



aktiv.

Rønningsflovegen 19, 2423 ØSTBY

**Koselig fritidsbolig beliggende i
pene omgivelser ved Østby. Nært
svenskegrensen og Stöten
alpinsenter. Nytt tak i 2026!**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 46 140,-
Total ink omk.: Kr 1 836 140,-
Selger: Saida Kandrouch

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 103/118 kvm
Tomtstr.: 1433.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 99
Oppdragsnr.: 1211250341

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til Øsby, Trysil og Rønningsflovegen 19!

Koselig og sjarmerende fritidsbolig med alt på et plan med 3 soverom (totalt 8 sengeplasser), åpen stue/kjøkkenløsning, stue, bad, og et praktisk vaskerom/teknisk rom. Stor solrik terrasse på ca. 29 kvm. Flotte vedovner fra 2012 i begge stuer som gir en god og lun varme i hele hytta. Frittstående vedbod på ca. 5 kvm og frittstående bod på ca. 10 kvm, perfekt for oppbevaring av ski og utstyr!

Fritidsboligen ligger i et lite hyttefelt med umiddelbar nærhet til naturen og flotte turområder. For den skiglade er det kun en kjøretur på ca. 30 minutter til Nordens største alpinanlegg i Trysilfjellet og det er ca. 20 minutter til svenskegrensa og Stöten alpinanlegg. Det er igsp muuligheter for scooterkjøring i flotte scooterled på svensk side av grensen. Kort vei også til Trysil sentrum med alt av servicefasiliteter samt til Långflon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	73
Energiattest	83
Nabolagsprofil	87
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 29 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 103 m² Beskrivelse: Gang, 2 stuer, kjøkken, spisestue, 3 soverom, bad og vaskerom/teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Beskrivelse: Bod.

Frittstående vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Beskrivelse: Vedbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

Arealbegreper:

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

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger innenfor 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. 1 433,90 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, naturtomt og diverse beplantning. Gruset oppstillingsplass.

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

Fritidsbolig med en flott beliggenhet i et lite hyttefelt i Østby, Trysil. Her er man omgitt av nydelig norsk natur og umiddelbar nærhet til flotte turopplevelser både sommer som vinter. Her er det meget gode forhold for den skiglade, med kort vei til oppkjørte skiløyper og kun en halvtimes kjøretur til Trysilfjellet. Om man ønsker et litt mindre og intimt anlegg er det kun 20 minutters kjøretur til Stöten alpinanlegg på svensk side.

Området i og rundt hytta er også ypperlig for sommer- og høstaktiviteter med både jakt- og fiske samt bær og sopplukking. Det er ca. 30 minutter til Trysil sentrum, med det meste av servicefasiliteter. Det er også snar en tre kvarters kjøretur til Långflons shoppingsenter på svensk side, hvor det er både dagligvarer, godisfabrikk, restaurant og sportsbutikk.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: Ikke sikkert. Tegninger i kommunen er stemplet med 1980. Disse tegningene indikerer en søknad om tilbygg, og opprinnelig del kan være eldre.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Fritidsboligen er oppført på punkter/pilarer av stein, treverk og lettklinkerblokker. Yttervegger av laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater i metall. Takrenner og nedløp av aluminium.

Fritidsboligen har vinduer med koblede enkle glass. På soverommene mot øst er det vinduer med to-lags glass. Inngangsdør med lite glassfelt med to lags glass. Ukjent produksjonsår. Inngangsdør i tett utførelse.

Fritidsboligen har terrasse mot vest på ca. 29 kvm, hvorav ca. 10 kvm er overbygget med tak. Terrasse er oppført i treverk.

Frittstående bod - Byggeår: 2009.

Boden er oppført på punkter av stein og lettklinkerblokker. Yttervegger av tynne lafteplanker. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygningen har sviktende fundamentering som har resultert i skjevheter i konstruksjonen. Påvist sprekk i vindusglass. Ytterdør med justeringsbehov.

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

Frittstående bod - Byggeår: 2009.

Boden er oppført på punkter av stein og lettklinkerblokker. Yttervegger av tynne lafteplanker. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygningen har sviktende fundamentering som har resultert i skjevheter i konstruksjoner. Påvist sprekk i vindusglass. Ytterdør med justeringsbehov.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.01.2026, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser-TG).

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Nedløpsrør ved terrasse har ikke tilfredsstillende bortledning av vann. Det er ikke montert takstiger på yttertaket for adkomst til feier. Det er ikke montert takrenner og nedløpsrør langs taksider mot sør og øst.

* Utvendig > Takkonstruksjon/loft: På befaringsdagen ble det påvist isdannelser på yttertaket ved teknisk rom. Rim- og isdannelser i takutstikk flere steder. Lokal fuktskade i himling på teknisk rom.

* Utvendig > Vinduer: Ett vindu på kjøkken har spekk i ene glasset. De fleste vinduer har justerings- og vedlikeholdsbehov, mangler tettelisten og er preget av elde. Vinduer på gavlvegger mangler beslag.

* Utvendig > Dører: Ytterdører har mangler ved tettelisten, er preget av elde og har justerings- og vedlikeholdsbehov. Ytterdør i tett utførelse mangler beslag i underkant.

* Innvendig > Overflater: Fliser i entre har bom/hulrom under seg. Himling på teknisk rom har svelleskader og tegn på tidligere fuktskader. Tregulv i overgang mellom kjøkken og stue har svikt. Gulv har merkbare skjevheter. Innvendig kledning på soverom mot vest er løst. Gulvbelegg på teknisk rom har sprekker i skjøter.

* Innvendig > Krypkjeller: Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne kripe under og kontrollere deler av arealet. Krypekjelleren er kontrollert der det var fysisk mulig. På befaringsdagen ble det påvist utettheter i bjelkelaget. Målt fuktinnhold i treverk i krypekjelleren har et skadelig nivå. Det var laget bygningsmateriell og annet organisk materiale i krypekjelleren.

* Innvendig > Innvendige dører: Innerdører til soverom lengst nord og teknisk rom har justeringsbehov. Innerdører til teknisk rom lot seg ikke lukke på befaringsdagen.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Sprekkdannelser i fuger mellom fliser i dusjsone. Det er uegnet materiale i dusjens våtsone. Fuktskjolder rundt gjennomføring av tidligere avtrekk i himling, og på vegg mot entre.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv: Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Sprekk i flere fliser på gulv. Bom/hulrom under fliser. Toalett og servant er ikke lekkasjesikret.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Forventet levetid er utløpt på membranløsningen. Sluket mangler klemring.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det kunne på befaringsdagen ikke påvises mulighet for lufting av avløp.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Flere oppholdsrom har ingen mulighet for ventilasjon, utover åpningsbare vinduer. Badet har ikke noe avtrekk (tidligere beskrevet under punkt for bad). Friskluftsventil på teknisk rom mangler vegggjennomføring.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsberederen har utløpt forventet levetid. Varmtvannsbereder er tilkoblet med skjøteledning.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen ble rettet opp og grunnarbeid utbedret og forsterket i ca. 2012, etter en vannlekkasje. Pilarer har påviste skjevheter. På befaringsdagen ble det påvist merkbare skjevheter i

gulv inne i fritidsboligen. Skjevheter i gulv må sees i sammenheng med bevegelser i grunn.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Fallforhold langs nordfasasen er ikke tilfredsstillende.

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

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Ytterveggene har punktvis råteskader. Råteskadene ble påvist langs fasader mot nord og øst. Enkelte løse utstikkende lafteknuter.

Utettheter mellom sammenføyninger i den laftede konstruksjonen. Kald trekk langs gulv. Yttervegger mot nord ligger tett mot terrenget.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Rommet har tidligere blitt ventilert via naturlig avtrekk i himling. På befaringsdagen var ikke ventilasjonskanal montert, da yttertaket ikke var helt ferdigstilt. Rommet har ikke tilfredsstillende mulighet for tilførsel av friskluft.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja. Noen sprekker i fuger. Sprekker i fliser midt på gulvet etter bevegelse.

Tidligere lekkasje fra tak på vegg mot inngang. Lekkasje i 2012 i hele hytta. Frostskade armatur/rør i 2024.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trysil blikk

Beskrivelse av arbeidet: Nytt undertak, yttertak, beslag, takrenner osv.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Plassen byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet isolasjon 2012-Totalrenovering av gulv. Renovering av stubbloft, ny papp, ny isolasjon, nytt gulv. Nye varmekabler gang og fliser. Kobling rør, armaturer og oppvaskmaskin etter endt arbeid. Samtidig ble det satt inn nye underskap og høyskap da man likevel måtte demontere eksisterende kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Løken vvs

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang anlegg. Byttet noen koblinger. Alle batterier byttet.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Trysil Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kobling varmekabler gang. Gjennomgang/kontroll av elektrisk anlegg.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Løken VVS

Beskrivelse av arbeidet: 2024: Rørarbeid, koblinger, kontroll.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Løken VVs

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang anlegg på bad.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben utført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: 2006-2007. Bygging av bad med alt hva det innebærer. Gips, isolasjon, tettesjikt, membran. Man har fulgt våtnormen fra byggeperioden.

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

Svar: Ja.

Spesifisert hva som ble gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Hele tettesjiktet ble utført i 2006/2007 etter datidens våtnorm.

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

Svar: Ja. 2012: Lekkageskade. Totalrenovering av gulv. Utbedring stubbloft, ny papp, ny isolasjon, nytt gulv. Begynnende råte 2 bunnsviller. Lekkasje på tak ved badevegg ut mot inngang. Nytt tak, undertak osv, Dårlig tetning dør, vinduer, noe treghet.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Plassen byggservice, Løken VVS, Trysil elektro, Trysil blikk

Beskrivelse av arbeidet: 2012: Totalrenovering av gulv. Renovering av stubbloft, ny isolasjon, nytt gulv. Nye varmekabler gang og fliser. Kobling rør, armaturer og oppvaskmaskin etter endt arbeid. Samtidig ble det satt inn nye underskap og høyskap da man likevel måtte demontere eksisterende kjøkken. Kontroll el-anlegg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trysil Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, undertak osv.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Plassen byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Montering inngangsdør på nytt.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Plassen byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Renovasjon gulv. Reparasjon stubbloft, ny papp, ny isolasjon og nytt gulv.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Trysil blikk

Beskrivelse av arbeidet: Nytt undertak, nytt yttertak med tilhørende metallarbeid, møner og nye pipehatter. Står igjen lufteluke bad og noe arbeid med takrenner som fullføres snarest.

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

Svar: Ja. Sprekk i vindu ved kjøkken. Dårlig tetting.

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

Svar: Ja, ufaglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tetningslist noen vinduer og dører.

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

Svar: Ja, ufaglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: 2007-2010-husker ikke årstall. Oppsett av boder. 2013: Ny terrasse. Nye fundamenter og terrassebord.

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

Svar: Ja. Bevegelse. Noe høydeforskjell. Påvirkning på dører. Sprekker på noen fliser på bad.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Plassen byggservice

Beskrivelse av arbeidet: 2012. Plassen byggservice. Oppretting av hytta. Støping av flere støttepunkter.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: 2006-2025. Jekking av punkter som påvirker dør og skjevheter.

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

Svar: Ja. Begynnende råte på to tømmerstokker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja. Mus, men ingen skader.

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

Svar: Ja, ufaglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut gift.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben utført?: 2009

Firmanavn: Joar Eggen AS, Løken VVS

Beskrivelse av arbeidet: 2009: Graving av nye vannrør i forbindelse med kobling til offentlig vann for hele hyttefeltet. Kobling vann til hytta. Graving og kobling septiktank.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Trysil blikk, Norpeis

Beskrivelse av arbeidet: 2019: Montering av pipe/rør 2011-2016? Norpeis: Montering av pipe og peisinnsats. Begge ildsteder er inspirert og godkjent av brann og feiervesen etter ferdigstilling.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben utført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Kledning av peisinnsats stue.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Trysil elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll og risikovurdering. Kobling varmekabler gang.
Samsvarserklæring.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap. Vennetjeneste, elektriker.

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

Svar: Ja. 2 boder er bygget senere. Ombygging og forstørring av bad 2006-07.

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

Svar: Ja. I følge takstmann, flomutsatt.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Skjevheter vedbod.

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

Svar: Ja, ufaglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Forsøkt utbedret, men ikke ferdig.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

1.etasje: Entre, stue/spisestue/kjøkken, stue, 3 soverom, bad og vaskerom/teknisk rom.

Frittstående bod på ca. 10 kvm samt frittstående vedbod på ca. 5 kvm.

Standard

Fritidsboligen har normal standard.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer som er på eiendommen ved visninger, medfølger. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2026 - Nytt yttertak, undertak og takrenner.

2024 - Nye armaturer på kjøkken og bad etter frostskaade.

2012 - Nye ildsteder.

2012 - Nye underskap og hvitevarer på kjøkkenet.

2012 - Oppretting og forsterkning av fundamentering

2012 - Utskiftning av alle gulv i fritidsboligen, forutenom bad etter en vannlekkasje.

2006 - Utskifting av tilnærmet hele det elektriske anlegget.

2006 - Etablering av nytt bad.

2006 - Ny innvendig kledning på alle innvendige overflater.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre i og med at hytta står på pilarer.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 29.12.1989, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kunne forventes vært i 2009.

Feiing ble utført siste gang den 16.12.2019. Tilsyn ble sist gang utført den 16.12.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/ målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2026.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Panelovn på vegg på soverom mot vest, teknisk rom og i kjøkken. Lukket vedovn i stue. Varmekabler i gulv i gang og på badrom.

Energikarakter og farge

Oransje F

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å legge frem energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 3 399,20,- i 2025.

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

- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 235,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 1 299,-
- * Slamtømming: Kr. 630,20,-
- * Renovasjon: Kr. 1 235,-

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett. Ukjent vedrørende eventuelle kostnader til dette. 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.

Andre utgifter

Årlig avgift på kr. 2 500,- til Slettmoteigen Hyttefelt som inkluderer snømåking og vedlikehold av vei.

Årlig avgift på kr. 3 072,- til Østby vannverk.

Formuesverdi primær

Kr 118 775 per 31.12.2024

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 16, bruksnummer 99 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 04.06.1958, dagboknummer 1135. Gjelder kjøpekontrakt til veggrunn med diverse bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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 lovlig, 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 i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Bad og entre er noe større i dag enn på tegningene, mens stua i tilknytning er noe mindre samt at terrassen er større i dag enn hva som fremkommer på tegningene. Stue og spisestue er i byggetegningene ikke definert som annet enn "køk", eller synes innholdet å stemme overens med dagens bruk.

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 via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025 fra 2014, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036 fra 2025.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette objektet.

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 overtagelse 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, vedå 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 kl. 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke videreformidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

46 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 836 140 (Totalpris inkl. omkostninger)

1 853 040 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 855 840 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 140

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt en fastpris på 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. 24 500,-), søk eiendomsregister og elektronisk tinglysning (kr. 2 190,-) og 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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.01.2026





Flott peisovn fra 2012 som varmer opp godt.



Fritidsboligen har stue/kjøkken/spisestue, bad, vaskerom/teknisk rom, 3 soverom og stue.



Stuen er i åpen løsning med spisestue, hvor man kan nyte mange gode og fine måltider.



Fritidsboligen ble oppgradert i blant annet 2012 med nye gulv og nye underskap og hvitevarer på kjøkkenet.



I tilknytning til spisestuen er det et nydelig rødmalt kjøkken.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.



Nye underskap og hvitevarer på kjøkkenet i 2012. Overskapene er eldre.



Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og micro.



Fritidsboligen har to stuer, perfekt for storfamilien!



I den andre stuen er det også godt med plass til sofagruppe og annet møblement.



Stuen varmes opp med vedovn fra 2012.



Her er det masse av plass for lek og moro, med blant annet biljard!



Fritidsboligen har til sammen 3 soverom. Her fra hovedsoverommet som er innredet med dobbeltseng.



Soverom 2 er idag innredet med familiekøye.



Soverom 3 er også innredet med familiekøye, noe som gir til sammen 8 sengeplasser totalt.



Baderommet er innredet med dusjnise avgrenset med glassbyggerstein, toalett og innredning med servant og speil over.



Lekker baderom med flislagt gulv og gulvvarme.



Baderommet ble etablert i 2006 og fikk nye armaturer i 2024.



Baderommet har panel/tømmer på veggene og panel i himlingen.



Praktisk vaskerom/tekniskj rom med opplegg for vaskemaskin etc.



Fritidsboligen har en stor og solrik terrasse mot vest på ca. 29 kvm. Ca. 10 kvm av denne er overbygget.



Frittstående vedbod på ca. 5 kvm samt frittstående bod på ca. 10 kvm oppført i 2006.



Fritidsboligen fikk nytt yttertak, undertak og takrenner i 2026.



Flott beliggenhet med umiddelbar nærhet til naturen og fine turmuligheter.



Herfra er det ca. 30 minutter til Trysilfjellet, samt ca. 20 minutter til svenskegrensa og Stöten alpinerter.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rønningsflovegen 19, 2423 ØSTBY

 TRYSIL kommune

 gnr. 16, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 14134-1021

Referansenummer: AA3610

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRE LILLEBO AS



Byggmester
Søndre Lillebo AS

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

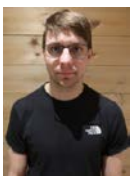
Byggmester Sondre Lillebo AS

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

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

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

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

sondre@bmsl.no

928 26 392



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som i normal stand på befaringsdagen. De fleste avvikene er forenelig med fritidsboligens alder. Enkelte bygningsdeler har kort/ utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Om byggemetoden:

Fritidsboligen er oppført på punkter/ pilarer av stein, treverk og lettklinkerblokker.

Yttervegger av laftet tømmer.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater i metall.

Andre rom:

Teknisk rom.

Rommet inneholder:

- Varmtvannsbereder.
- Stoppekran for forbruksvann.
- Sikringsskap.
- Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Rommet er ikke vurdert som et våtrom.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takplater av metall.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Yttervegger av laftet tømmer.

Saltak av trekonstruksjoner.

Fritidsboligen har vinduer med koblede enkle glass.

På soverommene mot øst er det vinduer med to-lags glass.

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår.

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Fritidsboligen har terrasse mot vest på ca. 29 m², hvorav ca. 10 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, fliser og beleg. Veggene har trepanel og fliser. Innvendige tak har trepanel og MDF panel.

Fritidsboligen har innerdører med trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Badet inneholder:

- Dusjnise avgrenset med glassbyggerstein.
- Gulvmontert toalett.
- Gulvmontert innredning med heldekkende servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp.

Hjemmelshaver opplyser at underskap og hvitevarer er i fra 2012.

Overskap er elde.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventil på teknisk rom, og ventiler i vinduer på soverom mot sørøst. Øvrige rom har ikke noe ventilasjonsløsning utover åpningsbare vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert i teknisk rom.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom og i gang. Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Fritidsboligen er oppført på pilarer, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Bad er ikke inntegnet på tegningen.
- På fremlagt tegning er det en bod med utvendig adkomst. Denne boden er nå hovedinngangen til fritidsboligen.

Endring av bruk fra bod til entré/ gang, er en søknadspliktig endring, og krever søknad til kommunen.

Konsekvens av å benytte et rom som ikke er godkjent, kan for eksempel være:

- Avkortning i forsikring ved en eventuell skade.
- Problemer ved salg, som kan føre til erstatningsansvar.
- Kommunen kan pålegge eier om å endre rommet til det som rommet er godkjent for.

Det anbefales at dagens bruk godkjennes i kommunen.

Romhøyde:

Fritidsboligen har en romhøyde som er mindre en minstekravet etter dagens krav. På tidspunktet da fritidsboligen ble byggemeldt, var det ikke et tallfestet minimumskrav til romhøyde for fritidsbolig, slik det er i dag. Romhøyden varierer mellom ca. 1840 mm til ca. 2070 mm. Minstekravet etter dagens krav er 2200 mm for fritidsbolig.

Frittstående bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Frittstående vedbod

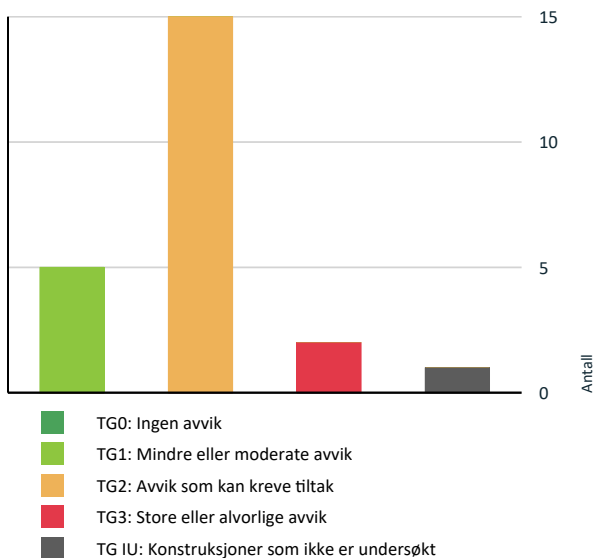
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

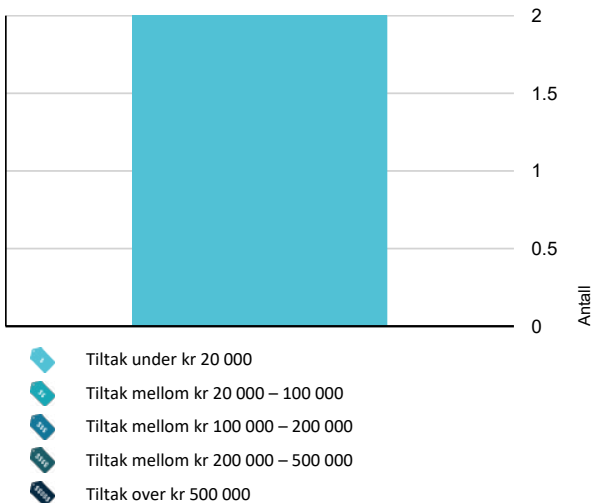
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

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

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

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

Sintef byggforsk:

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

Hullboring:

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2, skal det bores hull fra tilstøtende rom for våtrom, og kontrolleres for fukt inne i konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der huller er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stuer.

Panelovn på vegg på soverom mot vest, teknisk rom og i kjøkken.

Varmekabler i entré og på bad.

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Ny innvendig kledning på alle innvendige overflater
2006	Modernisering	Etablering av nytt bad.
2006	Modernisering	Utskifting av tilnærmet hele det elektriske anlegget.
2012	Ombygging	Utskifting av alle gulv i fritidsboligen, forutenom bad etter en vannlekkasje.
2012	Modernisering	Oppretting og forsterking av fundamentering.
2012	Modernisering	Nye underskap og hvitevarer på kjøkkenet.
2012	Modernisering	Nye ildsteder.
2024	Modernisering	Nye armaturer på kjøkken og bad etter frostskaide.
2026	Modernisering	Nytt yttertak, undertak og takrenner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av takplater av metall. Hjemmelshaver opplyser at takplater nylig er montert.

På befaringsdagen var yttertaket tildekket med snø, og yttertaket kunne ikke kontrolleres på befaringsdagen.

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

Siden det ikke er mulig å kontrollere yttertaket på befaringsdagen, er tilstandsgraden kun satt etter alder på yttertaket.

Risiko:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløpsrør ved terrasse har ikke tilfredsstillende bortledning av vann.

Det er ikke montert takstiger på yttertaket for adkomst til feier.

Det er ikke montert takrenner og nedløpsrør langs taksider mot sør og øst.

Årsak:

Utførelsen/ plassering av nedløpsrør ved terrasse øker fuktbelastningen på nærliggende tømmervegg.

Manglende takstige/ adkomst til skorsteiner er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift. Hjemmelshaver opplyser at dette vil bli montert før salg/ overtakelse.

Manglende takrenner og nedløpsrør langs taksider mot sør og øst fraviker fra dagens normale utførelse. Hjemmelshaver opplyser at dette vil bli montert før salg/ overtakelse.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør øker risikoen for at skader på yttervegg, krypekjeller og grunnarbeid kan oppstå.

Manglende takstige øker risikoen for at brannforebygger ikke kan utføre nødvendig vedlikehold på skorstein.

Manglende takrenner øker faren for fuktbelastning på yttervegger.

Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann kan medføre behov for utbedring av forholdet, og mulige følgeskader.

Brannforebygger kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

Manglende takrenner og nedløp kan føre til behov for ettermontering.

Anbefalt tiltak:

Bortledning av vann fra nedløpsrør anbefales utbedret.

Hjemmelshaver opplyser at manglende takrenner og takstige vil bli montert før salg/ overtakelse.



Bilde viser manglende takrenner.



Bilde viser nedløpsrør med ikke tilfredsstillende bortledning av vann.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Ytterveggene har punktvis råteskader. Råteskadene ble påvist langs fasader mot nord og øst.

Enkelte løse utstikkende lafteknuter.

Utettheter mellom sammenføyninger i den laftede konstruksjonen.

Kald trekk langs gulv.

Yttervegger mot nord ligger tett imot terrenget.

Årsak:

Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med påviste råteskader.

Elde, fuktpåvirkning og slitasje over tid er forenelig med lokale skader på lafteknuter.

Utettheter i laftekonstruksjonen og i sammenføyninger kan forklares av elde og slitasje, samt bevegelser i grunn/ fundamenter.

Utettheter i konstruksjonen kan forklare kald trekk i overgang mellom gulv og vegg.

Manglende mellomrom mellom laftet treverk og terreng, samsvarer ikke med dagens anbefalinger til utførelse.

Risiko:

Råteskader svekker styrken i treverket, og kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen.

Utettheter i konstruksjonen øker varmetapet, og kan over tid føre til fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Kald trekk kan medføre redusert komfort og økt risiko for frostskaader på vannrør.

Liten avstand mellom treverk og terreng kan over tid føre til fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Utettheter i konstruksjonen kan føre til økte kostnader til oppvarming, og behov for utbedring.

Mellomrom mellom terreng og yttervegg kan kreve behov for utbedring.

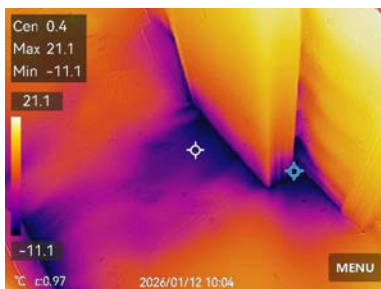
Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttervegger av laftet tømmer undersøkes nærmere av fagperson. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat:

Kostnadsestimat gjelder for ytterligere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget, og anbefale løsninger/ tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser termografering av skille mellom opprinnelig del og tilbygg. Bilde viser kald trekk fra gulv.



Bilde viser råteskadet treverk i hjørne mot nordøst.



Bilde viser eksempel på råteskade i bunnstokk mot øst.



Bilde viser utettheter og skader i lafteknuter. Bilde er tatt av hjørne mot sørvest.

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av trekonstruksjoner.

Konstruksjonen er kontrollert fra bakkeplan, da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å gå på tak på befaringsdagen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist isdannelser på yttertaket ved teknisk rom.

Rim- og isdannelser i takutstikk flere steder.

Lokal fukskade i himling på teknisk rom.

Årsak;

Isdannelser på yttertaket er forenelig med svekket isolasjonsverdi og varmetap.

Rim- og isdannelser i takutstikk er forenelig med svekket lufttetthet i takkonstruksjonen.

Fukskader i himling på teknisk rom er forenelig med fuftpåkjenning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko:

Ising på yttertaket øker risikoen for at levetiden på yttertaket kan reduseres.

Rim- og isdannelser i takutstikk øker fuktbelastningen på takkonstruksjon.

Det er risiko for at det kan være ytterligere skader i takkonstruksjon på teknisk rom som ikke er synlig uten destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at tetthet/ isolasjonsverdi i takkonstruksjon kan kreve utbedring dersom forholdet vedvarer.

Skadet panel i himling på teknisk rom medfører behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

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

Det anbefales å åpne konstruksjon lokalt på teknisk rom, og kontrollere omfang av eventuell fukskade/ utetthet og vurdere behov for utbedringer.



Bilde viser rim- og isdannelser i takutstikk.



Bilde viser rim- og isdannelser i takutstikk.



Ising på yttertak over teknisk rom.

TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har vinduer med koblede enkle glass.

Tilstandsrapport

På soverommene mot øst er det vinduer med to-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.
Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ett vindu på kjøkken har sprekk i ene glasset.

De fleste vinduene har justerings- og vedlikeholdsbehov, mangler tettelister, og er preget av elde.
Vinduer på gavlvegger mangler beslag.

Årsak:

Mekanisk påkjenning kan forklare sprekk i glass på kjøkkenvindu.

Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for vinduer.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og levetid på vinduene vurderes som utløpt/ kort gjenværende levetid.

Manglende beslag ved vinduer, samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Risiko:

Sprekk i glass øker risikoen for at ytterligere skader i vinduet kan oppstå.

Manglende tettelister øker risikoen for at kald trekk og fuktskader kan oppstå.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene innebærer at vinduer må justeres og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende.

Trekk fra vinduer kan føre til redusert bokomfort og økte oppvarmingskostnader.

Vedvarende fuktinntrenging i yttervegg på grunn av manglende beslag, kan medføre fuktskader i konstruksjonen som kan føre til behov for utbedringer.

Vinduene har kort gjenværende forventet levetid. Utskifting av vinduer må påregnes i nær fremtid.

Anbefalt tiltak:

Vinduene bør kontrolleres nærmere av fagperson. Dette for å avklare om utskifting eller vedlikehold/ reparasjon er best egnet.

Beslag anbefales montert der det i dag mangler.



Bilde viser vindu på kjøkken med sprekk i ene glasset.



Bilde vise manglende beslag over og under vindu.

TG 2 Dører

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår.
Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.
Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdører har mangler ved tettelister, er preget av elde, og har justerings- og vedlikeholdsbehov.
Ytterdør i tett utførelse mangler beslag i underkant.

Årsak:

Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for ytterdører.

Manglende beslag under ytterdør samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Trekk fra ytterdører kan føre til redusert bokomfort og økte oppvarmingskostnader.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og levetid på ytterdørene vurderes som utløpt/ kort gjenværende levetid.

Risiko:

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

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

Manglende tettelister øker risikoen for at kald trekk og fuktskader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene innebærer at ytterdører må justeres og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende.

Vedvarende fuktinntrenging i yttervegg på grunn av manglende beslag, kan medføre fuktskader i konstruksjonen som kan føre til behov for utbedringer.

Ytterdørene har kort gjenværende forventet levetid. Utskifting av ytterdører må påregnes i nær fremtid.

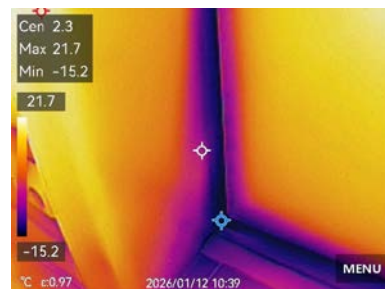
Anbefalt tiltak:

Ytterdørene bør kontrolleres nærmere av fagperson. Dette for å avklare om utskifting eller vedlikehold/ reparasjon er best egnet.

Beslag anbefales montert der det i dag mangler.



Bilde viser manglende tettelister mellom dør og dørkarm.



Bilde viser termografering av ytterdør med glassfelt. Bilde viser kald trekk i nedre hjørne.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har terrasse mot vest på ca. 29 m², hvorav ca. 10 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På befaringsdagen var terrassen tildekket med snø, og overflater er ikke mulig å kontrollere.

Årsak:

Snøforholdene resulterte i begrenset kontrollmulighet av overflater.

Risiko:

Det kan være avvik ved terrassen som ikke ble påvist og avdekket på befaringsdagen.

Konsekvens:

Det kan være avvik ved terrassen som kan kreve utbedring.

Anbefalt tiltak:

Terrassen anbefales ytterligere kontrollert av fagperson, da snøforholdene gjør dette mulig.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og fliser. Innvendige tak har trepanel og MDF panel.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har fritidsboligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i entré har bom/ hulrom under seg.

Himling på teknisk rom har svelleskader, og tegn på tidligere fuktskader.

Tregulv i overgang mellom kjøkken og stue har svikt.

Gulv har merkbare skjevheter.

Innvendig kledning på soverom mot vest er løst.

Gulvbelegg på teknisk rom har sprekker i skjøter.

Årsak:

Manglende limdekning og bevegelser i grunn er forenelig med fliser med bom/ hulrom.

Svelleskader og fuktmerker i himling på teknisk rom tilsier at fuktpåvirkning har vært til stede.

Skjevheter og svikt i gulv er forenelig med sviktende fundamentering/ grunnarbeid.

Manglende innfesting av trepanel er forenelig med at trepanel har løsnet på soverom.

Bevegelser i konstruksjon er forenelig med påviste skader i gulvbelegget.

Risiko:

Bom/ hulrom under fliser øker risikoen for at fliser kan løsne helt og sprekke.

Fukt påvirket himling på teknisk rom gir økt risiko for at himlingen må skiftes ut.

Sviktende gulv og skjevheter medfører risiko for at videre bevegelser og skjevheter kan oppstå.

Sprekker i gulvbelegg på teknisk rom svekker tettheten, og øker risikoen for fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

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

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

Løst panel på soverom kan medføre behov for utbedring.

Det må påregnes at gulvbelegg på teknisk rom utbedres.

Anbefalt tiltak:

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

Tilstandsrapport



Bilde viser bom/ hulrom under flis i entré.



Bilde viser tregulv i stue/ kjøkken med svikt.



Bilde viser fuktskadet himling i teknisk rom. Ikke skadelig fukt på befaringsdagen.

Kryp Kjeller

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne krype under og kontrollere deler av arealet. Krypekjelleren er kontrollert der det var fysisk mulig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne krype under og kontrollere deler av arealet. Krypekjelleren er kontrollert Der det var fysisk mulig.

På befaringsdagen ble det påvist utettheter i bjelkelaget.

Målt fuktinnhold i treverk i krypekjelleren har et skadelig nivå.

Det var lagret bygningsmateriell og annet organisk materiale i krypekjelleren.

Årsak:

Lav høyde i krypekjeller samsvarer ikke med dagens anbefalinger iht. Sintef byggforsk.

Utettheter i bjelkelag samsvarer ikke med dagens krav til tetthet og fuktsikring.

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

Risiko:

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

Utettheter i bjelkelag øker risikoen for redusert varmeisolasjon og trekk, samt mulig adkomst for skadedyr.

Høyt fuktinnhold i treverk øker risikoen for at fukt- og råteskader kan oppstå.

Organisk materiale som lagres på bakken i krypekjeller, kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

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

Treverk med høyt fuktinnhold kan kreve utbedring/ utskifting dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Anbefalt tiltak:

Krypekjeller anbefales ytterligere kontrollert av fagperson, da store deler av krypekjelleren ikke kunne kontrolleres på befaringsdagen, grunnet manglende adkomst. Ytterligere kontroll av fuktinnhold i treverk anbefales utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Tetthet ved bjelkelag anbefales utbedret av fagperson.

Lagrede materiale under fritidsboligen bør lagres på annet egnet sted.



Bilde viser skadelig fukt i krypekjeller. Bilde er tatt under inngangsdør til entré.



Bilde viser lav høyde i krypekjeller.

Innvendige dører

Fritidsboligen har innerdører med trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører til soverom lengst nord og teknisk rom har justeringsbehov.

Innerdør til teknisk rom lot seg ikke lukke på befaringsdagen.

Årsak:

Innerdører med justeringsbehov kan forklares ved manglende vedlikehold og bevegelser i konstruksjon.

Risiko:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Innerdører anbefales justert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekkdannelse i fuger mellom fliser i dusjsone.

Det er uegnet materiale i dusjens våtsone.

Fuktskjolder rundt gjennomføring av tidligere avtrekk i himling, og på vegg mot entré.

Årsak:

Sprekker og riss i fuger mellom fliser er forenelig med bevegelser i konstruksjonen, eller fra fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Utførelsen med trepanel i dusjens våtsone, samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring.

Fuktskjolder er forenelig med lekkasje/ kondensproblemer ved gjennomføring, og fra tidligere lekkasje fra yttertak.

Risiko:

Sprekkdannelse i våtsonen gir økt risiko før at det er fuktskader i konstruksjonen.

Ved uegnet materiale i våtsone til dusj, er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsonen bak fliser, og belaste bakenforliggende konstruksjon.

Vedvarende fuktbelastning ved gjennomføring og eventuelt manglende uttørring av fukt i vegg, kan resultere i fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

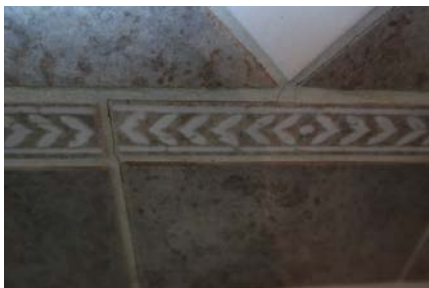
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ved fuktskader i bakenforliggende konstruksjon, er det fare for at våtrommet må bygges opp på nytt.

Anbefalt tiltak:

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



Bilde viser sprekk mellom fliser i dusjsonen.



Bilde viser sprekk mellom fliser i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (TEK 97).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsjonen.

Sprekk i flere fliser på gulv.

Bom/ hulrom under fliser.

Toalett og servant er ikke lekkasjesikret.

Årsak:

Fallforhold tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet.

Sprekkdannelser i fliser er forenelig med bevegelser i konstruksjonen.

Manglende lekkasjesikring av utstyr på våtrom er ikke forenelig med dagens krav til fuktsikring.

Risiko:

Manglende tilstrekkelig fallforhold på gulv, øker risikoen for at forbruksvann ikke ledes effektivt til sluk.

Mulige bevegelser i grunn kan forårsake ytterligere sprekkdannelser og skader i fliser og fuger.

Sprekker i fliser og fuger øker risikoen for at tettesjiktet under flisene også har sprekker/ skader, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende lekkasjesikring av toalett og servant kan resultere i at en eventuell lekkasje fra utstyr på badet belaster tilstøtende konstruksjon, og skader oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skader på fliser kan føre til behov for utbedring/ utskifting.

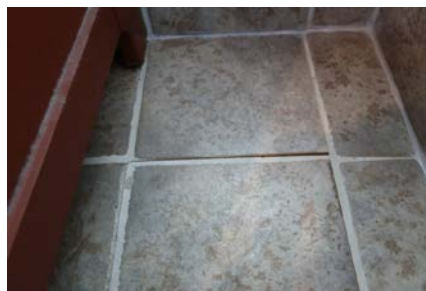
Tilstanden tilsier at det må påregnes oppgradering av våtrommet i nær fremtid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at sprekkdannelser vurderes av fagkyndig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.



Bilde viser sprekkdannelse i gulv.



Bilde viser sprekkdannelse i gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Forventet levetid er utløpt på membranløsningen.
Sluket mangler klemring.

Årsak:

Manglende klemring i sluk er ikke forenelig med tilfredsstillende montering.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende tetthet mellom sluk og membran øker faren for at fuktskader i konstruksjon kan oppstå.
Utgått forventet levetid på membranløsningen, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

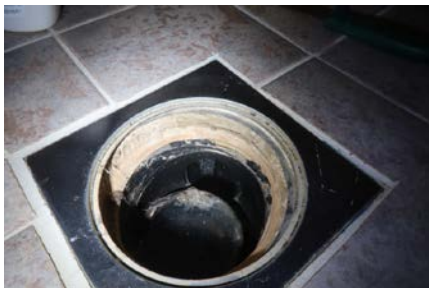
Konsekvens:

Utløpt forventet levetid på membran/ tettesjikt kan resultere i utettheter og fuktskader. For å skifte membran/ tettesjikt må våtrommet bygges opp på nytt.

Utetthet mellom sluk og membran/ tettesjikt innebærer behov for utbedrende tiltak.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at tetthet mellom membran/ tettesjikt og sluk kontrolleres og utbedres av fagperson.
Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Bilde viser sluk uten montert klemring.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder:

- Dusjnisje avgrenset med glassbyggerstein.
- Gulvmontert toalett.
- Gulvmontert innredning med heldekkende servant.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normal stand, med normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har tidligere blitt ventilert via naturlig avtrekk i himling. På befaringsdagen var ikke ventilasjonskanal montert, da yttertaket ikke var helt ferdigstilt.

Rommet har ikke tilfredsstillende mulighet for tilførsel av friskluft.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen og manglende tilførsel av friskluft er ikke forenelig med dagens- eller datidens krav til ventilasjon.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og faren for fukt- og råteskader øker.

Manglende tilluft til rommet øker risikoen for at et eventuelt avtrekk ikke vil fungere tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører at badet kan få et dårlig og fuktig innneklima.

Forholdet medfører behov for utbedring av ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det monteres avtrekksvifte på badet.

Det anbefales at det etableres en tilluftsløsning til badet. Tilluft til rom med avtrekk, løses ofte i forbindelse med innerdøren.

Prisestimat:

Prisestimat gjelder etablering av mekanisk avtrekk og tilluftsløsning via innerdør.

Hjemmelshaver opplyser at ventilasjonskanal vil bli montert før salg/ overtakelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser tidligere gjennomføring av avtrekk fra badet.



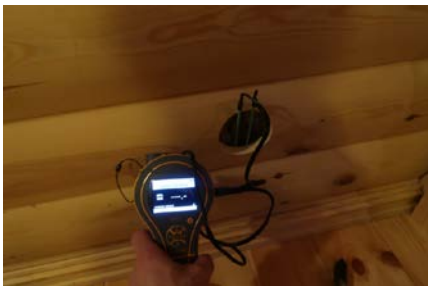
Bilde viser manglende tilluftsmulighet til rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull fra tilstøtende rom, og kontrollert med fuktmåler inne i konstruksjonen, uten påviste forhøyede verdier.

Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll via inspeksjonshull mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp. Hjemmelshaver opplyser at underskap og hvitevarer er i fra 2012. Overskap er eldre.

- Merknader:

Innredningen fremstår som i normal stand på befaringsdagen, med normal bruksslitasje.

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran er plassert på teknisk rom.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at vannrør er i fra 2006 (bad) og fra 2012.

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det kunne på befaringsdagen ikke påvises noe mulighet for lufting av avløp på befaringsdagen.

Årsak:

Manglende lufting av avløp samsvarer ikke med dagens krav.

Risiko:

Manglende lufting av avløp øker risikoen for lukt fra avløpsanlegget kan trenge inn i fritidsboligen, og dårlig avrenning fra avløpsrør kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende lufting av avløp kan resultere i lukt fra anlegget, samt behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

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

1 TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventil på teknisk rom, og ventiler i vinduer på soverom mot sørøst. Øvrige rom har ikke noe ventilasjonsløsning utover åpningsbare vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere oppholdsrom har ingen mulighet for ventilasjon, utover åpningsbare vinduer.
Badet har ikke noe avtrekk (tidligere beskrevet under punkt for bad).
Friskluftsventil på teknisk rom mangler veggjennomføring.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600).
Friskluftsventil uten veggjennomføring er ikke forenelig med dagens anbefalinger.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og faren for fukt- og råteskader øker.
Manglende veggjennomføring øker risikoen for at fuktskader kan oppstå inne i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innelima, og kan være medvirkende til fuktskader.
Manglende veggjennomføring ved teknisk rom, innebærer at gjennomføring bør monteres.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i fritidsboligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert i teknisk rom.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen har utløpt forventet levetid.
Varmtvannsbereder er tilkoblet med skjøteledning.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.
Skjøteledninger er kun beregnet for midlertidig bruk.

Risiko:

Utløpt forventet levetid øker risikoen for at varmtvannsberederen skal slutte å fungere, og har økt risiko for lekkasjer.
Skjøteledninger er ikke dimensjonert for kontinuerlig høy belastning, noe som kan føre til overoppheting, smelting av ledning og økt brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Alder på varmtvannsbereder kan føre til behov for utskifting i nær fremtid.
Det kan oppstå elektrisk feil eller brann, som kan medføre personskade og materielle skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at varmtvannsberederen skiftes ut.
Varmtvannsberederen bør kobles til fast, forskriftsmessig elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker.

Tilstandsrapport



Bilde viser produktspesifikasjoner for varmtvannsberederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom og i gang.
Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Hjemmelshaver opplyser at tilnærmet hele anlegget ble skiftet i ca. 2006. Hjemmelshaver opplyser at det er enkelte eldre punkter.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser at anlegget er montert av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer. Hjemmelshaver opplyser at det finnes samsvarserklæring for kobling av varmekabel i gang. Manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og kan gi økt risiko for feil og skader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

Ja På grunn av anleggets alder, opplyst bruk av venjetjeneste ved ombygging av anlegget, og at det ikke er opplyst om at det er utført noen kontroll de siste fem år, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er manglende tetthet rundt gjennomføringer i utvendig sikringsskap. Manglende tetthet rundt kabelinnføringer kan redusere brann sikkerheten ved at åpningene gir mulighet for spredning av røyk, varme og flammer ved en eventuell feil eller varmgang i skapet. Åpninger kan også samle støv, som over tid øker risikoen for varmgang. Løsningen er ikke i tråd med anbefalt utførelse, og kan medføre økt fare for skader på elektriske komponenter samt redusert personsikkerhet.

På befaringsdagen ble det påvist en løs stikkontakt på teknisk rom. Kontakten anbefales utbedret av fagkyndig installatør. Løse stikkontakter er en fare for brann sikkerhet, og det er berøringsfare.

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

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



Bilde viser løs stikkontakt på teknisk rom.



Bilde viser eksempel på utetthet ved kabelinnføring i utvendig sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen er oppført på pilarer, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Se punkt for terrengforhold for ytterligere beskrivelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av stein, treverk og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen ble rettet opp og grunnarbeid utbedret og forsterket i ca. 2012, etter en vannlekkasje.

Pilarer har påviste skjevheter.

På befaringsdagen ble det påvist merkbare skjevheter i gulv inne i fritidsboligen. Skjevheter i gulv må sees i sammenheng med bevegelser i grunn.

Årsak:

Skjevheter i gulv inne i fritidsboligen, og skjevheter i pilarer er forenelig med sviktende fundamentering.

Risiko:

Sviktende fundamentering kan føre til ytterligere skjevheter i fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for oppretting og forsterking av grunnarbeid.

Anbefalt tiltak:

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



Bilde viser skjevhet i pilar under teknisk rom.



Bilde viser tegn på oppretting.

TG 2 Terrengforhold

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

Terrenget rundt fritidsboligen var på befaringsdagen delvis tildekket med snø, og kan ikke ansees som fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold langs nordfasaden er ikke tilfredsstillende.

Årsak:

Fallforholdene tilfredsstillende ikke anbefalingene fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende fallforhold øker fuktpåkjenningen, og øker faren for skader på grunnarbeid, krypekjeller og øvrig konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan innebære behov for utbedring av terrengforhold.

Anbefalt tiltak:

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

Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Tilstandsrapport



Bilde viser fallforhold langs nordfasaden.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det ble på befaringsdagen ikke påvist noe brannslukningsutstyr i fritidsboligen.

Risiko:

Manglende radonmåling gir økt risiko for at det kan være skadelige forekomst av radongass i fritidsboligen.

Bebyggelse i flomutsatt område øker risikoen for at bygningen kan bli berørt av flomskader.

Manglende brannslukningsutstyr øker risikoen for at eier ikke selv kan redusere skader ved en eventuell brann.

Konsekvens:

Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i fritidsboligen er skadelig.

Bygning i flomutsatt område kan medføre økte kostnader til flomsikring.

Krav til brannslukningsutstyr gjør at det må påregnes at dette må skaffes til veie/ monteres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at radonnivået i fritidsboligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare omfang, og behov for eventuell utbedring.

Flomfaren bør vurderes av fagperson. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

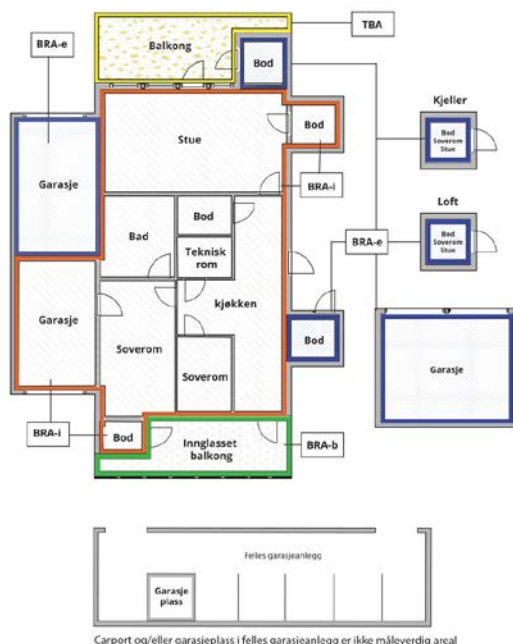
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	103			103	29
SUM	103				29
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, teknisk rom		

Kommentar

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

På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Bad er ikke inntegnet på tegningen.
- På fremlagt tegning er det en bod med utvendig adkomst. Denne boden er nå hovedinngangen til fritidsboligen.

Endring av bruk fra bod til entré/ gang, er en søknadspliktig endring, og krever søknad til kommunen.

Konsekvens av å benytte et rom som ikke er godkjent, kan for eksempel være:

- Avkortning i forsikring ved en eventuell skade.
 - Problemer ved salg, som kan føre til erstatningsansvar.
 - Kommunen kan pålegge eier om å endre rommet til det som rommet er godkjent for.
- Det anbefales at dagens bruk godkjennes i kommunen.

Romhøyde:

Fritidsboligen har en romhøyde som er mindre en minstekravet etter dagens krav. På tidspunktet da fritidsboligen ble byggemeldt, var det ikke et tallfestet minimumskrav til romhøyde for fritidsbolig, slik det er i dag. Romhøyden varierer mellom ca. 1840 mm til ca. 2070 mm. Minstekravet etter dagens krav er 2200 mm for fritidsbolig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at det finnes dokumentasjon, men denne er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.

Frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Frittstående vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør
	Saida Kandrouch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	16	99		0	1433.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rønningsflovegen 19

Hjemmelshaver

Kandrouch Saida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse. Det er ca. 20 min med bil til Tysilfjellet.

Adkomstvei

Adkomstvei via privat vei.

Tilknytning vann

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er tilkoblet privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen har privat avløpssystem.

Regulering

Området er regulert for fritidsbebyggelse.

Byggeår

Byggeår er ikke sikkert. Tegninger i kommunen er stemplet med 1980. Disse tegningene indikerer en søknad om tilbygg, og opprinnelig del kan være eldre.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Boden er oppført på punkter av stein og lettklinkerblokker.

Yttervegger av tynne lafteplanker.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygningen har sviktende fundamentering som har resultert i skjevheter i konstruksjonen.

Påvist sprekke i vindusglass.

Ytterdør med justeringsbehov.

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

Frittstående vedbod



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Boden er oppført på punkter av stein og lettklinkerblokker.

Yttervegger av tynne lafteplanker.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

- Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Ytterdør med justeringsbehov.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.01.2026	Kun godkjente tegninger kontrollert.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	20.01.2026	Endret noe under punkt for elektrisk anlegg, etter fremlagt egenerklæring fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Saida Kandrouch

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2006
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rønningsflovegen 19

2423 Østby

3421-16/99/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Noen sprekker i fuger.

Sprekker i fliser midt på gulvet etter bevegelse. Tidligere lekkasje fra tak på vegg mot inngang.

Lekkasje 2012 i hele hytta.

Frostskade armaturer/rør 2024

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trysil blikk

Beskrivelse av arbeidet: Nytt undertak, yttertak, beslag, takrenner osv.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Plassen byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet isolasjon 2012- Totalrenovering av gulv. Renovering av stubbloft, ny papp, ny isolasjon, nytt gulv. Nye varmekabler gang og fliser. Kobling rør, armaturer og oppvaskmaskin etter endt arbeid. Samtidig ble det satt inn nye underskap og høyskap da man likevel måtte demontere eksisterende kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Løken vvs

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang anlegg Byttet neon koblinger Alle batterier byttet

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Trysil elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kobling varmekabler gang Gjennomgang/kontroll av elektrisk anlegg

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Løken VVS.

Beskrivelse av arbeidet: 2024: Rørarbeid, koblinger, kontroll

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Løken VVs

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang anlegg på bad

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: 2006 - 2007. Bygging av bad med alt hva det innebærer gips, isolasjon, tettesjikt, membran. Man har fulgt våtnormen fra byggeperioden.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hele tettesjiktet ble utført i 2006/2007 etter datidens våtnorm.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

2012: Lekkasjeskade. Totalrenovering av gulv. Utbedring stubbloft, ny papp, ny isolasjon, nytt gulv.

Begynnende råte 2 bunnsviler

Lekkasje på tak ved badevegg ut mot inngang. Nytt tak, undertak osv.

Dårlig tetning dør, vinduer, No treghet

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Plassen byggservice, Løken VVS, Trysil elektroTrysil blikk,

Beskrivelse av arbeidet: 2012- Totalrenovering av gulv. Renovering av stubbloft, ny papp, ny isolasjon, nytt gulv. Nye varmekabler gang og fliser. Kobling rør, armaturer og oppvaskmaskin etter endt arbeid. Samtidig ble det satt inn nye underskap og høyskap da man likevel måtte demontere eksisterende kjøkken. Kontroll el-anlegg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Trysil Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, undertak osv.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Plassen byggservice

Beskrivelse av arbeidet: 2012 Montering inngangsdør på nytt



2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Plassen byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Renovasjon gulv. Reparasjon stubbloft. ny papp, ny isolasjon og nytt gulv.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Trysil blikk

Beskrivelse av arbeidet: Nytt undertak, nytt yttertak, med tilhørende metallarbeid, møner og nye pipehatter. Står igjen lufteluke bad og noe arbeid med takrenner som fullføres snarest

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

♦ Ja

Sprekk i vindu ved kjøkken.
Dårlig tettning

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tettningslist noen vinduer og dører.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: 2007-2010-husker ikke årstall Oppsett av boder 2013:Ny terrasse. Nye fundamenter, og terrassebord.

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

♦ Ja

Bevegelse.
Noe høydeforskjell
Påvirkning på dører
Sprekker på noen fliser på bad

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Plassen byggservice

Beskrivelse av arbeidet: 2012. Plassen byggservice Oppretting av hytta Støping av flere støttepunkter.



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: 2006-2025 Jekking av punkter som påvirker dør og skjevheter.

Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Begynnende råte på to tømmerstokker

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Mus, men ingen skader

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

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut gift

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Joar Eggen As. Løken VVS

Beskrivelse av arbeidet: 2009: Graving av nye vannrør i forbindelse med kobling til offentlig vann for hele hyttefeltet. Kobling vann til hytta Graving og kobling septiktank.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Trysil blikk, Norpeis

Beskrivelse av arbeidet: 2019: Montering pipe / Rør 2011- 2016 ?Norpeis: Montering av pipe og peisinnsats
Begge ildsteder er inspisert og godkjent av brann og feievesen etter ferdigstilling

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Kledning av peisinnsats stue

1

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

En stikkontakt på teknisk rom er løs

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Trysil elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll og risikovurdering Kobling varmekabler gang.
Samsvarserklæring

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap. Vennetjeneste,
elektriker

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

2 boder er bygget senere
Ombygging og forstørring av bad 206-07

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ja i følge takstmann, flomutsatt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Skjevheter vedbod

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Forsøkt utbedret, men ikke ferdig

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Rønningsflovegen 19, 2423 ØSTBY

Dato for energimerking
21.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-248317

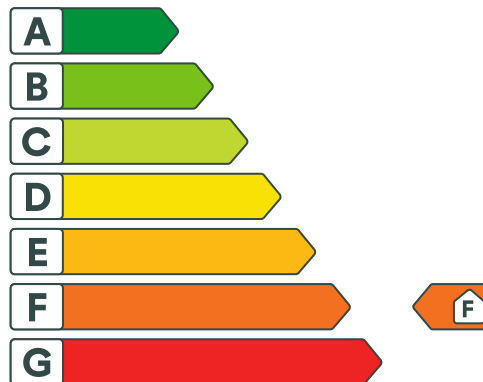
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
154281096

Gårdsnummer
16

Bruksnummer
99

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår 1980	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 103,0 m²	Oppvarmet bruksareal 103,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjón Naturlig ventilasjón	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
340,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
461,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år
50 750 kWh



Rønningsflovegen 19, 2423 ØSTBY



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 veggen.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Nabolagsprofil

Rønningsflovegen 19

Høyde over havet

460 m



Offentlig transport

Kjellbakk Linje 835	2 min 1.3 km
Østby tollkontor Linje 835	14 min 1.4 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 6 min
Hamar	1 t 35 min
Oslo	2 t 41 min

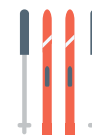
Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Trysil	17 min
Boreal Travel Trysil	17 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 473 m
- 167 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 20 min
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

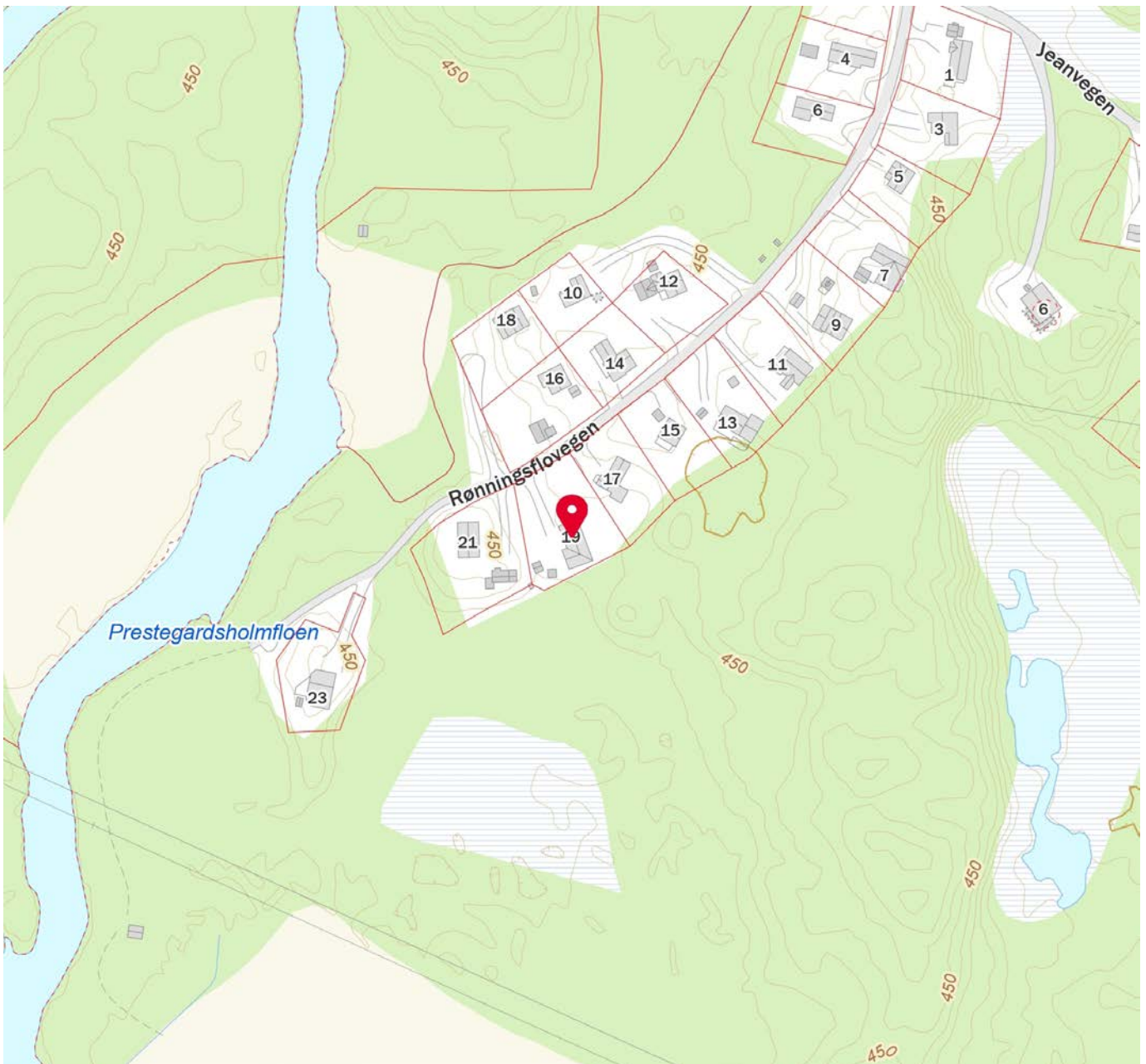
Trysil Hestesenter	5 min
Turistbua Ljørdalen	18 min
Parken Bistro & Bar	19 min
Trysil kino	19 min

Sport

Østby skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 2.2 km
Østby fotballbane 1 Fotball	5 min 2.8 km
NEXT Trysil	18 min
Trysil Helse & Trening	19 min

Dagligvare

Nærbutikken Østby PostNord, søndagsåpent	3 min 2.1 km
Coop Marked Ljørdalen Post i butikk, PostNord	17 min 20.4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rønningsflovegen 19
2423 ØSTBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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