

aktiv.



Fageråsen 940, 2420 TRYSIL

**Meget pen og Innbydende
vertikaldelt fritidsbolig over 2
plan, fra 2007 - 4 sov. 2 bad. Utsikt.
Ski inn/ut. 124 kvm.**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Magne Andre Hovden

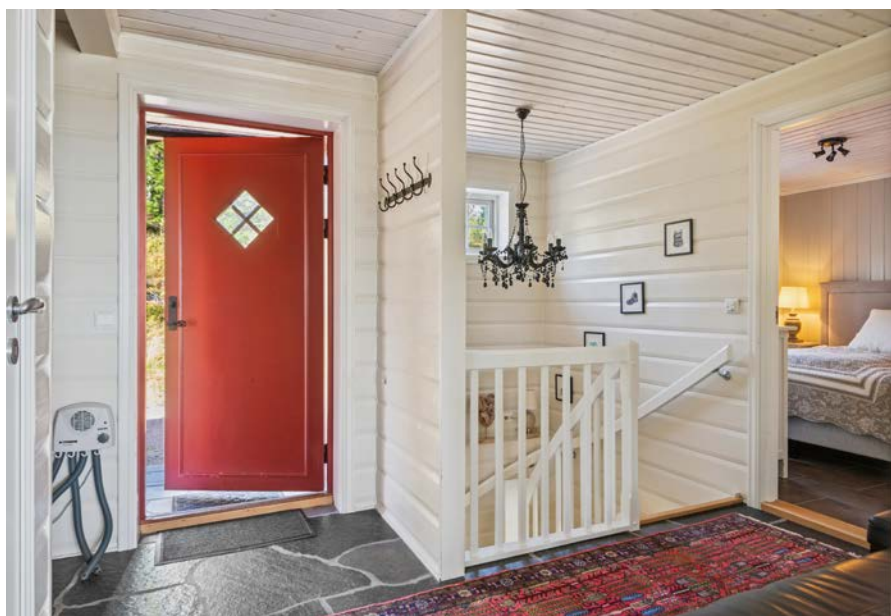
Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 124/126 kvm
Tomtstr.: 1159 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 785
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1004250046

Velkommen...

Velkommen til en romslig og moderne fritidsbolig fra 2007 i vakre Trysil. Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig over to plan, med solrik beliggenhet og flott utsikt mot alpinanlegget. Her får du en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater, peis og direkte tilgang til terrasse med gode solforhold og flott utsikt.

Planløsningen er arealeffektiv med fire soverom, to bad, kjellerstue, vaskerom og badstue – perfekt for storfamilien eller deg som ønsker mulighet til utleie.

Boligen har elektriske varmekabler i begge etasjer (unntatt utvendig bod), peis både i stue og kjellerstue, samt varmekabler i utvendig trapp. Med parkering rett utenfor døren, ski in/ski out og nærhet til alt Trysil byr på året rundt, ligger alt til rette for gode opplevelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	72
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 63 m² Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, badstue

BRA-e: 2 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

Underetasje

13 m² Terrasse

1. etasje

7 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1159 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt med gruset innkjøring og parkering.

Skrånende tomt med dels naturtomt.

Beliggenhet

Trysil er en populær helårsdestinasjon og kan by på friluftsupplevelser for store og små i naturskjønne omgivelser. Fra leiligheten har man et flott utgangspunkt for den aktive familien med varierte aktivitetsmuligheter rett utenfor døren. Fra leiligheten er det kort avstand til et eldorado av langrennsløyper, samt ski inn/ut til alpinbakken og akebakke i nærheten.

Området har direkte tilgang til alpinanlegget, som ligger i gangavstand fra leiligheten, og direkte adkomst til langrennsløypene innover i fjellheimen. Det er også kort gangavstand til Trysilfjellet Høyfjellsenter, med restauranter, dagligvarebutikk, skiutleie og sportsforretning. Fageråsen er et eldorado for friluftsentusiaster året rundt. Området er naturskjønt med flere fjellvann, samt gode fiske- og jaktmuligheter sommerstid. Fageråsen har nærhet til Radisson Blu Mountain Resort & Residences, hvor du blant annet finner restaurant, spa og svømmebasseng. Terrenget er lagt til rette for turer til fots, med sykkel, rullestol og bamevogn. Det er en kort kjøretur ned til Trysil sentrum hvor du finner et godt utvalg av dagligvareforretninger, butikker, restauranter, vinmonopol, cafeer og legevakt. Det er ca 70 km til Elverum og ca. 210 km til Oslo.

Vinteraktiviteter:

Trysilfjellet har store fortrinn med sin variasjon i skianlegget og er kjent for å være snøsikkert. Dette gjør at skisesongen normalt varer fra november til mai. Trysil er Norges største skidestinasjon med 69 skibakker og 32 heiser, tre barneområder og flere Snow Parks. I alt 81 kilometer preparerte nedfarter som strekker seg rundt hele fjellet. Her er det mulig å prøve seg på både skogkjøring og benytte puddeplanker i flere områder i anlegget. I tillegg har anlegget et av Norges beste skiparker som hyppig besøkes av profesjonelle utøvere. Alle disse skilighetene gjør at Trysilfjellet kan by på vintersportsaktiviteter til stor glede for hele familien. I tillegg er det flere akebakker i nærheten.

Snow parks og fun ride:

På Trysil Turistsenter finnes det flere parker. Snow Park Red & Black har mange hopp, rails og bokser samt Trysils største hopp, Night'n. Snow Park Blue er Trysils mest populære park. Her finner du lettere hopp, rails og bokser. Snow Park Green ligger i barneområdet Eventyr og har lette hopp og bokser. På Trysil Høyfjellsenter ligger Fun Ride med hopp, kuler og velodromsvinger. Fun Ride er en morsom utfordring for alle, fra mindre barn til erfarne skikjørere. Den blå parken ligger ved siden av. I skiområdet finnes det også skicrossbane og parallellslalåmbane.

Sommeraktiviteter:

Sommeren i Trysil er meget populært med sine tilgjengelige fjellterreng for tradisjonelle frilftsaktiviteter. Her er det mange snille fjellområder med tilrettelagte familieturer og skogsområder med stier for deg som ønsker skogens fred og ro. For sykkelentusiastene har Trysil blitt et stisyklingsmekka. I fjellet er det tilrettelagte

områder for både nybegynnere og godt erfarne med flere sykkelområder. Stolheisen er åpen i helgene i sommerhalvåret og det er mulighet for å leie både sti- og downhillsykler for å teste de flotte løypene i og rundt fjellet. Ta med familie eller venner på en aktiv dag fylt med spennende utfordringer i klatreparken "Høyt og lavt".

Klatreparken ligger sentralt ved Turistsenteret. Parken har 8 baner i forskjellige vanskelighetsgrader, med totalt 89 elementer og 11 zip lines. Her finnes det noe for enhver smak! På sørsiden finner man også den populære 18-hulls golfbane hvor det yrer av aktiviteter på sommerstid. Er du interessert i jakt og fiske så er Trysil også kjent for sine ypperlige jakt- og fiskeforhold. I tillegg er det moltemyrer og fine områder for bærsanking i området. Med alle disse mulighetene nærmest utenfor døra skal det ikke stå på muligheter for fritidsaktiviteter for hverken liten eller stor. På andre siden av Trysilfjellet ligger Turistsenteret som byr på restauranter, pub, afterski, sports- /mat- og klesbutikk, i tillegg til skiutleie. Herfra går det fellesbusser opp til Fageråsen.

For mer informasjon om sommer og vinteraktiviteter i Trysil se: <https://www.skistar.com/no/vare-skisteder/trysil/vinter-i-trysil/>

Adkomst

Enkel adkomst fra vei.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av fritidsboliger

Bygningsakkyndig

Sørle Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Takflatene er tekket med torv.
- Tretakrenner av treverk. Kjetting av nedløp. Toppbeslag på pipe.
- Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående panel. Del med liggende kledningsbord i overgang etasjeskille. Synlig musebånd og lufting bak panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023. Brannskillevegg mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
- Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Himling isolert med mineralull. Undertak med OSB-plater. Gipsplater i leilighetskille. Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyle. Overbygget tak over inngang.
- Vinduer med 2 lags isolerglass+ ettlagsglass fra 2007. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av

varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:

Terrassedør med 2 lags isoler glass fra 2007.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isoler glass fra 2007.

- Adkomst til åpen balkong fra stue. Understøttet med tresøyle. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 5m²

- Adkomst til terrasse fra kjellerstue. Utført med terrassebord. Areal på ca. 12m²

- Utvendig impregneret tretrapp i skråning.

- Støpt trapp ved inngang. Belagt med steinheller

- Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

- Kjelleryttervegger antatt av betong. De fleste kjelleryttervegger mot terreng er utført og kledd.

- Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Utvendig bod:

- Støpt gulv.

- Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

- Overflater med malte OSB-plater.

- Himling med panel.

- Malt ytterdør.

- Lys og strøm.

Innvendig:

- Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

- Elementpipe med ett løp. Sotluke i underetasje.

- Adkomst til underetasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.

- Laminerte innerdører.

Innhold

Velkommen til en innbydende fritidsbolig i Trysil!

I vakre Trysil finner du denne romslige og moderne fritidsboligen fra 2007 – perfekt for både aktive dager i bakken og rolige stunder med familie og venner. Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig, fordelt over to etasjer, og ligger i et solrikt og attraktivt område med flott utsikt mot alpinanlegget.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en sosial atmosfære, ideell for hyggelige måltider eller late kvelder foran peisen. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir et imponerende blikk ut mot fjellet og skibakken.

Med fire soverom, to bad, kjellerstue og badstue byr boligen på god plass og funksjonalitet – et utmerket valg for både storfamilien eller deg som ønsker fleksibiliteten til å leie ut deler av sesongen.

Planløsning:

Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, kjellerstue, fire soverom, to bad, vaskerom, badstue og flere fine uteplasser.

Høydepunkter

Arealeffektiv planløsning over to etasjer

Fire soverom – god plass til familie og gjester

To moderne bad

Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med peis og utsikt mot alpinanlegget

Elektriske varmekabler i alle rom i 1. etasje og sokkeletasjen (unntatt utvendig bod)

Varmekabler i utvendig trapp

Peis i både stue og kjellerstue

Terrasse/balkong med gode solforhold

Parkering rett utenfor døren

Flotte utsiktsforhold

Ski-in/out

Kontakt:

For mer informasjon eller avtale om visning, ta kontakt med Partner/Eiendomsmedler

Christian Wahl på tlf. 408 00 445.

Standard

Leilighet over 2 etasjer.

1 etasje:

Entré/gang:

Lys og romslig entré med plass til garderobeoppløsning og hengeplass til ytterklær.

Malt himling, malte vegger og skiferfliser på gulv.

Stue:

Romslig stue med store vindusflater som gir mye lys og god romfølelse. Plass til sofagruppe og uttak til tv. Fin peis med peisinnsats som gir varme på kalde dager.

Utgang til balkong.

Malt himling med downlights, malte vegger og fliser på gulv.

Kjøkken:

Lys kjøkkeninnredning med profilerte skapdører samt vitrineskap. Heltre benkeplate med to komposittkummer og ettgreps blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og keramisk koketopp. Frittstående kjøleskap.

Ventilator over kokesone. Koselig spiseplass med flott utsikt. Åpne løsning i stue.

Malt himling med downlights, malte vegger og fliser på gulv.

Bad:

Flislagt bad med vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Servant med ettgreps blandebatteri og underskap. Speil på vegg. Varme i gulv og mekanisk avtrekk. Malt panel med downlights i himling, fliser på vegger og gulv.

Soverom:

Koselig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Malt himling, malte vegger og fliser på gulv.

Underetasje:

Stue:

Lys og fin stue med plass til sittegruppe og uttak til tv. Peis med peisinnsetts. Utgang til terrasse. Malt himling med downlights, malte vegger og fliser på gulv.

Bad:

Flislagt bad med vegghengt klosett og hjørnebadekar. Servant med ettgreps blandebatteri og underskap. Speil og overskap med lys. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt dusj. Mekanisk avtrekk og varme i gulv. Malt panel med downlights i himling, fliser på vegger og gulv.

Badstue:

Adkomst fra bad. Badstue med elektrisk badstueovn. Ventilasjon gjennom to lufteluker. Panel i himling, panel på vegger og tregulv.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørkeskap. Mulighet for garderobeløsning og oppbevaringsplass. Varmtvannsbereider på 287 liter fra 2007, og sikringskap med automatsikringer montert på vegg. Kursene er merket. Ingen ventiler i rommet. Malt panel i himling, malte vegger og fliser på gulv.

3 Soverom :

3 fine soverom i underetasjen med plass til senger og tilhørende møblement. Malt himling, malte vegger og fliser på gulv.

Utvendig bod:

Praktisk og fin utvendig bod ved inngangspartiet med oppbevaringsmuligheter. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Lys og uttak til strøm. Malt ytterdør. Overflater med malte OSB-plater. Malt panel i himling, malte vegger og støpt gulv.

Følgende TG2 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG:

1. Taktekking. Vurdering av avvik: Mosegroing på taktekking. Andre tiltak: Mose bør fjernes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

2. Nedløp og beslag. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Stigetrinn for feier må monteres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

3. Vinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist fuksvelling i utforing til vinduer i kjellerstue. Ved bruk av fuksmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

INNENDIG

4. Overflater. Gulvflater med skiferfliser og fliser. Vurdering av avvik: Det er påvist løse fliser ved trapp. Stedvis manglende fugemasse i flisfuger. Skader/sprekker i fliser ved terrassedør i underetasje. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

5. Etasjeskille/gulv mot grunn. Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1. etasje. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

6. Radon. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Under 10 000

7. Innvendige dører. Laminerte innerdører. Vurdering av avvik: Det er påvist fuksvelling nederst i utforing til innerdør til bad i underetasje. Ved bruk av fuksmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000

8. Vaskerom underetasje. Overflater gulv. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

9. Vaskerom underetasje. Sluk, membran og tettsjikt. Plastsluk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

10. Bad underetasje. Overflater vegger og himling. Overflater med fliser. Vurdering av avvik: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran. Enkelte montasjemerker. Ikke tettet. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

11. Bad underetasje. Overflater Gulv. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekke i to fliser ved innerdør. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000.

12. Bad underetasje. Sluk, membran og tettsjikt. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

13. Bad underetasje. Sanitærutstyr og innredning. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

14. Bad underetasje. Ventilasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

15. Bad 1 etasje. Overflater vegger og himling. Vurdering av avvik: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran. Enkelte montasjemerker. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Montasjemerker bør tettes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

16. Bad 1 etasje. Overflater Gulv. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre

enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tett sokkel rundt dusjone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt. Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksone vil ikke renne fritt til sluk. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

17. Bad 1 etasje. Sluk, membran og tettesjikt. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

18. Bad 1 etasje. Sanitærutstyr og innredning. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systeme. Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget systeme var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

19. Bad 1 etasje. Ventilasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

20. Vannledninger. Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Skap i vegg på bad i 1. etasje. Låst ved befaring. Nøkkel var ikke tilgjengelig ved befaring, ikke besiktiget. Antatt fordelerskap for rør i rør. Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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

TOMTEFORHOLD

22. Fuktsikring og drenering. Vurdering av avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Følgende TG3 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG

1. Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen under balkong.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i

Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca 93 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av

rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

2. Ventilasjon. Ingen ventilering. Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Kostnadsestimat: Under 10 000.

3. Bad underetasje. Sluk, membran og tettesjikt - 2. Sluk/avløp under badekar ikke

besiktiget. Vurdering av avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konsekvens/

tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Regelverket krever

at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er

utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til

oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/

konstruksjoner. Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket

og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Medlemmer i Fageråsen Hytteeierforening har medlemsrabatter på TV og bredbånd via Eidsiva.

Parkering

Parkering på fellestomt.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Stoppekran plassert i fordelerskap.
- Vannledninger av rør i rør.
- Koblingskap for vannrør i vegg på bad i underetasje.
- Etablert dreksåpning for eventuelt lekkasjevann.
- Avløpsledninger av PVC (plastrør).
- Durgoventil avsluttet på loft.
- Ventilasjon gjennom vindusventiler.
- Aggregat plassert på loft.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabler i de fleste gulv.

Varmekabler i utvendig støpt trapp.

Peis med vedfyring i underetasje og 1. etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 11 109

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnementsgebyr avløp fritidsbolig og stipulert avløp fritidsbolig.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 6 703

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten blir fakturert 2 ganger i året

Formuesverdi sekundær

Kr 1 281 088

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
- primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.
- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Fageråsen Hytteområde fakturerer to ganger i året. Årsavgift for vei, vann og renovasjon faktureres i januar, og gjelder kommende kalenderår.

Følgende avgifter gjelder for 2025:

Vei: 3.557,-

Vann: 2.545,-

Renovasjon: 2.218,-

Snørydding av p-plass, faktureres i oktober og gjelder kommende vintersesong.

Følgende avgift gjelder for 2025: 2.835,-

For mer informasjon se: <https://fageraasen.no/arsavgifter>

Feieavgift: Faktureres av Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS. For mer informasjon: <https://mhbr.no/>

Velforening

Frivillig medlemskap i Fageråsen Hytteierforening koster kr. 250,- pr. år.

Fageråsen Hytteierforening er en ideell forening som skal fremme eiere av fritidseiendommer sine interesser i Fageråsen.

For mer informasjon: <https://www.fagerasenhytteierforening.no/>

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 785, seksjonsnummer 1 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

17.06.2008 - Dokumentnr: 493487 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.06.2008.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via privat vei.

Avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Vannforsyning: Tilknytning til felles privat vannverk fra Trysilfjell Utmarkslag

Regulerings- og arealplaner

Fritidsboligen ligger i et område regulert til Fritidsbebyggelse - frittliggende.

Kommuneplaner:

Id 20110200

Navn: Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

Platype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.02.2014

Kommunedelplaner:

Id: 20180300

Navn Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036

Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.05.2012

Reguleringsplaner:
Id: 20010600
Navn: HC1612 i Fageråsen
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.05.2001

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar odelsrett

Det er ikke 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 uniktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Pantestatist kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

131 350 (Omkostninger totalt)

142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 342 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 345 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 350

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 dekningsalg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 advokatbistand 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.

Ansvarlig megler

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

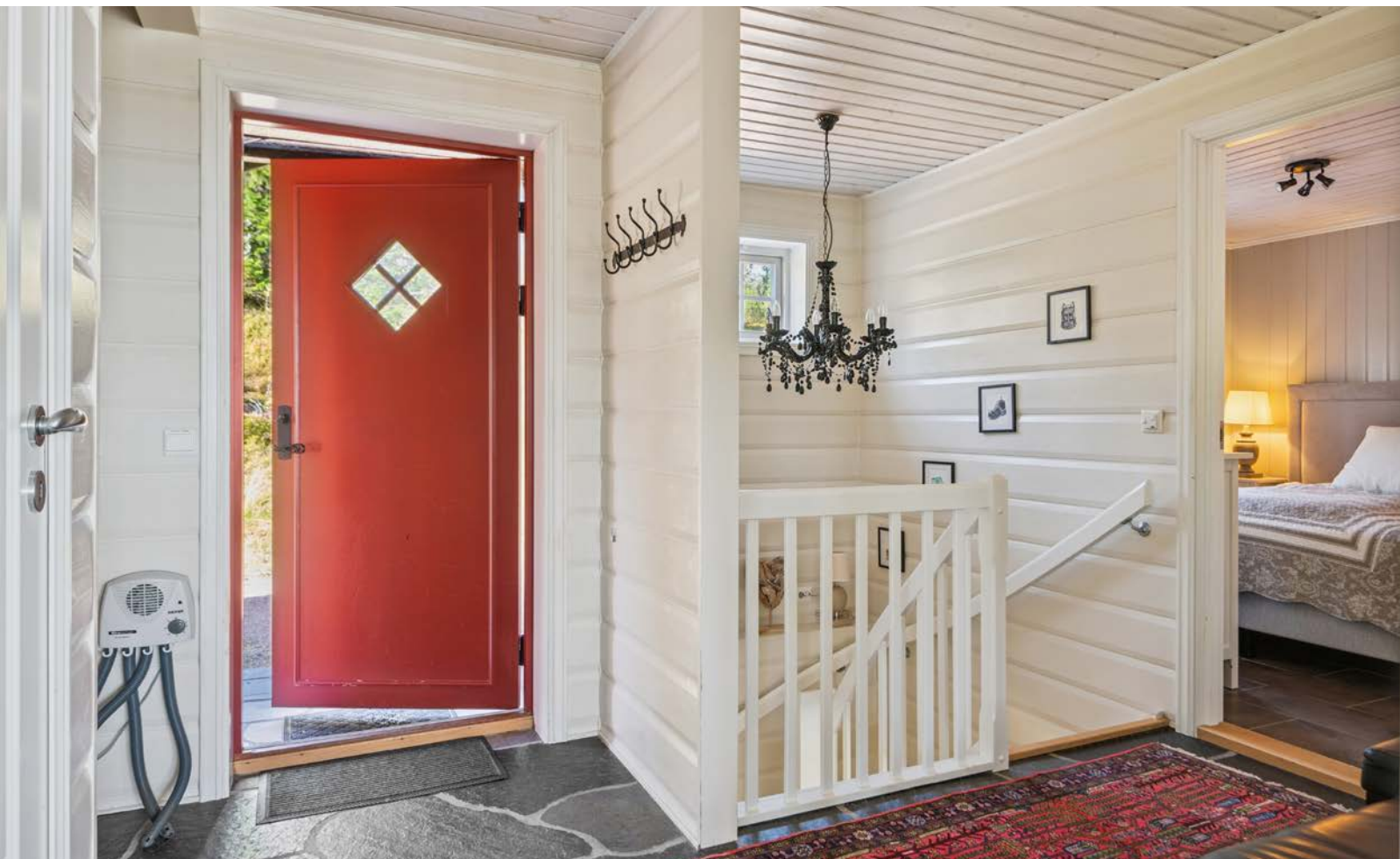
Thomas Wahl
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 444

Oppdragstaker

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 884030862
Torshovgata 8, 0476 OSLO

Salgsoppgavedato









































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Vertikaldelt fritidsbolig
 Fageråsen 940, 2420 TRYSIL
 TRYSIL kommune
 gnr. 33, bnr. 785, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 13.09.2025

Oppdragsnr.: 14566-1900

Referansenummer: RU5726

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med torv.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Tretakrenner av treverk. Kjetting av nedløp.
Toppbeslag på pipe.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel. Del med liggende kledningsbord i overgang etasjeskille.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023.
Brannskillevegg mot naboelighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Undertak med OSB-plater.
Gipsplater i leilighetskille.
Loft besiktiget fra luke i himling over utvendig bod, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyle.
Overbygget tak over inngang.

Vinduer med 2 lags isolerglass+ ettlags glass fra 2007.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.
Underetasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2007.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2007.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Understøttet med tresøyle.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 5m²

Adkomst til terrasse fra kjellerstue.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 12m²

Utvendig impregneret tretrapp i skråning.
Støpt trapp ved inngang. Belagt med steinheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med skiferfliser og fliser.
Overflater med malt panel, panel og malte MDF-veggplater.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Trebelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med

moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i underetasje.
Peis med peisinnstikk i kjellerstue.
Peis med peisinnstikk i stue.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger antatt av betong.
De fleste kjelleryttervegger mot terreng er utført og kledd.
Påførende kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Adkomst til underetasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.
Laminerte innerdører.

Utvendig bod.
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med malte OSB-plater.
Himling med panel.
Malt ytterdør.
Lys og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i underetasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.
Gulvflater med fliser.
Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørkeskap.
Ingen ventilering.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad i underetasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 9 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Sluk/avløp under badekar ikke besiktiget.
Bad med servant, veggmontert toalett, badekar, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, baderomsinnredning og dusjhjørne.
Fremlagt faktura for reparasjon av toalett.
Badekar montert i 2014. Utført av: firma.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj,
baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk
av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning antatt fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil
fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for
oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to kompositt kummer.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Ventilasjon igjennom to lufteluger.
El.badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad i underetasje.
Etablert dreneringsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Durgoverventil avsluttet på loft.
Ventilasjon gjennom vindusventiler.
Aggregat plassert på loft.

Boligen varmes opp med varmekabler i de fleste gulv.
Varmekabler i utvendig støpt trapp.
Vedfyring i underetasje og 1.etasje.

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i underetasje, 287 liter fra
2007.
Ikke fast tilkoblet.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i vaskerom i
underetasje.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Utført service i 2024.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Ikke observert grunnmursplast. Drenering antatt fra byggeåret.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og
ikke tilgjengelig.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast
byggegrunn.
Kjelleryttervegger mot terreng antatt av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

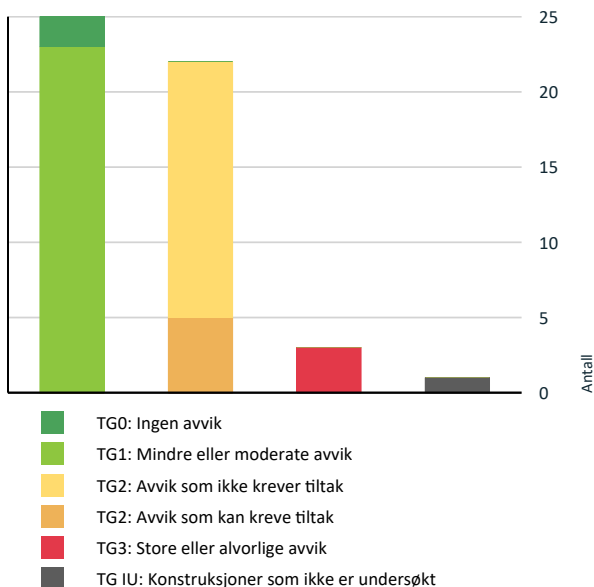
[Gå til side](#)

Vertikaldelt fritidsbolig

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

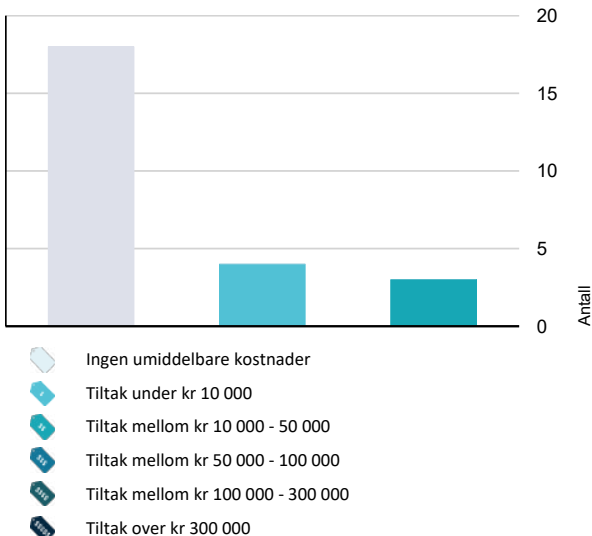
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Taksmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun del av tomannsbolig.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

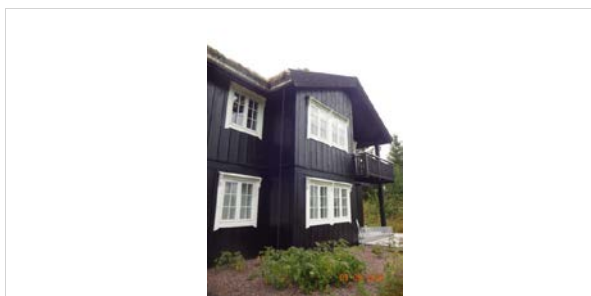
! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Hjemmelshaver bor i boligen.

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

Vedlikehold
Greit ivaretatt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med torv.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Tretakrenner av treverk. Kjetting av nedløp.
Toppbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel. Del med liggende kledningsbord i overgang etasjeskille.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

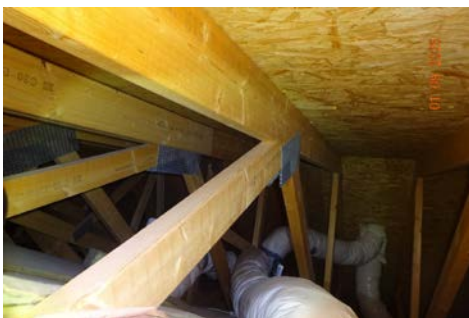
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Undertak med OSB-plater.
Gipsplater i leilighetskille.
Loft besiktiget fra luke i himling over utvendig bod, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyle.
Overbygget tak over inngang.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass+ ettlags glass fra 2007.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i utforing til vinduer i kjellerstue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu i kjellerstue.

! TG 1 Dører

Underetasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2007.

1. etasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2007.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Understøttet med tresøyle.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 5m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca.93 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra kjellerstue.

Utført med terrassebord.

Areal på ca. 12m²

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp i skråning.

Støpt trapp ved inngang. Belagt med steinheller.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med skiferfliser og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist løse fliser ved trapp.

Stedvis manglende fugemasse i flisfuger.

Skader/sprekker i fliser ved terrassedør i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Overflater - 2

Tilstandsrapport

Overflater med malt panel, panel og malte MDF-veggplater.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke i underetasje.
Peis med peisinnatts i kjellerstue.
Peis med peisinnatts i stue.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger antatt av betong.

De fleste kjelleryttervegger mot terreng er utført og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

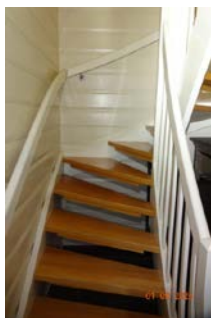
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til underetasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper av treverk.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst i utforing til innerdør til bad i underetasje. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre innvendige forhold

Utvendig bod.

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Overflater med malte OSB-plater.

Himling med panel.

Malt ytterdør.

Lys og strøm.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret i underetasje.
Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørkeskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.
Enkelte montasjemerker. Ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 9 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i to fliser ved innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Sluk/avløp under badekar ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, badekar, ettgreps blandebeholder, vegghengt dusj, baderomsinnredning og dusjhjørne.
Badekar montert i 2014. Utført av: firma.
Fremlagt faktura for reparasjon av toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

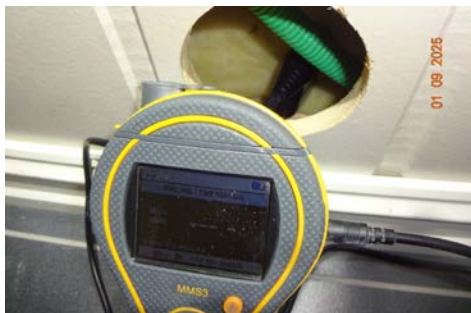
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.
Enkelte montasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montasjemerker bør tettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.

Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksone vil ikke renne fritt til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

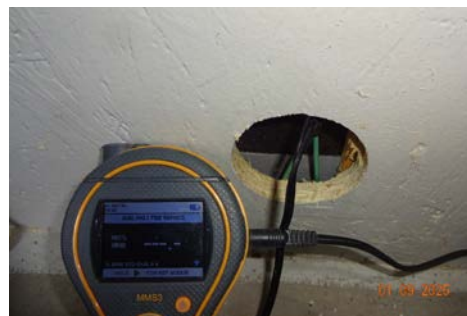
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning antatt fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to kompositt kummer. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i underetasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Ventilasjon igjennom to lufteluker.

UNDERETASJE > BADSTUE

1 TG 1 Teknisk anlegg

El.badstuovn.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad i underetasje.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Skap i vegg på bad i 1.etasje. Låst ved befaring. Nøkkel var ikke tilgjengelig ved befaring, ikke besiktiget. Antatt fordelerskap for rør i rør.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Durgoverventil avsluttet på loft.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.
Aggregat plassert på loft.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med varmekabler i de fleste gulv.
Varmekabler i utvendig støpt trapp.
Vedfyring i underetasje og 1.etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i underetasje, 287 liter fra 2007.
Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer, montert på vegg i vaskerom i underetasje.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Antatt byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.
Skiftet 2 stk termostater. Ukjent når dette ble utført. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
Det er fremlagt faktura på reparasjon av termostat til varmekabler på bad i 1.etasje og dimmer/bryter.
Ikke fremlagt samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat. Utført service i 2024.
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke observert grunnmursplast. Drenering antatt fra byggeåret.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger mot terreng antatt av betong.

! TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

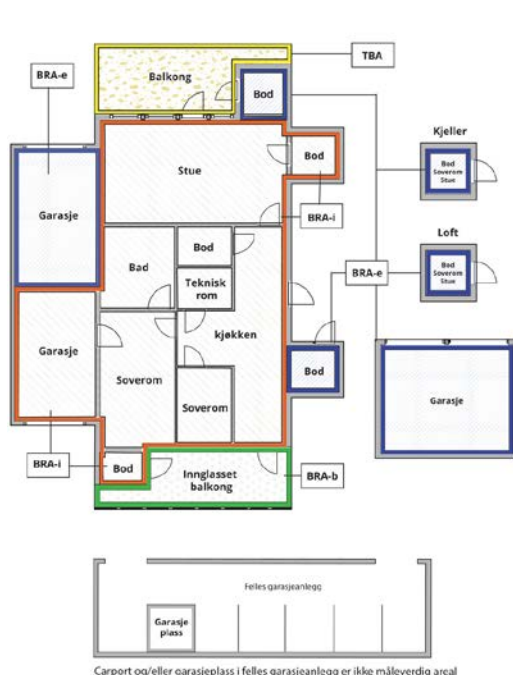
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	63			63	13
1.etasje	61			61	7
Utvendig bod		2		2	
SUM	124	2			20
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, badstue		
1.etasje	Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt fritidsbolig	124	2

Kommentar

Vertikaldelt fritidsbolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	33	785		1	1159 m ²	Arealet er hentet fra kommunekart.com	Eiet
Adresse Fageråsen 940							
Hjemmelshaver 1/1 Hjemmelshaver: Magne Andre Hovden							
Eierandel 1 / 2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt fritidsbolig beliggende i Fageråsen i Trysil kommune.
Etablert hyttefelt.
Åpen beliggenhet med fin utsikt mot Trysilfjellet.
Kort vei til alpinanlegg.
Trysil sentrum ca. 9,8 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra Trysilfjell Utmarkslag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Skrånende tomt, dels naturtomt.
Gruset innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Forsikring

Selskap

Storebrand Forsikring

Avtalenr**Type****Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2025	
2	20.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RU5726>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250046	

Selger 1 navn
Magne Andre Hovden

Gateadresse	
Fageråsen 940	

Poststed	Postnr
TRYSIL	2420

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

9576117

Document reference: 1004250046

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge tilstandsrapport fra 2022: Ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrom. Under 25 mm helling i våtrom. Sprekker i fliser/avvik i fuger.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tettet lekkasje toalett ramme

Arbeid utført av

YC Rør AS

Filer

[Toalett faktura.pdf](#)

[Tilstandsrapport Fageråsen 940.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktmerker i vinduer kjellerstue.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge tilstandsrapport fra 2022: Begrenset ventilering i takkonstruksjon. Noe fukt/råteskade i balkong/terrasse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge tilstandsrapport fra 2022: Løse fliser kjellerstue.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte dimmer

Arbeid utført av

Lerbak & Jota

Filer

[Skifte dimmere.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Beising fasade gjennomført i 2024

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Tilstandsrapport fra 2022

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

Document reference: 1004250046

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Andre Hovden	fd07eeb4af0a763a5926a 95907d72ca1b7ec8b83	13.08.2025 12:27:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004250046

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

Nabolagsprofil

Fageråsen 940

Høyde over havet

806 m



Offentlig transport

Fageråsenkrysset Linje 150, 839	9 min 5.8 km
Løvåsenkrysset Linje 150, 839	9 min 6 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 9 min
Hamar	1 t 38 min
Oslo	2 t 44 min

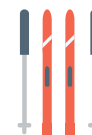
Ladepunkt for el-bil

Skistar Lodge Trysil	8 min
Skistar Trysil - Fageråsen	12 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 178 m
- 218 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

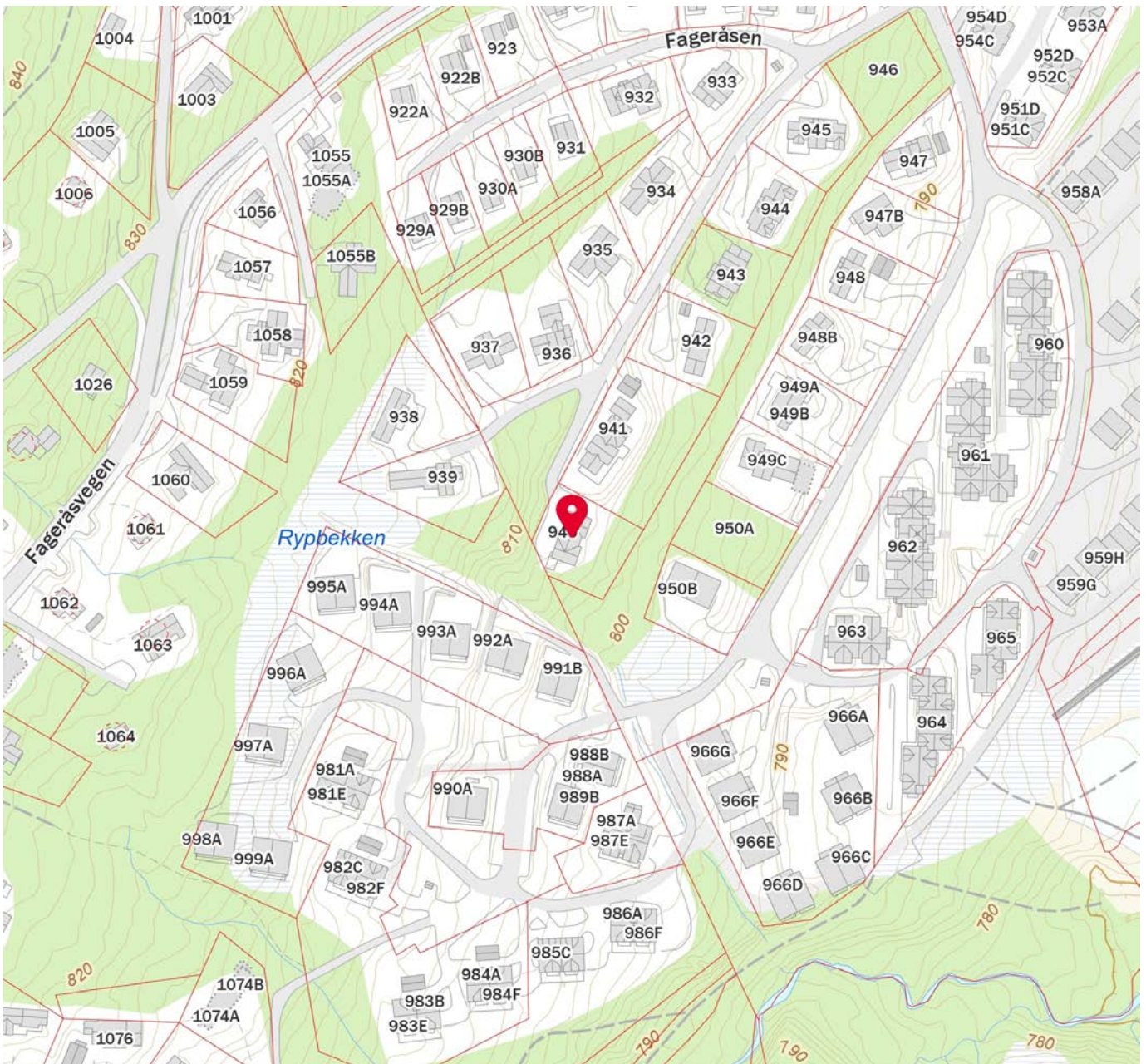
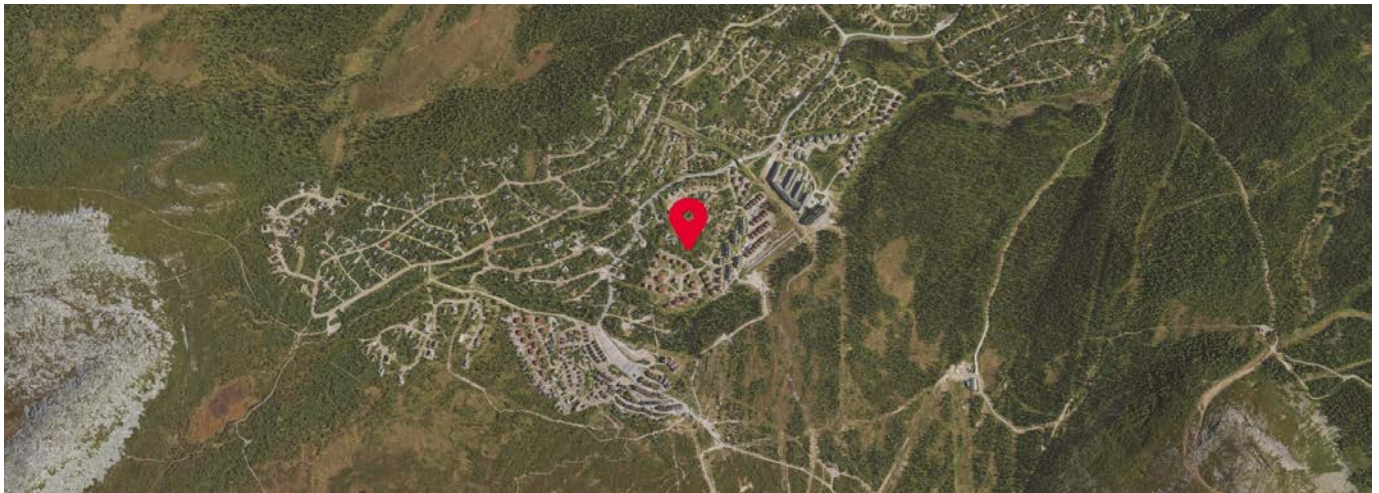
Afterski/Restauranter SkiStar Lodge	9 min
Kulpen SPA	9 min
Skiskole Høyfjellssenteret	14 min
Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret	14 min
Fageråsen Discgolf	16 min

Sport

Trysil videregående Ballspill	13 min 10 km
Trysilhallen Aktivitetshall	14 min 10.4 km
Trysil Helse & Trening	14 min
Spent Trysil	15 min

Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel	15 min
Rema 1000 Trysil Post i butikk, søndagsåpent	12 min 9.4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fageråsen 940
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre