



aktiv.

Ryskdalen hytteområde 69, 2423 ØSTBY

**Koselig hytte på én flate som ble  
tilbygget i 2009. Vedovn og solrik  
sydvestvendt terrasse. Nærhet til  
flotte skiløyper!**



Eiendomsmegler/Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 40 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 490 600,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 660,-  
**Selger:** Andreas Nysted Rindal  
Cathrine Nysted Rindal

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1987  
**BRA-i/BRA Total** 79/83 kvm  
**Tomt:** Punktfestet tomt  
**Gnr./bnr./fnr.** Gnr. 14, bnr. 2, fnr. 98  
**Oppdragsnr.:** 1211250030

## Ditt nye fristed?

### Velkommen til Ryskdalen hytteområde 69!

En koselig og innholdsrik hytte fra 1987 som ble tilbygget i 2009. Hytta har en praktisk planløsning på én flate og inneholder bla. et sosialt oppholdsrom med vedovn og åpen kjøkkenløsning, 4 rom benyttet som soverom, bad, toalettrom og badstue. Fra stuen er det utgang til en solrik sydvestvendt terrasse på 34m<sup>2</sup>. Via terrassen er det overbygget inngangsparti med utvendig bod på 4m<sup>2</sup>.

Hytta ligger i Ryskdalen hytteområde som er en helårsdestinasjon med et eldorado av flotte turområder, milevis med skiløyper og ypperlig jaktterreng for rype og skogsfugl. Fra eiendommen er det ca. 15 km til familievennlig alpinanlegg i Fulufjellet og ca. 30 km til Trysil med Norges største alpinanlegg, flotte lysløyper, idylliske badeplasser, sykkeleldorado og gode servicetilbud m.m.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	35
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæringsskjema .....	71
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	82

# Om eiendommen

## Om fritidsboligen

### Arealer totalt

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

1. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, badstue, bad, garderobe, bod, stue, kjøkken, toalettrom og 4 soverom.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

34 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

### Ikke målbare arealer

BRA-i (målbart areal): 83 m<sup>2</sup>.

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 2 m<sup>2</sup>.

GUA (gulvareal): 85 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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



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

### **Tomtebeskrivelse**

Punktfestet tomt. Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfesteres/grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

Bortfester er Østby Utmarkslag SA. Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 12.06.1987. Årlig festeavgift utgjør kr. 2 660,-. Serviceavgiften var på kr. 6 000,- i 2024.

"Vedtekter for Ryskdalen Hytteområde" inngår som en del av festeavtalen. Bortfester skal godkjenne ny fester. Bortfester tar et transportgebyr på kr. 3 000,- som betales av kjøper.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Festeavgiften ble sist gang regulert i 2018 og neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

### **Beliggenhet**

Hytta ligger i Ryskdalen hytteområde i Trysil kommune. Hytteområdet er en helårsdestinasjon med et Eldorado av flotte turområder, milevis med skiløyper og ypperlig jaktterreng for rype og skogsfugl. Eiendommen har en fin beliggenhet ca. 728 moh. og det er kun ca. 77 meter til nærmeste langrennsløype.

Områdene rundt hytta er like attraktive om sommeren med fine tur- og fjellterreng. Hyttefeltet er ved Ryskdalen og Solberglia og har tilgang til et stort løypenett. Det kjøres opp kilometervis med fine skiløyper om vinteren og sommerstid kan du følge godt

merkede turstier som tar deg innover i storslått natur. Området byr på flere velholdte gapahuker og grillhytter i nærheten for fri bruk av hytteeiere, egen fiskedam for barn, flere småvann i fjellområdet, samt gode fiske- og jaktmuligheter. Videre er det rett ved et eldorado av friluftsmuligheter som, Fulufjellet, Sälen og Trysilfjellet. En liten kjøretur unna er det badeplass med brygge og strand.

Fra hytta er det ca. 30 km til Trysil med alpinanlegg, flotte lysløyper, idylliske badeplasser, sykkeldorado og gode servicetilbud. Ca. 11 km til dagligvarebutikk på Østby. For flere servicetilbud har Trysil sentrum et godt og variert utvalg.

Hyttefeltet ligger øst for Østby. Det er ca. 15 km fra Fulufjellet Alpinsenter. Fulufjellet Alpinsenter er et intimt og familievennlig anlegg i hjertet av Trysils praktfulle natur. Alpinsenteret ligger vestvendt og solfylt innunder Fulufjellsplatået.

Avstand til byer med bil:

Elverum - 1 time og 14 minutter

Hamar - 1 time og 43 minutter

Oslo - 2 timer og 57 minutter

### **Bygningssakkyndig**

Roar Bjølseth

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Utvendig fundamentering med pilarer. Trebjelkelag. Bindingsverk med stående og liggende panel Saltakskonstruksjon tekket med shingel. Terrasser og rekkverk i tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 17.02.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

\* Yttervegger: Det registreres enkelte småsprekker i fasadene. På eldre del er det benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. På eldre del er det ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. På tilbygg er kledningen luftet. På tilbygg er det manglende musetetting. Vegg på tilbygg har synlig skjevhet/ helling.

\* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres spor etter mus på kaldtloft over tilbygg. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

- \* Ildsted/Skorstein: Det registreres sprekker/ riss i pipa. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen ved tilsyn 25.06.2019.
- \* Kjøkken: Benkeplate har ikke understøttelse ved oppvaskmaskin. Skapdører i hjørne lar seg ikke åpne, tar i taket. Overskap henger løst. Løse håndtak.
- \* Toalettrom: Bom i fliser. Sprekk i fuger. Wc rommet fremstår som ufagmessig utført. Manglende drenehull for wc. Det er ikke etablert tett kasse for innebygget systerne.
- \* Avløpsrør: Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- \* Vannledninger: Det registreres futmerker på gulv under vannrør på bad. Rørstrekk som går langs yttervegg kan bli utsatt for frost.
- \* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er merket sikringer i fortegnelsen som er montert ute i målerskap. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- \* Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
- \* Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
- \* Våtrom: Det registreres skader på dusjvegg. Innredningen er løs som følge av dårlig innfesting i vegg. Dusjhodet har lekkasje.

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

- \* Grunnmur og fundament: Fundamentene har sklidd og er ikke i sin opprinnelige stilling Fundamentene har skader/sprekker.
- \* Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmen er værslitte. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme. Det er montert innvendige rullegardiner, som gjør at vinduene på 2 av soverommene ikke lar seg åpne. Disse kan lett demonteres om ønskelig. Det er ufullstendige karmklister rundt vinduer. Panel går helt ned til vannbrett, noe som øker faren for fuktoppsug i treverk.
- \* Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. (ses i sammenheng med fundamentering) Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Manglende tetting i skjøt på takrenne.
- \* Takkonstruksjon: Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Grunnet observasjoner av

fundamentering, er det stor sansynlighet for at større deler av taket har svai/nedbøy.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres stedvis knirk. Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på hytta over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

\* Våtrom: Oppsummering av overflater: Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Store avvik på gulvfliser, med omkanter på flisene. Sprekker mellom veggplater og sokkel, som gjør at vannet kan renne bak flis. Manglende fugemasser og silikon.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte flis er skadet / sprukket. Det registreres misfarging og skader i overflater. Det registreres sprekker i flisefuger som er en klar indikasjon på skader bak flis. Badet fremstår som ufagmessig utført.

\* Våtrom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det registreres ikke bruk av membran på badet. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Sokkelflis på utsiden av plater, sprekk mellom plater og flis.

\* Våtrom: Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/ besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

### **Innhold**

Hytta har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:

Entré, garderobe, gang, badstue, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 4 rom benyttet som soverom, bad og toalettrom.

Til venstre for inngangsdøren er det adkomst til en utvendig bod på 4m<sup>2</sup>.



### **Standard**

Fritidsbolig bygget i 1987. Tilbygget i 2009 med soverom, toalettrom og bad. Lagt inn vann og septiktank.

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**

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 21.04.1992, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger/fritidsboliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne har vært forventet i 2012.

Feiing er ikke utført. Tilsyn ble sist gang utført den 25.06.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 450 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 4 075,75,- for 2025.

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

- \* Slamavskiller hytte 0-3 m<sup>3</sup>: Kr. 411,25,-
- \* Tett tank hytte 3-6 m<sup>3</sup>: Kr. 652,50
- \* Renovasjon: Kr. 1 235,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 1 777,-

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Årlig festeavgift**

Kr 2 660,-

### **Andre utgifter**

Andre utgifter per år (priser for 2024 inkl. mva):

- \* Serviceavgift: Kr. 6 000,-
- \* Vannavgift: Kr. 2 000,-
- \* Brøyting hyttevei: Kr. 2 687,50,-

Prisene for 2025 er ikke klar før slutten av februar.

Serviceavgiften dekker blant annet dekker bla. sommer- og vintervedlikehold av veger, løypekjøring og arbeid med utbedring og merking/skilting av traseer og drift av bomanlegg. Serviceavgiften dekker også generell informasjon til hytteeierne og vedlikehold av Utmarkslagets hjemmeside, forsikringer/strøm/husleie og administrasjonskostnader. Videre dekker avgiften vedlikehold av Utmarkslagets maskiner og bygninger.

### **Formuesverdi primær**

Kr 315 560,- per 31.12.2023.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 14, bruksnummer 2, festenummer 98 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Festekontrakt, tinglyst den 18.09.1987, dagboknummer 5379. Festetid: 80 år.

Innskudd / engangsbeløp: NOK 22 000. Årlig avgift NOK 1 300. Bestemmelser om forlengelse. Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelser om regulering av leien.

Kontrakten kan ikke overdras/utleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det er kun mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1987. Det er ikke mottatt byggetegninger for tilbygget del i nord/vest som i dag er innredet med soverom, gang, bad og wc. Disse rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrrom/-areal i tilstandsrapport.

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

overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei og har privat vann fra felles vannverk for hytteområdet. Se punktet "Andre utgifter" for kostnader tilknyttet dette.

Selger opplyser at fritidsboligen er tilknyttet en tett tank for avløp fra toaletter. Infiltrasjonsanlegg for gråvann.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Ryskdalen".

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse (områdenavn HB4501).

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensinger i festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.



### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

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

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

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**

1 450 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

36 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 000 (Transportgebyr bortfester)

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

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

---

40 600 (Omkostninger totalt)

56 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 490 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 506 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 509 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **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 deknings salg 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.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 55.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,-), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

20.02.2025





Velkommen til Ryskdalen hytteområde 69!



En koselig og innholdsrik hytte fra 1987 som ble tilbygget i 2009. Eiendommen har en fin beliggenhet ca. 728 moh. og det er kun ca. 77 meter til nærmeste langrennsløype.





Hytta ligger i Ryskdalen hytteområde i Trysil kommune. Hytteområdet er en helårsdestinasjon med et eldorado av flotte turområder, milevis med skiløyper og ypperlig jaktterreng for rype og skogsfugl.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti som er en del av terrassen. Til venstre for inngangsdøren er det adkomst til en utvendig bod på 4m<sup>2</sup>.





Du ønskes velkommen inn i en hyggelig og praktisk entré.





Entréen har heltre gulv og overflater med liggende panel.



Praktisk nisje med åpne hyller for oppbevaring.

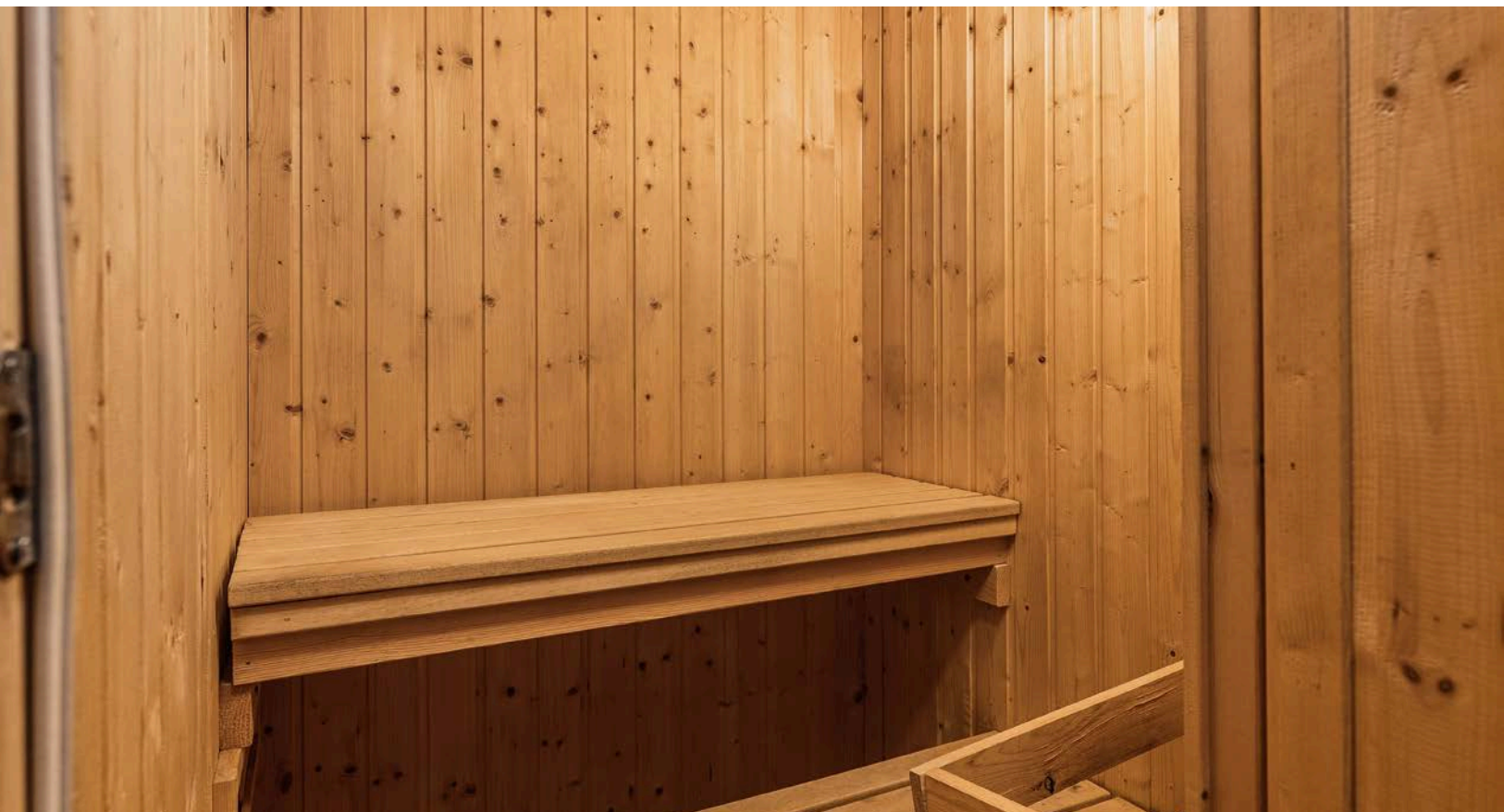




Praktisk garderobesrom med ytterligere plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen har du også adgang til en gang med lagringsmuligheter.



Fra gangen er det videre adgang til en badstue med beleggt gulv, overflater med panel og plassbygde sittebenker.





Hytta har en praktisk planløsning på én flate med et stort og sosialt oppholdsrom.



Stuen er et lyst og koselig rom for både avkobling og hygge.





Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord og et stort spisebord.



Flere store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys.





Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt terrasse på ca. 34m<sup>2</sup>. Beliggenheten i høyden og mot sydvest sørger for gode solforhold og fint utsyn.

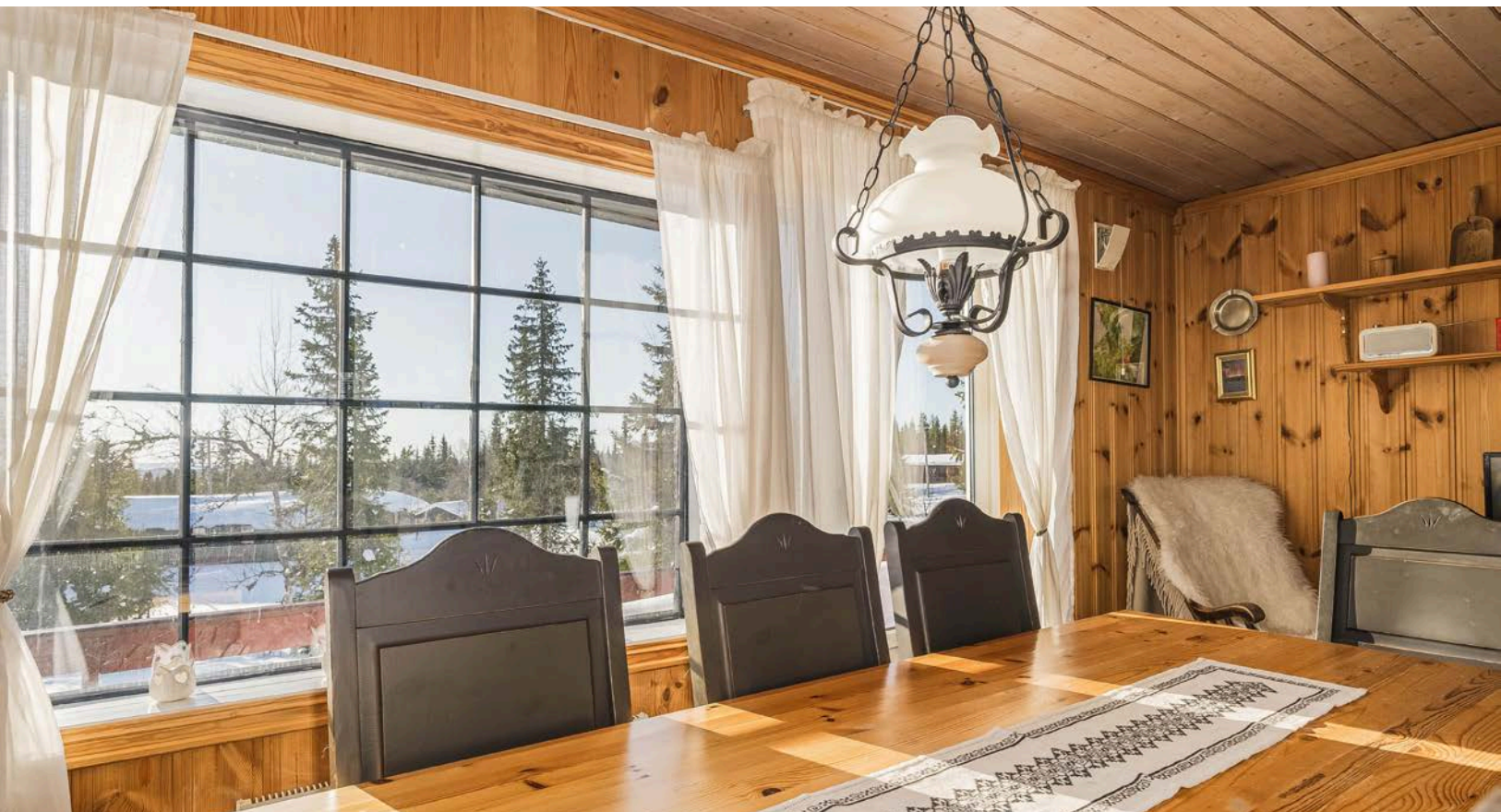


Terrassen er delvis overbygget og har god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.





Plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt for hyggelige stunder.



Store vindusflater med brede vinduskarmen for planter og dekor.





Stuen har lune tregulv og overflater med stående panel.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.





Sjarmerende kjøkkeninnredning med grønne fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.





Gang med adgang til 4 rum benyttet som soverom, bad og toalettrom.





Gangen har tregulv og overflater med stående trepanel.





Rom benyttet som soverom 1 er et stort og hyggelig soverom med tregulv og stående panel på veggene. Det er god oppbevaringsplass i flere garderobeskap langs den ene veggen.



Soverommet er i dag innredet med en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det gjøres oppmerksom på at rommet ligger i tilbygget del som ikke er godkjent.





Soverom 2 er i dag innredet som en ekstra stue.



Rommet har tregulv og overflater med panel.





Soverom 3 er innredet med en køyeseng med to sengeplasser.



Soverom 4 er også innredet med en køyeseng med to sengeplasser.





I tilknytning til soverommene er det et lyst flislagt baderom.



Lys baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et lyst flislagt toalettrom. Rommet er utstyrt med servantskap med speil over og toalett.

# Plantegning



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



# Ryskdalen hytteområde 69 2423 ØSTBY

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1987

BRA: 83 m<sup>2</sup>

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

11

TG-3

8

TG-IU

3



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27316>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Fundamentene har sklidd og er ikke i sin opprinnelige stilling

Fundamentene har skader/sprekker.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Det er montert innvendige rullegardiner, som gjør at vinduene på 2 av soverommene ikke lar seg åpne. Disse kan lett demonteres om ønskelig.

Det er ufullstendige karmlister rundt vinduer.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som øker faren for fuktoppsug i treverk.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. (ses i sammenheng med fundamentering)

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

Manglende tetting i skjot på takrenne.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Grunnet observasjoner av fundamentering, er det stor sansynlighet for at større deler av taket har svai/nedbøy.

### Anbefalte tiltak

Svai/nedbøy i takflaten bør utbedres. Ses i sammenheng med fundamentering.

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

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

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

### Anbefalte tiltak

Gulvene bør rettes opp, ses i sammenheng med fundamentering.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Store avvik på gulvfliser, med omkanter på flisene.

Sprekker mellom veggplater og sokkel, som gjør at vannet kan renne bak flis.

Manglende fugemasser og silikon

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

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres misfarging og skader i overflater.

Det registreres sprekker i flisefuger som er en klar indikasjon på skader bak flis.

Badet fremstår som ufagmessig utført.

### Anbefalte tiltak overflater

Rommet har store skader og en oppgradering må påregnes.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

---

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres ikke bruk av membran på badet

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

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Sokkelflis på utsiden av plater, sprekk mellom plater og flis

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

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

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres enkelte småsprekker i fasadene

På eldre del er det benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

På eldre del er det ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

På tilbygg er kledningen luftet.

På tilbygg er det manglende musetetting.

Vegg på tilbygg har synlig skjevhet/ helling.

#### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Skjevhet på yttervegg bør observeres for videre utvikling.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det registreres spor etter mus på kaldtloft over tilbygg

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

#### Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak mot mus må utføres

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen ved tilsyn 25.06.2019

### Anbefalte tiltak

Sprekk i pipen bør holdes under observasjon for å følge med på utviklingen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Benkeplate har ikke understøttelse ved oppvaskmaskin  
Skapdører i hjørne lar seg ikke åpne, tar i taket  
Overskap henger løst  
Løse håndtak

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påviste feil bør rettes

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Bom i fliser  
Sprekk i fuger  
Wc rommet fremstår som ufagmessig utført.  
Manglende drenehull for wc  
Det er ikke etablert tett kasse for innebygget sisterner.

### Anbefalte tiltak

Overnevnte feil/avvik bør utbedres.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.

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

### Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det registreres futmerker på gulv under vannrør på bad.

Rørstrekk som går langs yttervegg kan bli utsatt for frost.

### Anbefalte tiltak

Vannlekkasje bør utbedres/sjekkes

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Det er merket sikringer i fortegnelsen som er montert ute i målerskap

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Bereeder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.  
Avtrekksviftevifte på bad og wc anbefales etablert.

---

## Våtrom

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skader på dusjvegg.

Innredningen er løs som følge av dårlig innfesting i vegg.

Dusjhodet har lekkasje.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjvegger bør skiftes / utbedres.  
Innredning bør festes bedre.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

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

---



## Taktekking

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger som er fremlagt, er ikke i samsvar med dagens hytte.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverom ved bad er vinduer for små i forhold til krav til dagslys.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.2.2025

Rapportdato  
17.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Aud Helen Nysted Rindal  
Navn: Steinar Rindal

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Roar Bjølseth                      Telefon: 41610876  
Firma: Bjølseth Takst                      Epost: Bjolsethtakst@gmail.com  
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

#### Om bygningsesakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Ryskdalen hytteområde 69, 2423 Østby

Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	14	Bruksnr:	2	Festenr:	98
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Løilighetsnr:			

Byggeår: 1987  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGEMÅTE:

Utvendig fundamentering med piler.  
Trebjelkelag  
Bindingsverk med stående og liggende panel  
Saltakskonstruksjon tekket med shingel.  
Terrasser og rekkverk i tre.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### Innvendige overflater:

Gulv av heltre og belegg  
Vegger med panel stående og liggende  
Panel og tak-ess i himling.

#### Kjøkken:

Innredning med glatte fronter  
Heltre benkeplate med nedfølt stålkum og ettgreps blande batteri  
Plass for oppvaskmaskin, stekovn og kjøleskap  
Panel i benkerygg

#### Bad:

Fliser på gulv  
Plater på vegger med sokkelflis  
Panel i taket.  
Innredning med heldekkende servant, skuffer  
Speil over servant med belysning

Badstue bygget i del av utvendig bod, inngang fra innvendig.

Belegg på gulvet  
Panel på vegger og tak.  
Plassbygget benker.

#### TOMT:

Punktfestet tomt. Et punkt feste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfesters/grunneiers eiendom.

Adkomst via privat vei.

Eiendommen har privat vann fra felles vannverk for hytteområdet.

Selger opplyser at fritidsboligen er tilknyttet en tett tank for avløp fra toaletter. Infiltrasjonsanlegg for gråvann

Parkering på egne plasser og felles parkering.

#### OPPVARMING:

Panelovner, varmekabler og vedfyring

#### VENTILASJON:

Ventiler i vegger og ventiler i noen av vinduene.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og slukkeutstyr er ok

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

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Tilbygg med soverom, toalettrom og bad. Lagt inn vann og septiktank	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	79	4	0	34
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>83</b>	<b>79</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	85	83	2
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>85</b>	<b>83</b>	<b>2</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	79	4	Gang, badstue, garderobe, bod, stue, kjøkken, wc, sov 1, sov 2, sov 3 og sov 4	Bod utvendig
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>83</b>	<b>79</b>	<b>4</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Grunnmur og fundament



Fundamenter med utglidning.



Fundament med sprekk.



Fundament.

Type Fundament/Grunnmur Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamenter av lettklinker og betong.  
Deler av fundamentene er dekket med snø på befaringsdagen.  
Befaringen begrenser seg til synlige fundamenter.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Fundamentene har skidd og er ikke i sin opprinnelige stilling

Fundamentene har skader/sprekker.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

### 6.2 Balkong, terrasse, platting



Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.3 Vinduer og dører



Fare for fuktopptrekk i omramning.



Ufullstendig belisting over vindu.



Ytterdør.



Vindu lar seg ikke åpne.

#### Beskrivelse

Vinduer og dører med ukjent alder.  
 Forskjellige typer vinduer. Husmorvinduer, koblede vinduer og fastkarm.  
 Ytterdør i tre med glass.  
 Balkongdør i tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

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

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Det er montert innvendige rullegardiner, som gjør at vinduene på 2 av soverommene ikke lar seg åpne. Disse kan lett demonteres om ønskelig.

Det er ufullstendige karmmister rundt vinduer.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som øker faren for fuktoppsug i treverk.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000





Sprukne kittfals.



Ufulstendig beslag under vindu.

## 6.4 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Tømmermanspanel og liggende kledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja



Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres enkelte småsprekker i fasadene

På eldre del er det benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

På eldre del er det ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

På tilbygg er kledningen luftet.

På tilbygg er det manglende musetetting.

Vegg på tilbygg har synlig skjevhet/ helling.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Skjevhet på yttervegg bør observeres for videre utvikling.

## 6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Spor etter mus.

Type loft Kaldtloft

Kaldtloft med luke over terrasse. Inspisert fra luke  
Kaldtloft over tilbygg med luke i gang. Inspisert fra luke

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres spor etter mus på kaldtloft over tilbygg

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak mot mus må utføres



Missfarging i undertak.

## 6.6 Renner og nedløp



Manglende tetting i skjøt.

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. (ses i sammenheng med fundamentering)	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Manglende tetting i skjøt på takrenne.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av skader må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>





Frostspreg.



Frostspreg.



Nedbøyning på tak og takrenne.

## 6.7 Takkonstruksjon



Svai/nedbøy i takflaten.

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er dekket av snø på befaringsdagen, kun nedre del av taket som er synlig på ene siden. Befaringen begrenser seg til dette.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Grunnet observasjoner av fundamentering, er det stor sansynlighet for at større deler av taket har svai/nedbøy.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Svai/nedbøy i takflaten bør utbedres. Ses i sammenheng med fundamentering.	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.8 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig



<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert pga. snø.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.9 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert pga. snø.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres stedvis knirk.	
Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på hytta over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Gulvene bør rettes opp, ses i sammenheng med fundamentering.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.11 Ildsted/Skorstein



Vedovn.

Type pipe	Element
Elementpipe med vedovn plassert i stue/kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn montert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen ved tilsyn 25.06.2019

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekk i pipen bør holdes under observasjon for å følge med på utviklingen.



Sprekk i pipe.

## 6.12 Kjøkken



Viser løst kjøkkenskap.

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Benkeplate har ikke understøttelse ved oppvaskmaskin  
 Skapdører i hjørne lar seg ikke åpne, tar i taket  
 Overskap henger løst  
 Løse håndtak





Skapdør tar i taket.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påviste feil bør rettes

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekk over stekovn med utkast på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1



Kjøkken.



Avtrekksvifte.

## 6.13 Lovlighet



Røykvarsler i gang.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Tegninger som er fremlagt, er ikke i samsvar med dagens hytte.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Soverom ved bad er vinduer for små i forhold til krav til dagslys.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei



Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

Brannslukker plassert i gang.



Vinduer på soverom ved bad.



Vinduer på soverom ved bad.

## 6.14 Toalettrom



Ufagmessig utførelse.



Ufagmessig utførelse.



Kasse for sisterner og stoppekran.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Ingen

Det er ikke etablert avtrekk på rommet.  
Ingen tilluft under dør.  
Kun lufting fra i spalte på vindu

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Ja

Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner? Ja

**Oppsummering av toalettrom**

**TG-2**

Bom i fliser  
Sprekk i fuger  
Wc rommet fremstår som ufagmessig utført.  
Manglende dreins hull for wc  
Det er ikke etablert tett kasse for innebygget sisterner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overnevnte feil/avvik bør utbedres.





Innredning.

## 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring	

## 6.16 Vannledninger



Vannmerker på gulv på bad.

Type anlegg	Kobber
Kobberrør	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres fuktmerker på gulv under vannrør på bad.	
Rørstrekk som går langs yttervegg kan bli utsatt for frost.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannlekkasje bør utbedres/sjekkes	

## 6.17 Elektrisk

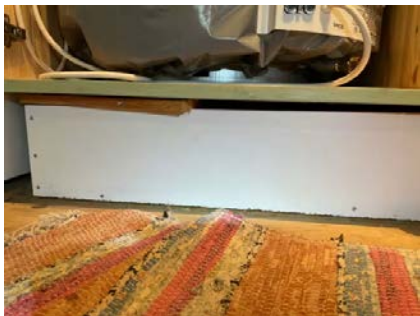


Sikringskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap er plassert i gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.</p> <p>Det er merket sikringer i fortegnelsen som er montert ute i målerskap</p> <p>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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

## 6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder.



Bereder.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2009	
Størrelse	
115	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bereder er plassert i rom uten sluk.</p> <p>Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.</p>	



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventiler i vegger og ventiler i vinduer enkelte steder.  
Ingen avtrekk på våtrom eller toalettrom.  
Ingen spalte under dører  
Ventil i vindu på toalettrom og bad

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

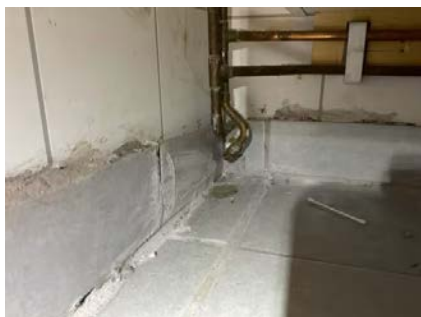
### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.  
Avtrekksviftevifte på bad og wc anbefales etablert.

## 6.20 Våtrom



Sprekker i fuger og silikon.



Ufagmessig utførelse.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv  
Plater på vegger med sokkelflis  
Tak-ess i taket

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



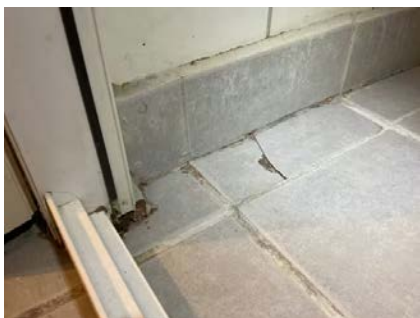
Rørgjennomføring i gulv.



Ufagmessig utførelse. Manglende fugemasse og silikon.



Manglende tettesjikt ved dør.



Sprekk i flis og fuger.

### Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Store avvik på gulvfliser, med omkanter på flisene.

Sprekker mellom veggplater og sokkel, som gjør at vannet kan renne bak flis.

Manglende fugemasser og silikon

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

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres misfarging og skader i overflater.

Det registreres sprekker i flisefuger som er en klar indikasjon på skader bak flis.

Badet fremstår som ufagmessig utført.

### Anbefalte tiltak overflater

Rommet har store skader og en oppgradering må påregnes.

### Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent



Sprekk i flis og fuger.



Omkant på fliser.



Omkant på fliser.



Sprekk mellom plater og sokkelflis.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det registreres ikke bruk av membran på badet

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

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Sokkelflis på utsiden av plater, sprekk mellom plater og flis

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Vegghengt dusjgarnityr  
Skyvedører til dusjnisje  
Servantskap med heldekkende servant og skuffer  
Speil over skap med belysning

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres skader på dusjvegg.

Innredningen er løs som følge av dårlig innfesting i vegg.

Dusjhodet har lekkasje.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjvegger bør skiftes / utbedres.  
Innredning bør festes bedre.

## Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilering

Ventil i vinduet.  
Ingen luftespalte under dør.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.





Ufagmessig utførelse.

Utbedringskostnader ventilasjon

Under 10 000

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1



Innredning.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Ufagmessig utførelse.



Hulltaking i tilstøtende rom.

## 6.21 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211250030	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Cathrine Nysted Rindal	Andreas Nysted Rindal
<b>Gateadresse</b>	
Ryskdalen hytteområde 69	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ØSTBY	2423
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Aud Helén Nysted Rindal
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1211250030

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Rindal	0ef753ebb4fa1d52b72b2ca1 2c93ff0e489212fb	11.02.2025 14:14:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Nysted Rindal	f41414311b25eb6ca88caeb9 446b6fd4da9fa472	11.02.2025 14:07:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250030

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



# Nabolagsprofil

Ryskdalen hytteområde 69

## Høyde over havet

728 m



## Offentlig transport

Østby Linje 835	12 min	10.3 km
Bæk Linje 835	13 min	10.6 km

## Avstand til byer

Elverum	1 t 14 min
Hamar	1 t 43 min
Oslo	2 t 57 min

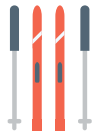
## Ladepunkt for el-bil

SHELL TRYSIL	27 min
Skredderbakken 8A	28 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 77 m
- 234 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Fulufjellet Alpinsenter
- Kjøretid: 21 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

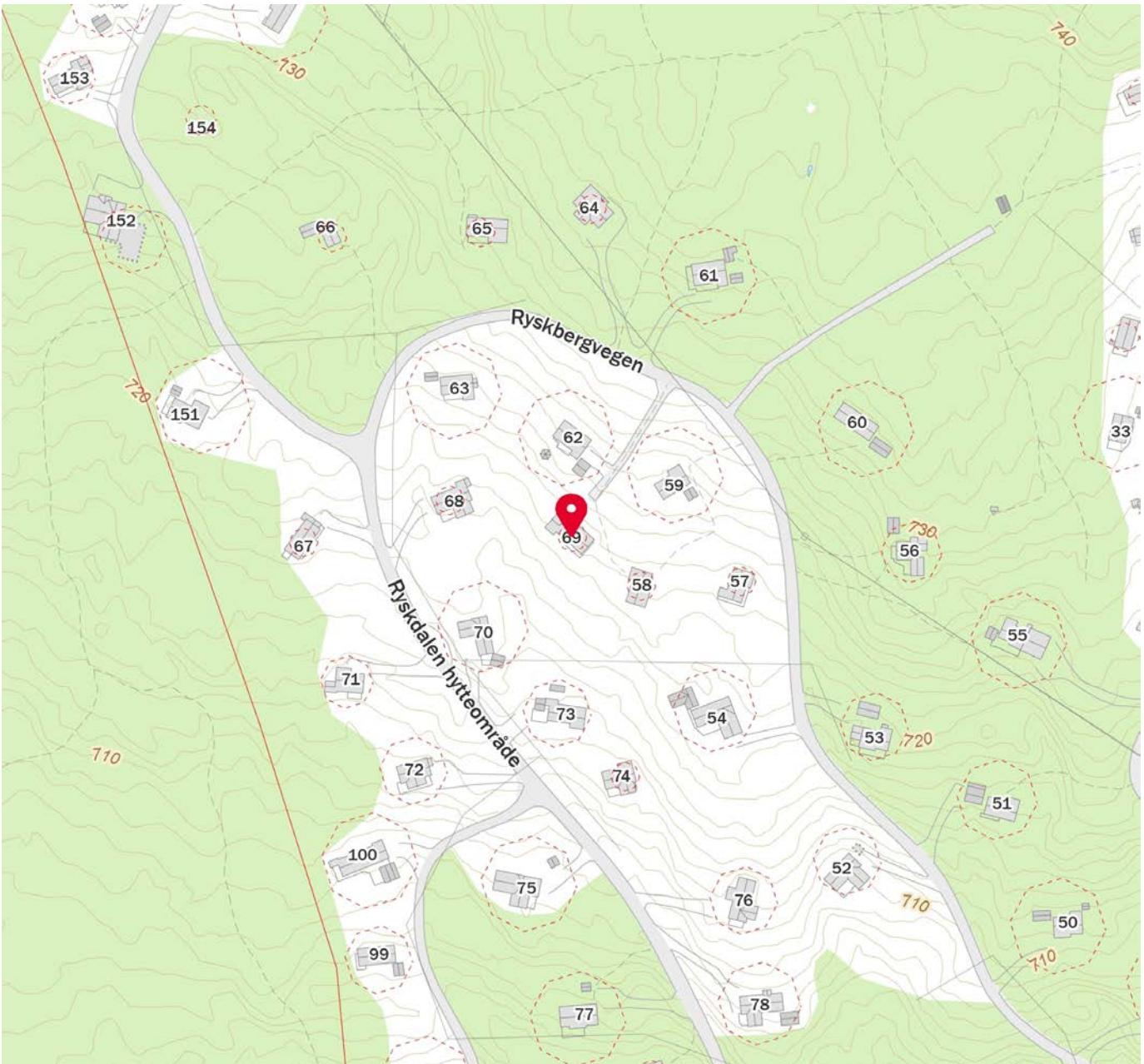
Turistbua Ljørdalen	16 min
Trysil Hestesenter	17 min
Fulufjellet Alpinsenter	20 min
Parken Bistro & Bar	29 min

## Sport

Østby skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	10.4 km
Østby fotballbane 1 Fotball	14 min	10.9 km
NEXT Trysil	28 min	
Trysil Helse & Trening	30 min	

## Dagligvare

Nærbutikken Østby PostNord	12 min	10.3 km
Coop Marked Ljørdalen Post i butikk, PostNord	15 min	11 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Ryskdalen hytteområde 69  
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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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