overflater
	Riss/ sprekker i yttervegger. Fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom vegg og gulv.
9.1.2	Sokkeletasje Gulvets overflate
	Fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom gulv og vegg på flere steder i sokkeletasjen. Misfarging av fuger mellom fliser.
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon
	Ikke tilfredsstillende ventilasjon av sokkeletasjen. Påvist skadelig høye fuktverdier i treverk i kontakt med yttervegger under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran er ikke merket. Det mangler kursfortegnelse i rør-i-rør skapet. Avløp fra kjøkken var tilnærmet tett på befaringsdagen. Over halvparten av anbefalt brukstid er utløpt.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjon vurderes som mangelfull da det mangler mekanisk avtrekk fra toalettrom og vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad er satt på grunn av manglende adkomst til sluk under badekar. Tilstanden på sluket kan ikke fastsettes.
	Prisvurdering gjelder for ytterligere undersøkelser av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrom uten påvist tettesjikt.
	Prisvurdering gjelder fullstendig ombygging av våtrommet med nytt tettesjikt mot gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250269	
Selger 1 navn	
Line Randmæl	
Gateadresse	
Gamle Trysilvegen 467	
Poststed	Postnr
TØRBERGET	2429
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Liv Brænna
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Line Randmæl
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250269

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se takst

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Randmæl	348849b521253c89f2726 da23922d3a0ac7c25f7	11.09.2025 09:34:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250269

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Gamle Trysilvegen 467

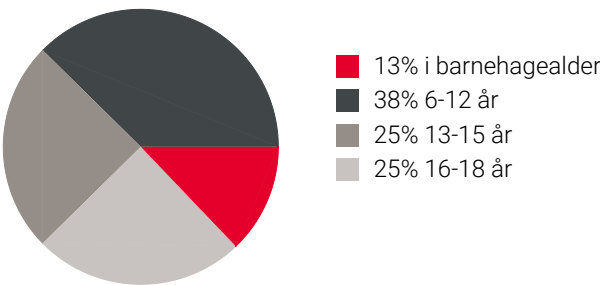
Offentlig transport

Grøndalen bautaen 2 min 0.2 km
Linje 833

Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.)	14 min
314 elever, 18 klasser	14.4 km
Trysil ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
196 elever, 18 klasser	14.5 km
Trysil videregående skole	11 min
300 elever, 18 klasser	12.8 km

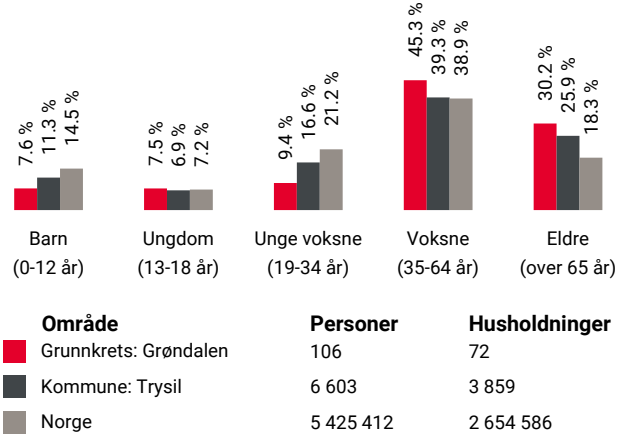
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Nybergsund barnehage (1-5 år)	8 min
22 barn	7.8 km
Vestadbakken barnehage (1-5 år)	12 min
63 barn	12.7 km
Østmojordet barnehage (1-5 år)	14 min
43 barn	13.5 km

Dagligvare

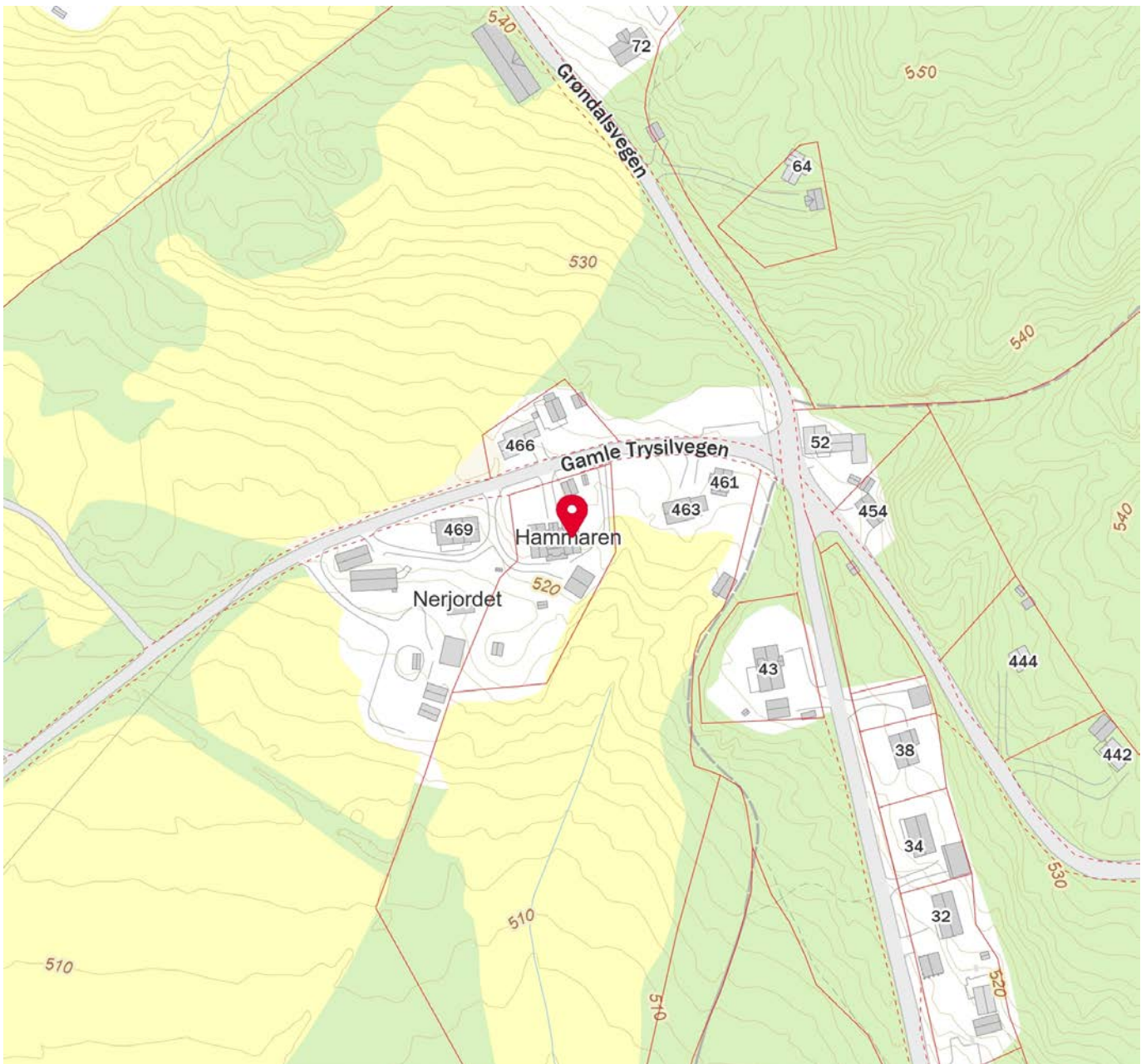
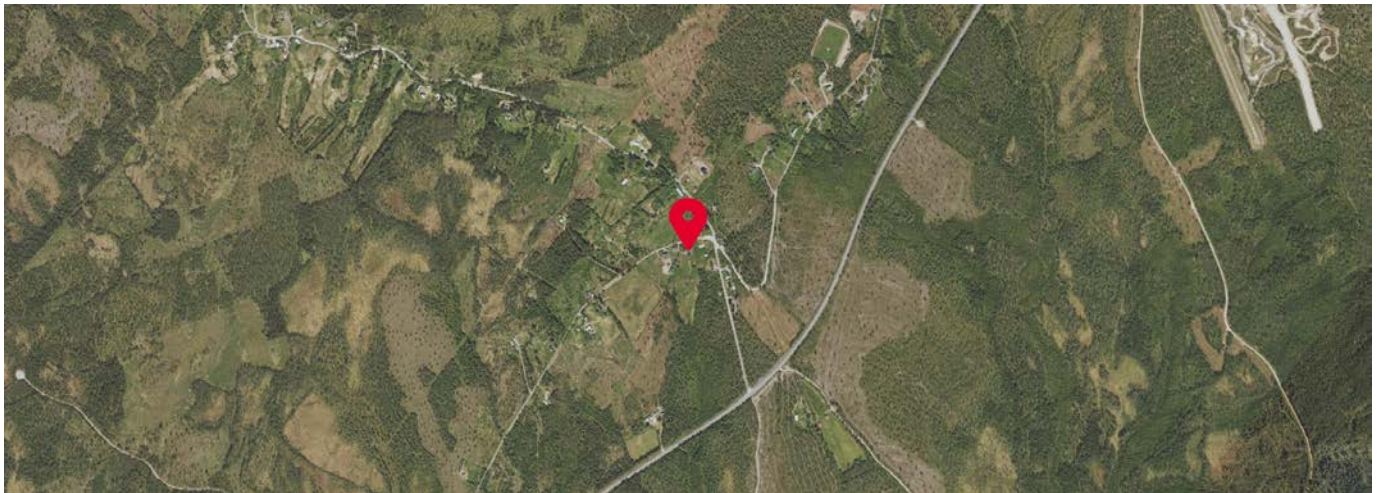
Rema 1000 Trysil	12 min
Post i butikk, søndagsåpent	13.3 km
Nærbutikken Trysilfjellet	13 min
Søndagsåpent	12.9 km

Sport

Grøndalen fotballbane	14 min
Fotball	1.3 km
Nybergsund badeplass, sandvolleybal...	8 min
Sandvolleyball	8.3 km
NEXT Trysil	10 min
Trysil Helse & Trening	13 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Trysilvegen 467
2429 TØRBERGET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre