



aktiv.

Granlysvingen 17, 2420 TRYSIL

**Innholdsrik enebolig med
underetasje innredet i 2019. Solrik
terrasse med utsikt mot fjellet!
Garasje.**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 350,-
Total ink omk.: Kr 3 486 350,-
Selger: Jan Roger Olsson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 220/220 kvm
Tomtstr.: 868.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1211250167

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trysil og Granlysvingen 17!

En solrik eiendom som er bebygd med en enebolig fra 1981 og en garasje på 29m² som består av garasje og bod. Boligen har en innholdsrik planløsning med stue, spisestue/kjøkken, 3 soverom, bad og ekstra toalettrom i 1. etasje. Underetasjen er innredet med egen inngang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og 2 boder. Solrik sydvendt terrasse med utsikt mot Trysilfjellet. Boligen fremstår med noe moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Eiendommen ligger like utenfor sentrumskjernen i Innbygda med kort avstand til alle daglige gjøremål, barnehager og skoler. Det er fantastiske aktivitetsmuligheter i området, ved Trysilelva og ikke minst på selve Trysilfjellet som ligger rett i nærheten av hjemmet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	42
Nabolagsprofil	105
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 220 m²

BRA totalt: 220 m²

TBA: 44 m²

Enebolig

Underetasje

BRA-i: 94 m²

Beskrivelse: Gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom, vaskerom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 97 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang, wc, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

TBA: 44 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Garasje

1. etasje

BRA-i: 29 m²

Beskrivelse: Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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. 868,9m². Tomten er opparbeidet med plen, variert beplantning og gruset gårdsplass.

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 ligger like utenfor sentrumskjernen i Innbygda med kort avstand til alle daglige gjøremål. Fra eiendommen er det kun en kort gåtur ned til sentrumsområdene med kjøpesenter, bibliotek, kino, kaféer, restauranter, hotell, legevakt og flere offentlige servicetilbud. I tillegg er det fine friluftsområder i nærområdet. Det er også kort vei til Trysil elva med en flott tursti langs elven.

For de minste er det kun ca. 500 meter til nærmeste barnehage som er Vestadbakken barnehage. For de litt større er det ca. 1,9 km til Innbygda barneskole og ca. 2 km til Trysil ungdomsskole. Trysil videregående skole ligger kun ca. 800 meter fra eiendommen. Fra eiendommen er det ca. 700 meter til nærmeste bussholdeplass i Bekkevegen.

Det er fantastiske aktivitetsmuligheter i områdene og i selve Trysilfjellet som ligger rett i nærheten av hjemmet. I Trysilfjellet er det fine turområder på sommerhalvåret, samt en svært populær sykkelpark som er tilrettelagt for både nybegynnere og erfarne syklist. Det er mulighet for å ta heisen opp og sykle fjellrunden som byr på nydelig utsikt og varierte og fine stier/grusveier.

På vinterstid kan Trysilfjellet tilby Norges største alpinanlegg for små og store. Her er det mange muligheter for både alpinister og langrenns entusiaster. Trysilfjellet turistsenter har hotell med spa- og badeanlegg, samt bowlinghall. Områdene rundt Trysil er kjent for sine gode jakt- og fiskemuligheter. I tillegg er det mange fjell- og berg å ta for seg om man ønsker tilbud på tradisjonelt friluftsliv.

Bygningssakkyndig

Bjølseth Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig:

Støpt plate på mark med kjeller. Vegger i kjeller av pusset lettklinker eller lignende. Bindingsverk kledd med stående panel Saltakskonstruksjon tekket med shingel. Vinduer i hovedsak fra byggeår. Nytt vindu i kjeller og ny terrassedør. Det er innredet i kjeller til utleiedel, denne delen er ikke søkt bruksendring. Ytterdør av tre i 1. etg. Ytterdør av tre med glass i kjeller. Det er gjennomgang fra hovedhus til leilighet.

Garasje:

Støpt plate på mark. Saltakskonstruksjon tekket med shingel. Bindingsverksvegger kledd med stående panel. Delevis isolert og plastet innvendig. Betongdekket har sprekker. Utvendig vedlikehold må påregnes. Det er ikke satt tilstandsgrad på garasjen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.06.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Drenering: Terreng rundt deler av boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Saltutslag på murvegger. Indikerer fukttransport gjennom veggen og avdamping av vann. Det registreres manglende/defekt toppliste enkelte steder.
- * Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående. Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme.
- * Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspærre i veggen. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.
- * Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

- * Vinduer og dører: Det er sprekk i vindu i kjeller. Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Karmen er værslitte.
- * Yttervegger: Det registreres sprekker i fasadene. Det registreres misfarging/svertesopp i overflater på fasader. Kledningen er stedvis værslitt. OSB plater bør dekket til, når disse ikke er fuktbestandige.
- * Etasjeskille og gulv på grunn: 1.etg: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.
- * Ildsted/Skorstein: Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
- * Kjøkken: 1. etg: Avtrekket fungerer som normalt med bråker unormalt mye.
- * Trapp: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
- * Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av sanitærutstyr: Badekar, dusjbatteri og dusjgarnityr er over forventet levetid.
- * Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av ventilasjon: To stykk klaffventiler på yttervegg.
- * Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av fukt: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme.
- * Våtrom: Bad kjeller: Servanten sitter ikke fast i innredningen. Toalettet er kun festet med fugemasse.
- * Våtrom: Bad 1. etg: Oppsummering av overflater: Det registreres svakt fall til sluk. Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp sluk måles til 30 mm. Vindu er plassert i våtsoner men blir beskyttet av dusjvegger. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres misfarging og skader i overflater.
- * Våtrom: Bad 1. etg: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke registrert bruk av membran i våtrom. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse/silikon.
- * Våtrom: Bad 1. etg: Oppsummering av sanitærutstyr: Innredning har vannskader. Klosettet er løst. Dusjlang og hode har lekkasjer

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

- * Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.
- * Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det ble registrert retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- * Vannledninger: Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt

risiko for lekkasjer. Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling til leilighet bak luke i vegg. Rørfordelinger til resten av huset er synlige.

* Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men stedvis er det motfall på gulvet. Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og topp sluk er 4,2 cm. Det er ikke etablert membran. Vaskerommet har grovstøpt gulv med fall. Det er panel på en vegg som går ned til gulv. Himling av panel. Dør er plassert i våtsone. Vannledning til utekran går gjennom yttervegg. Lufteventil på yttervegg.

* Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke etablert membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

* Våtrom: Bad kjeller: Oppsummering av overflater: Det er ikke etablert sluk i badet. Wc og dusj er koblet til kvern. Gulvet er flatt Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Dør er plassert i våtsoner, men blir beskyttet av dusjkabinett.

* Våtrom: Bad kjeller: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke etablert sluk i badet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skifte av varmtvannsbereder med tilbakeslagsventil.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Skiftet til automatsikringer. Ny varmepumpe 2024.

Arbeid utført av: Trysil Elektro - Bekkvang varmepumper.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Satt inn vindu.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hybelleilighet i underetasje.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bruksendring i kjeller.

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 grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken/spisestue, 3 soverom, badrom og toalettrom.

Underetasje: Entré, kjøkken, stue, gang/trapperom, 2 soverom, badrom, vaskerom og 2 boder.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 29m² som består av garasje og bod.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling. Boligen er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2003, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne ha vært forventet i 2023.

Feiling ble utført siste gang den 27.07.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 12.05.2017, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøk for tilsyn i 2023, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2024 i stue. Vedfyring med lukket peis i stue og vedovn i kjeller. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Energikarakter

F

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 3 400 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 17 904,19,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 4 437,50,-
- * Forbruk vann (grunnlag: 33 kubikk): Kr. 1 608,75,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 437,50,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 33 kubikk): Kr. 1 185,94,-
- * Målerleie: Kr. 615,-
- * Renovasjon: Kr. 4 120,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 2 603,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 50,70,- per kubikk for vann og kr. 35,94,- per kubikk for avløp). 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 711 740,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 846 958,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 157 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 nybygg boligbygg i 1981. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- * Utvendig beising/maling.
- * Utvendig trapp.
- * Pussing av grunnmur utvendig over terreng.
- * Beslåing av gulvet foran peisen med ubrennbar plate.

* Pussing av pipe over tak.

* Oppsetting av fast takstige for feieren.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

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 på eneboligen fra 1980 og på garasjen fra 1986. I byggetegninger er rommene i underetasjen definert som diverse boder/ disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på inngangspartiet til underetasjen som ikke fremkommer av tegningene og terrassen utenfor stuen som heller ikke fremkommer av tegningene. Opplyst fra selger at bruksendring av underetasjen er godkjent av kommunen 25.06.2025.

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 og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av områderegulering for "Innbygda - Trysil sentrum" fra 2024. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for krav vedrørende infrastruktur (H410_), mens 203m² av eiendommen ligger i hensynsone for flomfare (22).

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

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.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (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))

86 350 (Omkostninger totalt)

102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 502 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 505 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,2% av salgssummen, minimum kr 49.000.- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

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

Salgsoppgavedato

17.06.2025



Velkommen til Trysil og Granlysvingen 17!



En solrik eiendom som er bebygd med en enebolig fra 1981 og en garasje på 29m² som består av garasje og bod.



Boligen fremstår med noe moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Du ønskes velkommen inn via en koselig terrasse med trapp i begge ender.



Når du entrer boligen kommer du inn i en praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Boligen har en innholdsrik planløsning med stue, spisestue/kjøkken, 3 soverom, bad og ekstra toalettrom i 1. etasje.



I stuen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2024 som sørger for en god og jevn varme på kaldere høst- og vinterdager.



Stuen er romslig med god plass til flere ulike soner og sittergrupper.



I tillegg til nyere varmepumpe er det også en koselig murt peis i stuen.



Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse mot syd.



Terrassen har terrassebord på gulv, malt rekkverk og port ut til hagen.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold og det er fin utsikt mot Trysilfjellet.



Det er fantastiske aktivitetsmuligheter i områdene og i selve Trysilfjellet som ligger rett i nærheten av hjemmet. Det er også kort vei til Trysilelva med en flott tursti langs elven.



Terrassedør i tre med glass fra 2019.



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



Vinduene slipper inn fint lys, samtidig som det er lite innsyn og fin utsikt til Trysilfjellet.



Boligen har kaldtloft med adkomst via takluke. Loftet har ikke gangbart gulv.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. På kjøkkenet er det plass til et stort spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Kjøkken/spisestue med to store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Lys og pen kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Soverom 1 er et lyst rom av god størrelse.



På soverommet er det rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe langs hele den ene veggen.



Soverom 2 har plass til seng, kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom 3 i 1. etasje.



Også dette soverommet har oppbevaringsplass i garderobeskap som medfølger i handelen.



Lyst flislagt baderom i 1. etasje. Badet rommet er utstyrt med innredning med vask, dusjhjørne og gulvstående toalett.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et praktisk ekstra toalettrom med vask.



Boligen har en innholdsrik planløsning over to plan hvor deler av underetasjen ble innredet i 2019.



Det er egen inngang til underetasjen. Inngangen fremkommer ikke av tegningene og antas at ikke er byggesøkt.



Bruksenring av underetasjen ble godkjent 25.06.2025.



Lyst og koselig kjøkken med spiseplass i underetasjen.



Pen og tidløs kjøkkeninnredning fra 2019 med god skap- og benkeplass.



Innredet rom i underetasjen med moderne enstavs laminat på gulv.



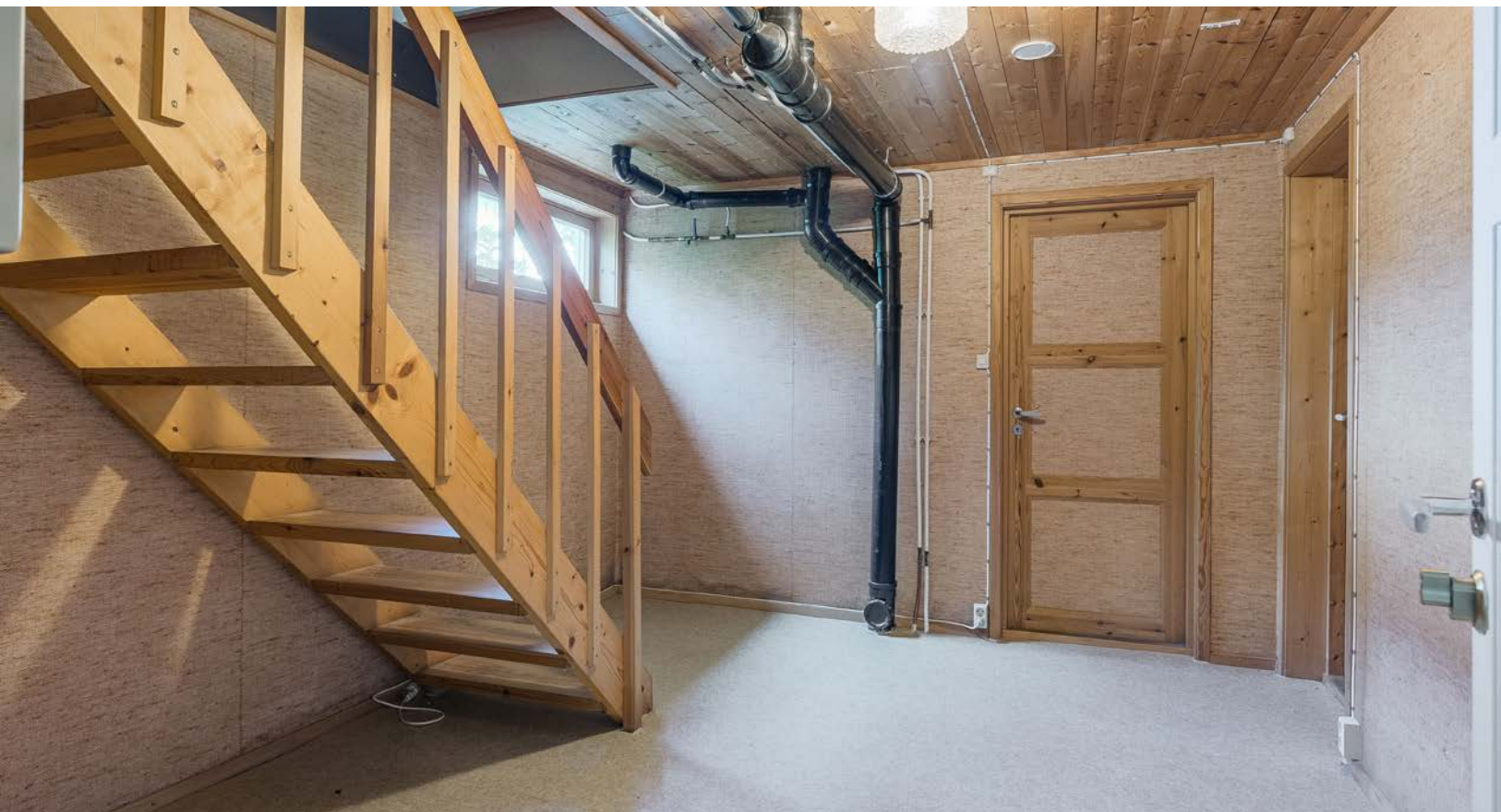
Baderom i underetasjen med belegg på gulv, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk.



Innredet rom i underetasjen med en sjarmerende eldre vedovn.



Rommet har en stor vindusflate som slipper inn fint lys.



Gang/trapperom i underetasjen.



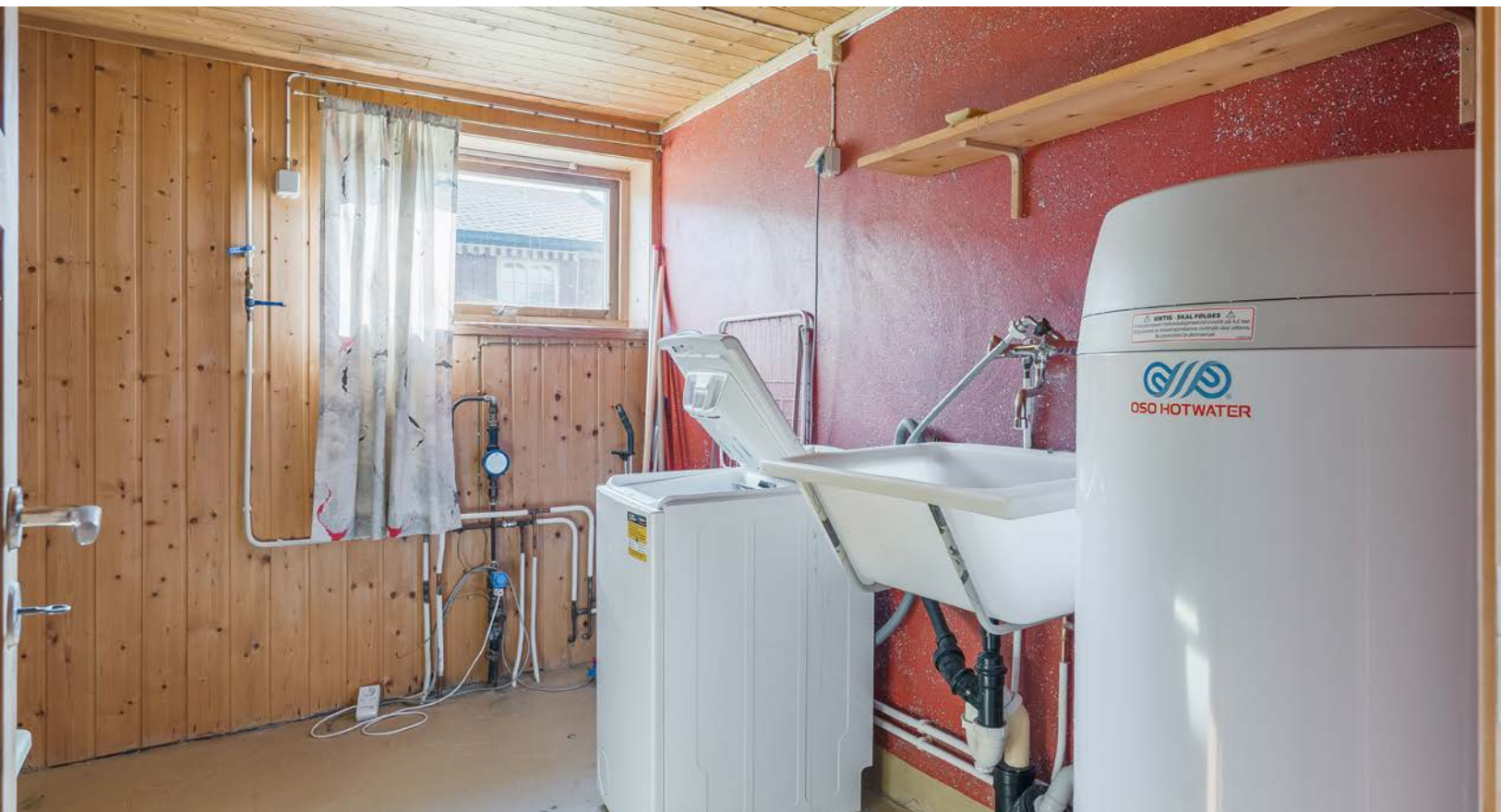
Det er også adgang til underetasjen fra entréen i 1. etasje.



Innredet rom i underetasjen.



Rommene i underetasjen er romslige og har flere innredningsmuligheter.



Eldre vaskerom i underetasjen.



I tillegg er det 2 boder i underetasjen med gode lagringsmuligheter.



Eiendommen er også bebygd med en garasje på 29m² som består av garasje og bod.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Underetasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Granlysvingen 17 2420 TRYSIL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

16

TG-2

17

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32171>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det ble registrert retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling til leilighet bak luke i vegg.
Rørfordelinger til resten av huset er synlige.

Anbefalte tiltak

Stoppekran må kontrolleres av rørlegger

Det anbefales å montere vannstoppsystem i forbindelse med rørfordeling i vegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men stedvis er det motfall på gulvet
Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og topp sluk er 4,2 cm
Det er ikke etablert membran.

Vaskerommet har grovstøpt gulv med fall.

Det er panel på en vegg som går ned til gulv

Himling av panel.

Dør er plassert i våtsone.

Vannledning til utekran går gjennom yttervegg

Lufteventil på yttervegg

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet er ikke bygget med vanntettsjikt.
Skal rommet godkjennes som våtrom, så må en totalrehabilitering utføres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert membran

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Det er ikke etablert sluk i badet. Wc og dusj er koblet til kvern.

Gulvet er flatt

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Dør er plassert i våtsoner, men blir beskyttet av dusjkabinett

Anbefalte tiltak overflater

Sluk i gulv må etableres

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en vannlekkasje vil vannet renne ut i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert sluk i badet

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk i gulv og fall til sluk må etableres.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt deler av boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Saltutslag på murvegger

– Indikerer fukttransport gjennom veggen og avdamping av vann.

Det registreres manglende/defekt topplist enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

På grunn av påviste forhold bør grunnmurspappen utbedres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er sprekk i vindu i kjeller

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

På grunn av alder, så står utskifting av vinduer og dører for tur.

Låsekasse må ordnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis værslitt.

OSB plater bør dekkes til, når disse ikke er fuktbestandige.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etg

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken: 1. etg

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerer som normalt med bråker unormalt mye

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av avtrekksvifte bør utføres.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Badekar, dusjbatteri og dusjgarnityr er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgradering av utstyret kan forventes.

Oppsummering av ventilasjon

To stykk klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av sanitærutstyr

Servanten sitter ikke fast i innredningen

Toalettet er kun festet med fugemasse

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant må festes til innredning.

Wc bør settes fast med skruer.

Oppsummering av overflater

Det registreres svakt fall til sluk.

Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp sluk måles til 30 mm

Vindu er plassert i våtsoner men blir beskyttet av dusjvegger

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres misfarging og skader i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Silikon i dusjnise mellom gulv og vegg er byttet etter befaring.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke registrert bruk av membran i våtrom

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det er påført silikon på rørgjennomføringer etter befaring.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredning har vannskader

Klosettet er løst.

Dusjslang og hode har lekkasjer

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Slange og hode bør skiftes

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert rom i kjeller som våtrom, kjøkken og soverom. Dette er ikke byggemeldt

Tilbygg med inngangsparti i kjeller er ikke byggesøkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.5.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jan Roger Olsson

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roar Bjølseth

Telefon: 41610876

Firma: Bjølseth Takst

Epost: Bjolsethtakst@gmail.com

Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

Om bygningssakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

Egne premisser:

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

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

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

Flyttelass dekker det meste av stuen i 1. etg.

Informasjon om boligen

Adresse: Granlysvingen 17, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 58

Bruksnr: 157

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1981

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Støpt plate på mark med kjeller.

Vegger i kjeller av pusset lettklinker eller lignende.

Bindingsverk kledd med stående panel

Saltakskonstruksjon tekket med shingel

Vinduer i hovedsak fra byggeår.

Nytt vindu i kjeller og ny terrassedør.

Det er innredet i kjeller til utleiedel, denne delen er ikke søkt bruksendring.

Ytterdør av tre i 1. etg

Ytterdør av tre med glass i kjeller.

Det er gjennomgang fra hovedhus til leilighet

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg, parkett, laminat, teppe, fliser og betong

Vegger: plater, pusset mur, panel og strie

Tak: tak-ess og panel

Kjøkken 1. etg

Innredning med profilerte fronter

Overskap og underskap.

Laminert benkeplate med nedfelt stålkum og koketopp

Ettgreps blandebatteri

Flisplater i benkerygg

Integrerte hvitevarer som koketopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

Plass for kjøleskap

Kjøkken kjeller :

Profilerte fronter, overskap og underskap

Laminert benkeplate med nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri

Flisplater i benkerygg

Integret oppvaskmaskin.

Plass for stekeovn og kjøleskap

Bad 1. etg

Fliser på gulv og vegger.

Panel i tak.

Innredning med heldekkende servant og skap under.

Overskap med speil og belysning.

Dusjvegger

Gulvstående toalett

Bad kjeller:

Belegg på gulv.

Baderomsplater på vegger

Malte plater i tak.

Innredning med heldekkende servant, skuffer under og ettgreps blandebatteri

Speil med belysning over servant.

Gulvstående toalett med kvern, delevs innbygget i bakkant.

Avløpet til dusjen er også koblet til kvernen.

Dusjkabinett.

Det er ikke etablert sluk i badet.

TOMT:

Selveiertomt på ca 869 m². Informasjon hentet fra Ambita

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har Offentlig vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Varmekabler, panelovner, ved og luft/luft varmpumpe

VENTILASJON:

Ventiler i vegger i kjeller.

Luftespalter i vinduer

RADON:

Det er ikke foretatt radonmåling. Boligen er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og brannslukker

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

ØVRIGE BYGG:

Frittstående garasje med bod.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	191	191	0	0	44
Garasje	29	29	0	0	0
Totalt m²	220	220	0	0	44

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	97	97	0	0	44
U. etasje	94	94	0	0	0
Totalt m²	191	191	0	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	97	97	0	Vindfang, Gang, wc, bad, sov1, sov2, sov3, kjøkken og stue	
U. etasje	94	80	14	Gang, Kjøkken, Stue, bad, soverom1, soverom2, vaskerom	Bod 1 og bod 2
Totalt m²	191	177	14		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	29	0	0	0
Totalt m²	29	29	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		Garasje og bod.
Totalt m²	29	0	29		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

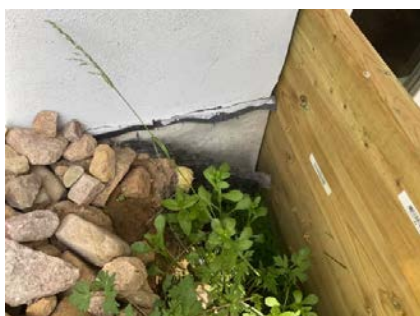
Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for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

6. Hovedrapport

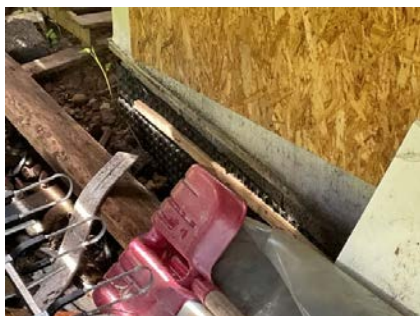
6.1 Drenering



Glippe mellom grunnmursplast og topplist.



Løs grunnmurspapp.



Manglende topplist.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med kjeller

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Terreng rundt deler av boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Saltutslag på murvegger
– Indikerer fukttransport gjennom veggen og avdamping av vann.

Det registreres manglende/defekt topplist enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

På grunn av påviste forhold bør grunnmurspappen utbedres.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Grunnmur med innredet kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



Sprekker i grunnmur.

6.3 Rom under terreng



Hulltaking i vegg mot terreng.

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Innredet kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
--	----

Deler av kjeller er innredet som utleiedel i 2019

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

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

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

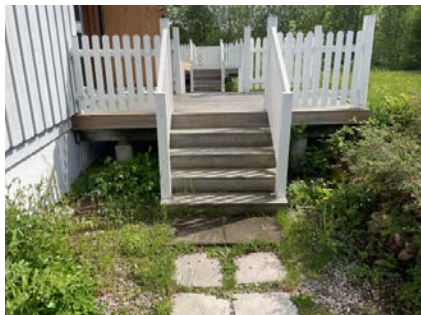
Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

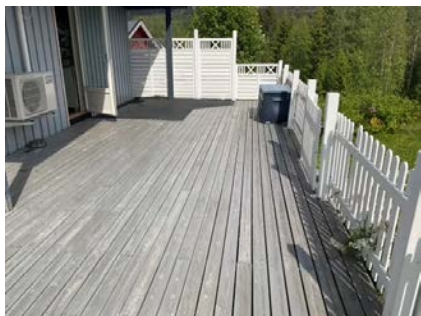
6.4 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.

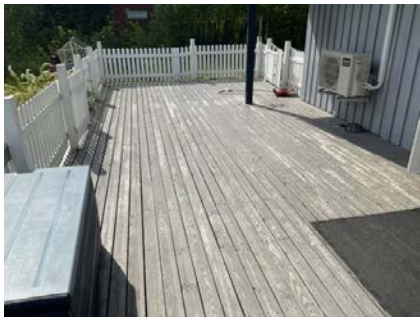


Skjevheter i fundamentering.



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse med tilkomst fra stue og terreng. Terrasse med tilkomst fra inngangsdør og terreng	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet rekkverk og utvindet terrasse. Ukjent byggeår	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres skjevheter i konstruksjonen	
Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Overflatebehandling må påregnes.	



Terrasse.



Høyde rekkverk.

6.5 Vinduer og dører



Balkongdør.

Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeår.
Ett vindu i kjeller er satt inn i senere år.
Ytterdør 1. etg av tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med glass fra 2019
Ytterdør i kjeller av tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Satt inn ny dør i kjeller, ny balkongdør og nytt vindu i kjeller

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Værslitte karm.



Ytterdør.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er sprekk i vindu i kjeller

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

På grunn av alder, så står utskifting av vinduer og dører for tur.

Låsekasse må ordnes.



Værslitte karm.



Værslitte karm.



Ytterdør i kjeller.

6.6 Yttervegger



Svertesopp på utvendig kledning.



Sprekker i kledning.

Type fasade	Stående kledning, Murpuss, Annet
-------------	----------------------------------

Murpuss i kjeller.
Stående panel i 1. etg
Tilbygget gang til kjeller er kledd utvendig med OSB plater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
--	----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
---	-----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis værslitt.

OSB plater bør dekkles til, når disse ikke er fuktbestandige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Værslitt kledning.



Værslitt kledning.



Værslitt kledning.



OSB plater utvendig tilbygg.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Redusert lufting i raftet.



Ikke gangbart gulv.

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med adkomst i gang 1. etg

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Ikke gangbart gulv, så gjennomføringer er ikke kontrollert

Det registreres noe redusert lufting ved raft på grunn av isolasjon

6.8 Renner og nedløp



Frostsprengh i nedløpsrør.



Frostsprengh i nedløpsrør.

Type	Aluminium
Renner og nedløp av aluminium	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostsprengh.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Frostspreg i nedløpsrør.



Frostspreg i nedløpsrør.

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon tekket med shingel.

Inspisert fra

På tak

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1



Takkonstruksjon.

6.10 Taktekking



Mose på takteking.

Type tekking	Pappshingel
Pappshingel.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takshingelen er byttet etter byggeår, ukjent årstall.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av takteking	TG-1
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etg

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Støpt dekke i kjeller Trebjelkelag i etasjeskiller	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Type	Betongdekke
Betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Det ble registrert retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein



Lukket peis i stue 1. etg

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Lukket peis i 1. etg. Vedovn i kjeller.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.	



Sotluke i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.



Vedovn i kjeller.

6.15 Kjøkken: 1. etg



Unormal slitasje på overflater.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Avtrekk



Unormal slitasje på overflater.



Unormal slitasje på overflater.



Kjøkken.

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk over tak

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekket fungerer som normalt med bråker unormalt mye

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av avtrekksvifte bør utføres.



Kjøkken.

6.16 Kjøkken: Kjeller



Kjøkken i kjeller.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator over stekovn med utløp på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1



Kjøkken i kjeller.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er etablert rom i kjeller som våtrom, kjøkken og soverom. Dette er ikke byggemeldt	
Tilbygg med inngangsparti i kjeller er ikke byggesøkt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak. Takhøyden er varierende mellom 210 og 220 cm i leilighet Resterende kjeller har varierende takhøyde ca 207	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom



Sprekk i speil over servant.



Toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Sprekk i speil over servant

6.19 Trapp



Beskrivelse

Åpen tretrapp

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Avstand mellom spiler i rekkverk.



Avstand mellom trinn.



Manglende håndløper.

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er etablert avløpskvern på bad i kjeller, denne er innbygget med kasse og ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

6.21 Vannledninger



Stoppekran.



Vannfordeling til leilighet.

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Vannledninger er delvis skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige vannledninger	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.	
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.	
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling til leilighet bak luke i vegg. Rørfordelinger til resten av huset er synlige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Stoppekran må kontrolleres av rørlegger	
Det anbefales å montere vannstoppsystem i forbindelse med rørfordeling i vegg.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.22 Elektrisk



Lampe på vaskerom.



Hovedinntak.



Sikringsskap.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap plassert i gang kjeller

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

UTSKIFTING AV INNMAT I SIKRINGSSKAP. INST AV KJØKKEN. 1. ETG.
INST AV KJELLE LEILIGHET.NYE KURSER TIL STIKK KJØKKEN,OPPVASKMASKIN OG KOMFYR.NY
KURS TIL
STEKOVN OG KJØLESKAP PÅ KJØKKEN 1.ETG.
NY KURS FOR VASKEMASKIN
MONTERING AV VIFTE PÅ BAD.NY KURS FOR VARMEPUMPE.
BYTTET 2 STK TERMOSTATER.EKSISTERENDE VARMEKABLER MÅLT OG FUNNET IORDEN.
MONTERT LAMPE I TAK
(LEVERT AV KUNDE)V/BAD.BYTTET 2 STK BRYTERE FOR LYS I TAK.
INSTALLASJON AV INNGANGSPARTI KJELLERLEILIGHET.TILKOBLT EKSISTERENDE KURS NR.18.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Ja

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Kabel til lampe i vaskerom er ikke festet og har synlige kabler.

6.23 Varmesentral



Varmepumpe.



Varmepumpe.

Type anlegg Varmepumpe

Luft/luft varmepumpe montert 2024

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

Ingen service etter montering

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-0

6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	

6.26 Våtrom: Vaskerom



Sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv av betong Vegger av pusset mur og panel Himling av panel	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Gjennomføring i vegg.



Gjennomføring i vegg.



Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet har fall til sluk, men stedvis er det motfall på gulvet
Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og topp sluk er 4,2 cm
Det er ikke etablert membran.

Vaskerommet har grovstøpt gulv med fall.

Det er panel på en vegg som går ned til gulv

Himling av panel.

Dør er plassert i våtsone.

Vannledning til utekran går gjennom yttervegg

Lufteventil på yttervegg

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet er ikke bygget med vanntettesjikt.
Skal rommet godkjennes som våtrom, så må en totalrehabilitering utføres.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er ikke etablert membran

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Badekar.



Uegnede materialer i våtsone.



Gjennomføring i gulv.

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin
Utslagsvask av plast
Badekar

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Badekar, dusj batteri og dusj garnityr er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgradering av utstyret kan forventes.

Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig

Naturlig avtrekk

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

To stykk klaffventiler på yttervegg.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

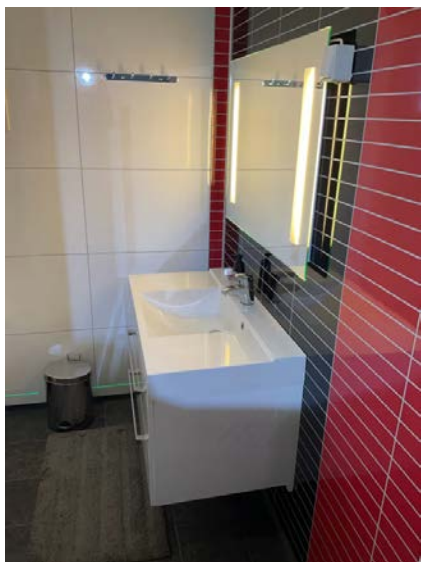
Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Bad kjeller



Bad i kjeller.



Bad i kjeller.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv med belegg og oppbrett av belegg på vegg. Vegger med plater Himling med plater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er etablert i 2019	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke etablert sluk i badet. Wc og dusj er koblet til kvern.

Gulvet er flatt

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Dør er plassert i våtsoner, men blir beskyttet av dusjkabinett

Anbefalte tiltak overflater

Sluk i gulv må etableres

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en vannlekkasje vil vannet renne ut i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja



Wc.
innebygget kvern til wc og dusj.



Dusjkabinett.

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er ikke etablert sluk i badet

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk i gulv og fall til sluk må etableres.

Utbredningskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant med skuffer
Speil over innredning med lys
Dusjkabinett og wc

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Servanten sitter ikke fast i innredningen
Toalettet er kun festet med fugemasse

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant må festets til innredning.
Wc bør settes fast med skruer.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon



Hulltaking i tilstøtende rom.

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Våtrom: Bad 1. etg



Avskalling på gulvflis.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger
Panel i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert i senere tid. Ukjent årstall

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Missfarging.



Bad.

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres svakt fall til sluk.

Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp sluk måles til 30 mm

Vindu er plassert i våtsoner men blir beskyttet av dusjvegger

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres misfarging og skader i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Silikon i dusjnise mellom gulv og vegg er byttet etter befaring.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.



Bad.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
-----------	-------

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke registrert bruk av membran i våtrom

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det er påført silikon på rørgjennomføringer etter befaring.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr



Bad.



Vannskade på innredning.



Vannskade på innredning.

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant
Overskap og speil med belysning
Skyvedører til dusj
Gulvstående toalett

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Innredning har vannskader

Klosettet er løst.

Dusjslang og hode har lekkasjer

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Slange og hode bør skiftes

Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig

Naturlig avtrekk

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Rørgjennomføringer tettet med silikon.



Overflate dusjnisje.



Rørgjennomføringer tettet med silikon.

6.29 Øvrig: Garasje



Garasje.

Beskrivelse

Støpt plate på mark.
Saltakskonstruksjon tekket med shingel.
Bindingsverksvegger kledd med stående panel.
Delevis isolert og plastet innvendig .

Betongdekket har sprekker.
Utvendig vedlikehold må påregnes.

Det er ikke satt tilstandsgrad på garasjen.



Garasje.



Garasje.



Garasje.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250167	

Selger 1 navn
Jan Roger Olsson

Gateadresse	
Granlysvingen 17	

Poststed	Postnr
TRYSIL	2420

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250167

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JRO

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifte av varmtvannsbereider med tilbakeslagsventil.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Skiftet til automatsikringer, Ny varmepumpe 2024

Arbeid utført av

Trysil Elektro - Bekkvang varmepumper

Filer

[3NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[2NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[4NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#)

[3NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[2NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[1Varme_Nexans_\(Vindfang\).pdf](#)

[4NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[3NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#)

[2NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[1Skjult_varme_dokumentasjon.pdf](#)

[21222_TemplImage.jpg](#)

[21221_TemplImage.jpg](#)

[21220_TemplImage.jpg](#)

[21219_TemplImage.jpg](#)

[2NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt.pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt inn vindu.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybelleilighet i underetasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybelleilighet i underetasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring i underetasje.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring underetasje

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250167

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 grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Document reference: 1211250167

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Olsson	dee53d70f2c640f08b36d 5bbdfd86aff731ba3e0	18.06.2025 08:29:48 UTC	Signer authenticated by One time code

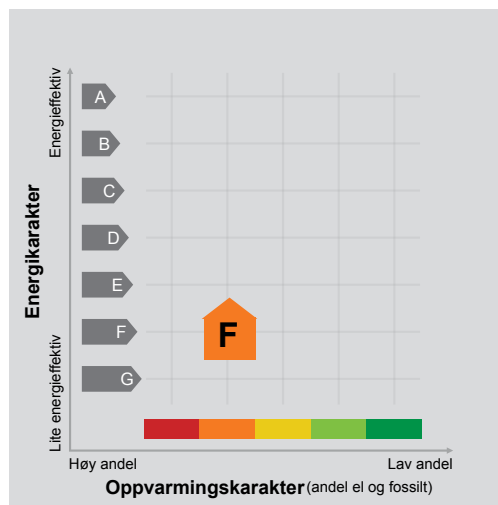
Document reference: 1211250167

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Granlysvingen 17
Postnummer	2420
Sted	TRYSIL
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154214186
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136247
Dato	17.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

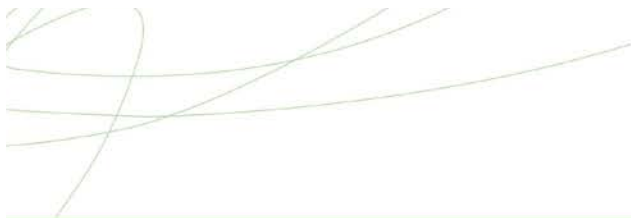
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1981
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 191
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Nabolagsprofil

Granlysvingen 17 - Nabolaget Kjellås/Vestad - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bekkevegen
Linje 833 10 min
0.7 km

Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 26 min
307 elever, 17 klasser 1.9 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 26 min
206 elever, 18 klasser 2 km

Trysil videregående skole 11 min
300 elever, 18 klasser 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Skistar servicesenter, Trysil 14 min

Skistar Trysilsenteret 14 min

«Barnevennlig. Tett mellom husa -
Standard boligstrøk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

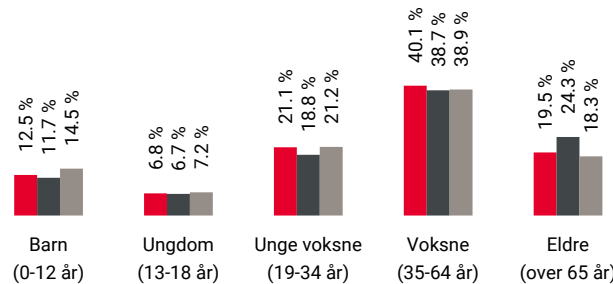
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjellås/Vestad	1 125	680
Innbygda	2 618	1 457
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestadbakken barnehage (1-5 år) 6 min
63 barn 0.5 km

Trysil menighetsbarnehage (1-2 år) 25 min
12 barn 1.9 km

Nysted barnehage (1-5 år) 5 min
47 barn 2.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet 12 min
Søndagsåpent 1 km

Kiwi Trysilfjellet 15 min
Søndagsåpent 1.1 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



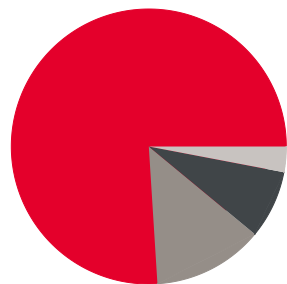
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

	Trysilhallen Aktivitetshall	6 min	0.4 km
	Trysil videregående Ballspill	9 min	0.7 km
	NEXT Trysil	19 min	
	Trysil Helse & Trening	22 min	

Boligmasse



76% enebolig
8% rekkehus
13% blokk
3% annet

Varer/Tjenester



Trysil-Senteret

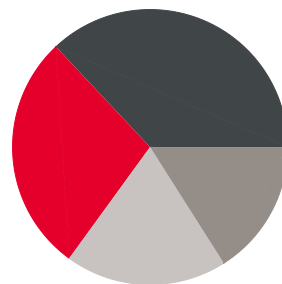
19 min



Apotek 1 Trysil

25 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



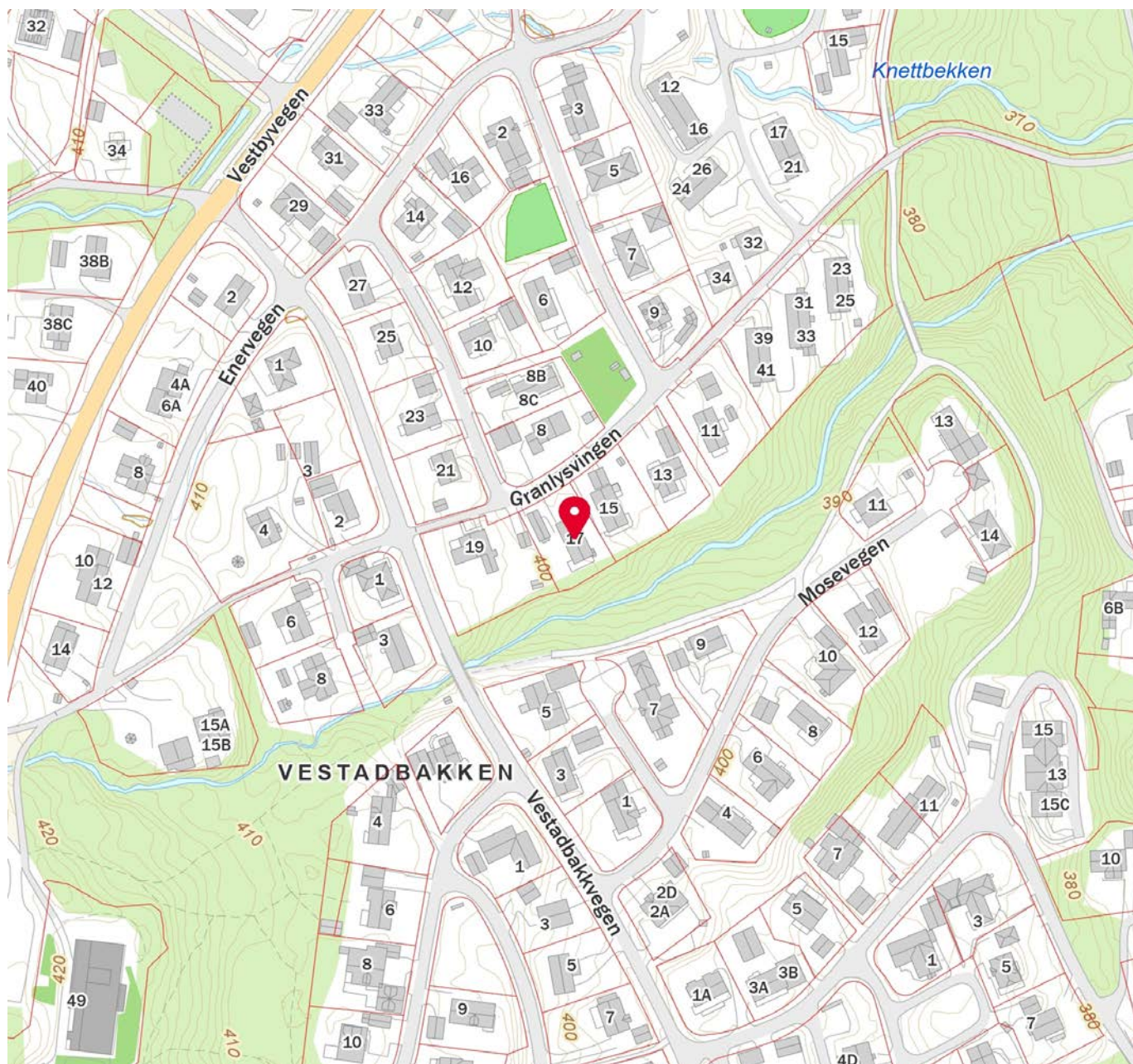
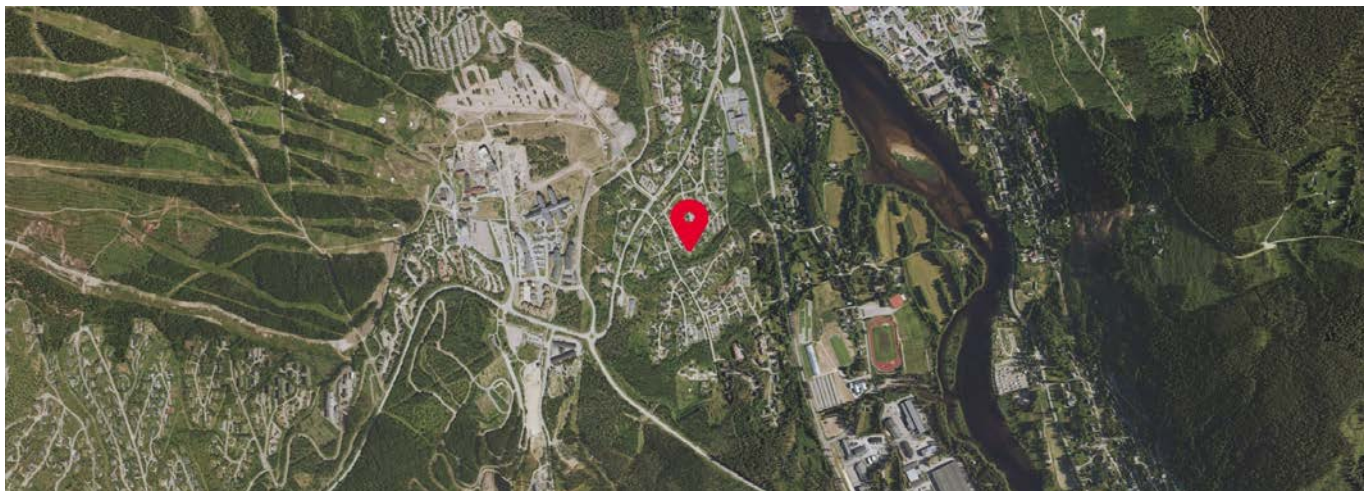
0%

49%

Kjellås/Vestad
 Innbygda
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Granlysvingen 17
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre