

Korsbergsvegen 59, 2420 TRYSIL

**Pen og godt vedlikeholdt enebolig  
på én flate med 3 soverom.  
Inntilbygget dobbeltgarasje og  
boder. Stor og solrik tomt!**



**aktiv.**



Eiendomsmegler / Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 896 240,-  
**Selger:** Jørn Andre Tannåneset  
Gro Elise  
Hanssen-Tannåneset

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 96/179 kvm  
**Tomtstr.:** 1395.2 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 36, bnr. 220  
Gnr. 36, bnr. 228  
**Oppdragsnr.:** 1211240415

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Trysil og Korsbergsvegen 59!

En meget pen og godt vedlikeholdt enebolig med inntilbygget garasje og utvendige boder. Boligen har en praktisk planløsning på én flate med et stort og fint oppholdsrom og 3 soverom. Fra stuen er det utgang til en flott innglasset terrasse med videre adkomst til solrik åpen terrasse og hage opparbeidet med plen. Boligen ble tilbygget og vesentlig oppgradert i ca. 2016-17 med bla. nytt tak, nye vinduer, nytt kjøkken, samt oppgradering av bad og det elektriske anlegget.

Boligen ligger like utenfor sentrumskjernen i Innbygda og har kort radius til alle daglige gjøremål. Eiendommen grenser mot friområder med fine friluftsområder og lysløype på vinterstid. Det er kort avstand til sentrum med butikker og andre servicefasiliteter, barnehager og skoler.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	44
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæringsskjema .....	69
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	84

# Om eiendommen

## Om boligen

### Arealer totalt

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 67 m<sup>2</sup>

BRA - b: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 179 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

### Areal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Kjellerrom under bod.

#### 1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang/entré, 3 soverom, stue, spisesstue, kjøkken og bad.

BRA-e: 62 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Isolert bod med utvendig adkomst, inntilbygget garasje og vedbod med utvendig tilkomst.

BRA-b: 16 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Innglasset terrasse.

TBA: 24 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Terrasse med skyvedør mot sørvest er tatt med som BRA-b (innglasset terrasse), og S-ROM.

Krypekjeller har høyde over 1900 mm på deler av arealet, men arealet er ikke tatt med i

beregning av bruksareal. Veggtykkelser er skjønsmessig beregnet, mindre avvik på bruksareal kan forekomme.

#### Arealbegreper:

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

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

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

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

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

#### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på totalt ca. 1 395,2m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass med god plass.

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

#### Beliggenhet

Boligen ligger like utenfor sentrumskjernen i Innbygda og har kort radius til alle daglige gjøremål. Eiendommen grenser mot friområder med fine friluftsområder og lysløype. Det er også kort veg til Trysilelva med en flott tursti langs elven med fine muligheter for piknik eller bare sitte på en benk å nyte stillheten langs elva.

Det er kun en kort spasertur til sentrumsområdene med kjøpesenter, bibliotek, kino, kaféer, restauranter, hotell, legevakt og flere offentlige servicetilbud. Det er ca. 1,1 km til Innbygda barneskole, ca. 1,3 km til Trysil ungdomsskole og Trysil menighetsbarnehage, samt ca. 1,5 km til Nysted barnehage.

Det er fantastiske aktivitetsmuligheter i Trysilfjellet som ligger en kort kjøretur unna boligen. På sommerstid er det fine turområder, samt en svært populær og flott sykkelpark som er tilrettelagt for både nybegynnere og erfarne syklister. Det er mulighet for å ta heisen opp og sykle fjellrunden som byr på nydelig utsikt og varierte og fine stier/grusveier.

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

#### **Bygningsakkyndig**

Byggmester Sondre Lillebo AS

#### **Type takst**

Eierskifterapport

#### **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår: 1969.

Enebolig oppført på høy ringmur av lettklinkerblokker, støpt plate i kjellerrom under bod. Krypekjeller under den opprinnelige eneboligen, og tilbygg mot sør. Etasjeskille av trekonstruksjoner mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Pulttak over terrasse mot sør og vedbod med utvendig tilkomst mot nord.

#### **Inntilbygget dobbelgarasje:**

Garasje oppført i ca. 1972, og utvidet en gang etter det. Halve garasjen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, og støpt etasjeskille. Utvidet del har støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med felles yttertak som resten av boligen. Vinduer med to-lags glass fra 2017. Garasjeporter med elektronisk portåpner.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at garasjen er isolert med mineralull i yttervegger og innblåst isolasjon i himling. Portåpner trenger noen ganger flere forsøk for å kunne åpne, ukjent årsak.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandsvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det

ble påvist noe riss/ sprekker i grunnmur. Det anbefales at tilstanden overvåkes. Etasjeskille mellom krypekjeller og 1. etasje hadde små retningsavvik, og grunnforholdene vurderes dermed som stabile. Drenering: Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuksøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Hjemmelshaver opplyser at dreneringen ikke ble lagt helt ned til fundament. Forventet levetid på dreneringssystem i grunn er 20 til 60 år. På befaringsdagen ble det påvist grunnmursplater over terreng på enkelte områder. Ved fuksøk i kjellerrom under isolert bod med utvendig tilkomst, ble det påvist forhøyede verdier ved nedre del av ytterveggen. Forhøyede verdier ved fuksøk kan være tegn på sviktende drenering. Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. TG2 settes på bakgrunn av sprekker i ringmur, samt tegn på sviktende dreneringssystem.

\* Krypekjeller: Krypekjellere fremsto som tørr og tilfredsstillende ventilert på befaringsdagen. Krypekjeller under opprinnelig del har fuktspærre mot grunn. Krypekjeller under tilbygget del har ikke fuktspærre mot grunn, dette anbefales utbedret. Det ble påvist noe fukskjolder og fuktighet i nedre del av grunnmur. Det ble på befaringsdagen ikke påvist noe fukt- eller råteskader av betydning i innvendige kontrollerte krypekjellere. Høyde i krypekjeller under opprinnelig del varierer fra ca. 970 mm til 2020 mm. Høyde i krypekjeller under tilbygget del ble målt til ca. 1370 mm. I etasjeskille under opprinnelig del var det enkelte utettheter rundt rørgjennomføringer. Utettheter i etasjeskille svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr. Krypekjeller er å ansees som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte. Det anbefales at tilstanden og luftfuktigheten overvåkes. TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktspærre mot grunnen i krypekjeller under tilbygget del, og enkelte utettheter i etasjeskille under opprinnelig del.

\* Yttervegger: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Eldre yttervegger har noe skjevheter, og må ansees som normalt. Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen på opprinnelig del, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da fritidsboligen ble oppført. Tettinger mellom kledningsbord ble påvist i nedkant ved stikkprøver. Ytterkledning på tilbygg har luftespalte i nedkant med tetningslist for skadedyr. Ytterkledningen på opprinnelig del har utgått forventet levetid, og det må påregnes at denne ytterkledningen skiftes ut i nær fremtid. Hjemmelshaver opplyser at det mangler noe overflatebehandling på enkelte områder, og siste overflatebehandling ble utført i ca. 2017. TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på utvendig kledning på opprinnelig del.

\* Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen): Taktekking og skorstein over tak: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Det ble påvist noen lokale deformasjoner/ bulker i taktekkingen. Hjemmelshaver opplyser at nytt yttertak

er montert over tidligere takshingel. Det opplyses at det ble montert et nytt vindspærresjikt og opplekting for å tilpasse seg tilbygget mot sør. Takrenner og beslag på tak: Nedløpsrør føres til dreneringsrør som føres ut mot vestsiden av boligen. Snøfangere over inngangsparti har noen deformasjoner. Store deler av yttertaket har ikke snøfangere. Snøfangere bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr. TG2 settes på bakgrunn av lokale deformasjoner i taktekkingen, samt manglende snøfangere på deler av yttertaket.

\* Balkonger, verandaer og lignende: Terrassene fremstår som stabil og i god stand på befaringsdagen. Normal bruksslitasje, og bruksmerker forekommer. Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde var på befaringsdagen 890 mm. Rekkverket må etter dagens krav være 1000 mm, da terrassen ligger over 500 mm over terreng. TG2 settes på bakgrunn av lavt rekkverk etter dagens krav.

\* Kjellerrom under bod Veggene og himlingens overflater: På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder på vegger og i overgang mellom gulv og vegg flere steder, samt noe sprekkdannelse i puss. TG2 settes på bakgrunn av fuktskjolder og noe sprekkdannelse i overflater.

\* Kjellerrom under bod Gulvets overflate: Det ble på befaringsdagen påvist fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom gulv og vegg på flere steder i kjelleren. TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder på gulvoverflaten.

\* Kjellerrom under bod Fuktmåling og ventilasjon: Merknader: Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av yttervegger mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/ fuktsikring i gulv og vegg. Indikasjon på høye fuktverdier i nedre del av yttervegger under terreng er også en indikasjon på sviktende/ ikke tilfredsstillende drenering. Det ble ikke boret hull for fuktmåling inne i veggkonstruksjonen, da veggene er av murte lettklinkerblokker. Hjemmelshaver opplyser at det kan være fuktig på gulvet til tider, men aldri opplevd vann på gulvet. TG2 settes på bakgrunn av indikasjon av fuktinntrenging i kjellerrommet.

\* Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger. Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal. Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt, og må forventes og bli skiftet ut i nær fremtid. TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring av varmtvannsbereder, samt utgått forventet levetid.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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



### Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt av VVS er utført av Trysil Rørleggerbedrift. Alle EL installasjoner er utført av Lerbakk & Jota AS. Tak, vegger og gulv er utført av Tor Tannåneset.

Arbeid utført av: Trysil Rørleggerbedrift AS. Lerbakk & Jota. Og Tor Tannåneset.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Badet er totalrenovert 2016.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent av Trysil Kommune.

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: All EL-installasjon er utført av Lerbakk og Jota A/S.

Arbeid utført av: Lerbakk og Jota A/S.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Hus og garasje renovert samt påbygd i perioden 2016-2018. Mye snekkerarbeid er utført av oss selv.

Arbeid utført av: Trysil Rørleggerbedrift, Lerbakk & Jota, Tor Tannåneset.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Boligen er påbygget stue, terrasser og utvendig bod.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent av Trysil Kommune.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Eiendommen har privat vann med egen avtale.

Tilleggskommentar:

Tilknyttet fiber.

#### Innhold

Eneboligen har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:

1. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue med utgang til innglasset terrasse og terrasse, 3 soverom og bad/vaskerom.

Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod med kjellerrom og inntilbygget dobbeltgarasje. Garasjen har også inntilbygget utvendig bod.

#### Innbo og løsøre

Frittstående kjøleskap og fryser, dekoder, TV-boks, wifi-boks, kommode på soverom vest, lysekroner på soverom vest og øst, lampe over sofabord, huske/lekestativ ute og øvrige frittstående møbler medfølger ikke salget.

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

#### Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

Ca. 2016-2017:

- Nytt yttertak.
- Byttet vinduer.
- Tilbygg med spisesstue og innglasset terrasse.
- Terrasse mot sør.
- Vedbod mot nord.
- Oppgradert bad med nye overflater.
- Nye innvendige vann- og avløpsrør.
- Utskifting og oppgradering av største delen av det elektriske anlegget.

- Ny kjøkkeninnredning.
- Ny drenering.
- Utskifting av de fleste overflatene inne i boligen.

Ca. 2018:

- Ny varmepumpe i spisestue.

Ca. 2022:

- Nytt vindu på spisestue.

#### TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet fiber.

#### Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

#### Radonmåling

I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 18.02.2009 (kontroll av utvidelse), uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2029.

Feiing ble utført siste gang den 23.08.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 13.03.2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det gjøres oppmerksom på at Elvia har planlagt nedgraving av kabel langs vegen, og litt inn på salgobjektets tomt. Dette er planlagt utført ila. 2025. Kontakt megler for ytterligere informasjon

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2018 i spisestuen og i garasjen. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

#### Energikarakter

D

#### Energifarge

Gul

#### Info energiklasse

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

## Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 7 257,50,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

\* Renovasjon (190L restbeholder): Kr. 5 030,-

\* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-

\* Eiendomsskatt: Kr. 1 691,50,-

\* Slamavskiller (1 tank): Kr. 822,50,-

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

#### Formuesverdi primær

Kr 415 963,- per 31.12.2022.

#### Formuesverdi sekundær

Kr 1 580 659,- per 31.12.2022.

#### Tilbud lånefinansiering

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



## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 220 i Trysil kommune.

Gårdsnummer 36, bruksnummer 228 i Trysil kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50m<sup>2</sup> i 2022. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fra byggeåret eller andre eventuelle tiltak som feks. inntilbygget garasje som ble tilbygget på senere tidspunkt.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen ifbm. tilbygg av utvendig bod, samt tilbygg av spisestue, innglasset terrasse og terrasse. Det er ikke mottatt byggetegninger som viser innholdet av boligen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet privat vann og avløp.

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

kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av områdeplan for Innbygda - Trysil sentrum, fra 2024.

Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse (1 292m<sup>2</sup>) og annen veggrunn (103m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at 3m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone for flomfare.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor 1 355m<sup>2</sup> av eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse, mens 41m<sup>2</sup> av eiendommen er avsatt/utnyttet til LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNRF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

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

## Kontraksgrunnlag

#### 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 eiendomsmeidler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om



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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsopdrag

3 800 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

96 240 (Omkostninger totalt)

111 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 896 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 911 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 914 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsvalg 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,7% av salgssummen, minimum kr 49.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,-), markeds pakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.



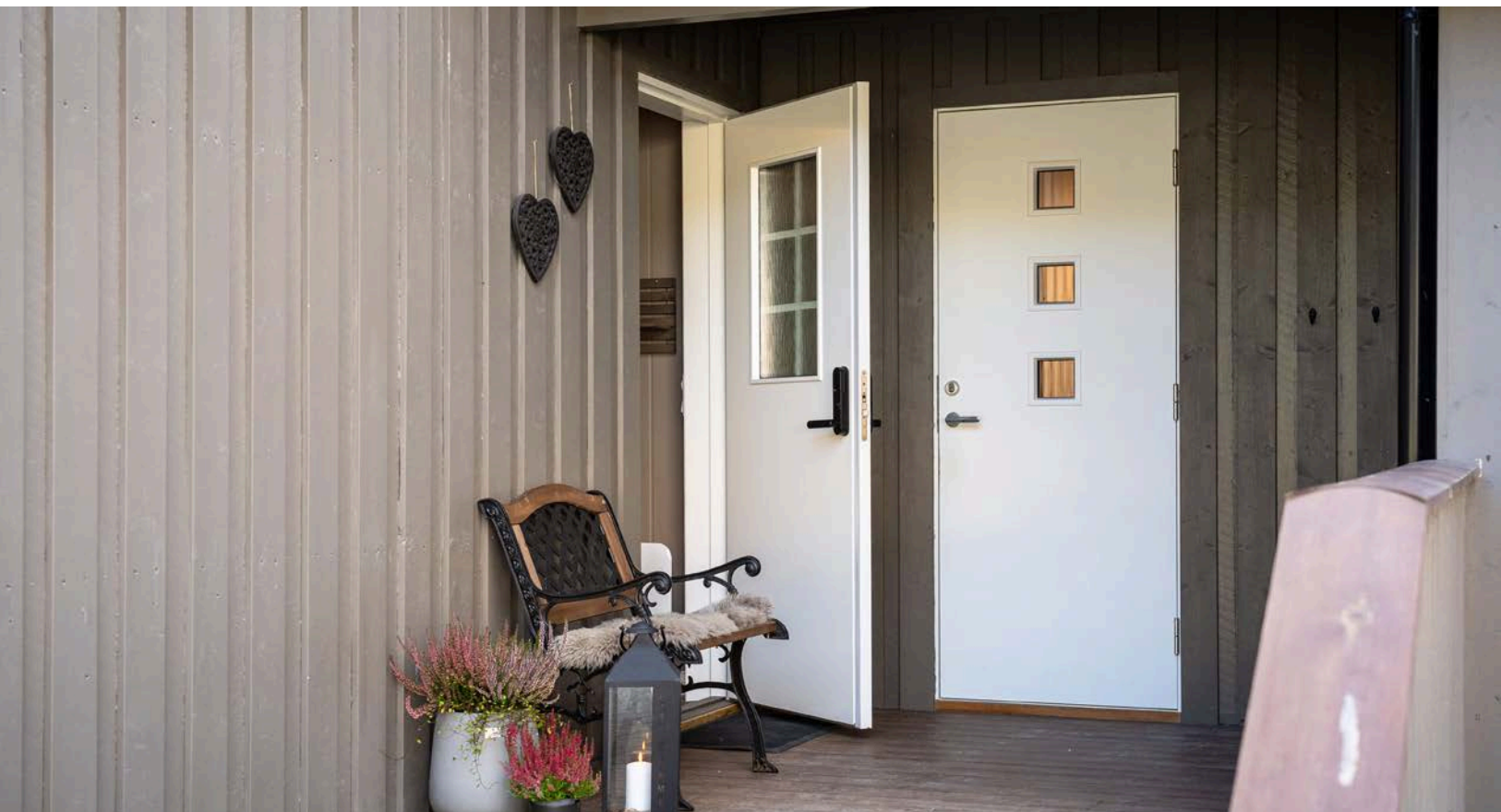
En meget pen og godt vedlikeholdt enebolig med inntilbygget garasje og utvendige boder.



Boligen ble tilbygget og vesentlig oppgradert i ca. 2016-17 med bla. nytt yttertak, nye vinduer og dører m.m.



Boligen ligger like utenfor sentrumskjernen i Innbygda og har kort radius til alle daglige gjøremål.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti. Her er det også adkomst til utvendig bod med kjellerrom og inntilbygget dobbeltgarasje.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og innbydende gang med plass til sko og oppheng av yttertøy. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



Boligen har en praktisk planløsning på én flate med et stort og fint oppholdsrom og 3 soverom.



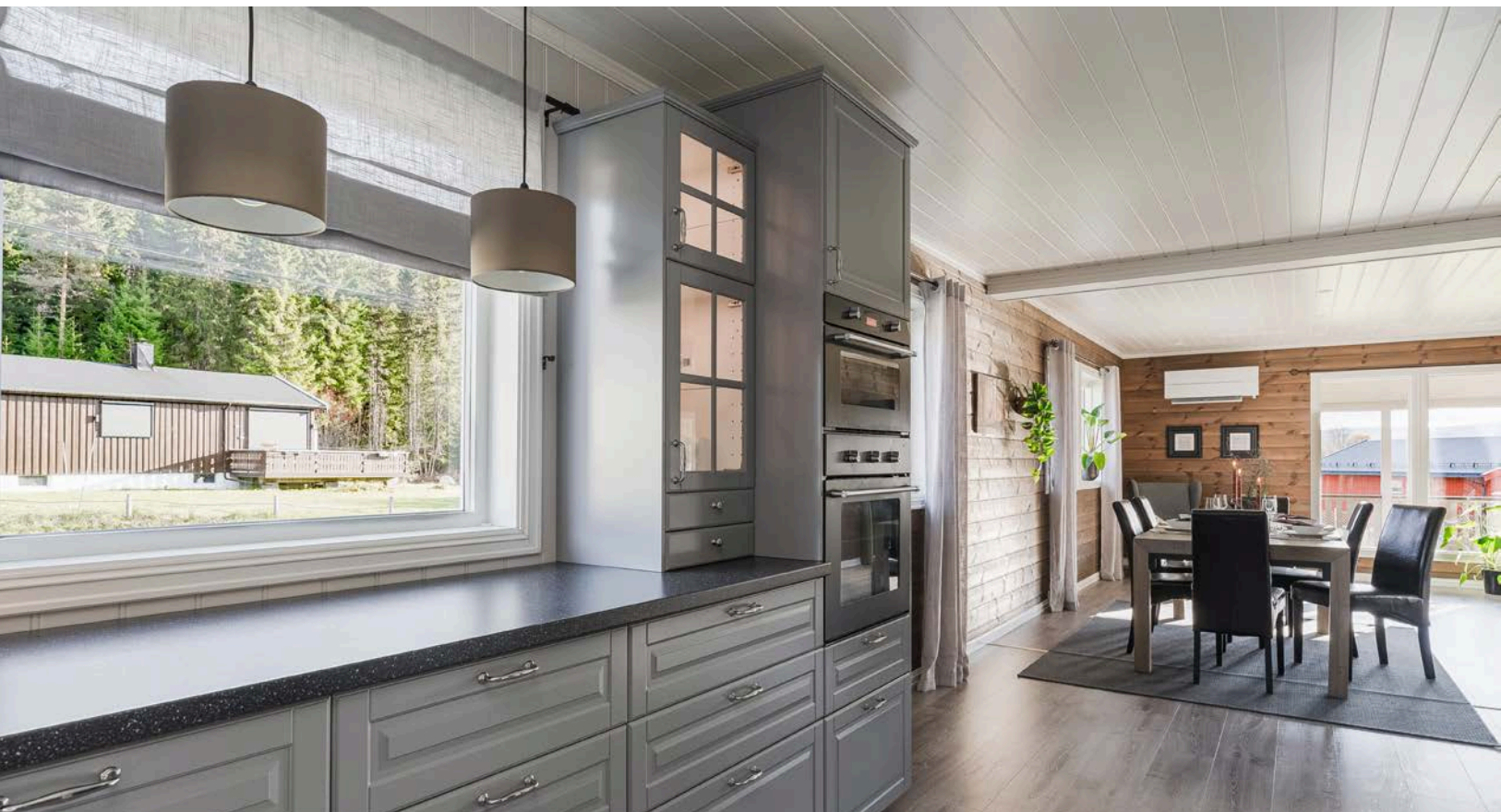
Pen kjøkkeninnredning fra 2016 med masse skap- og benkeplass.



Både fint og praktisk med lekre fliser i benkeryggen og belysning under overskåpene.



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



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





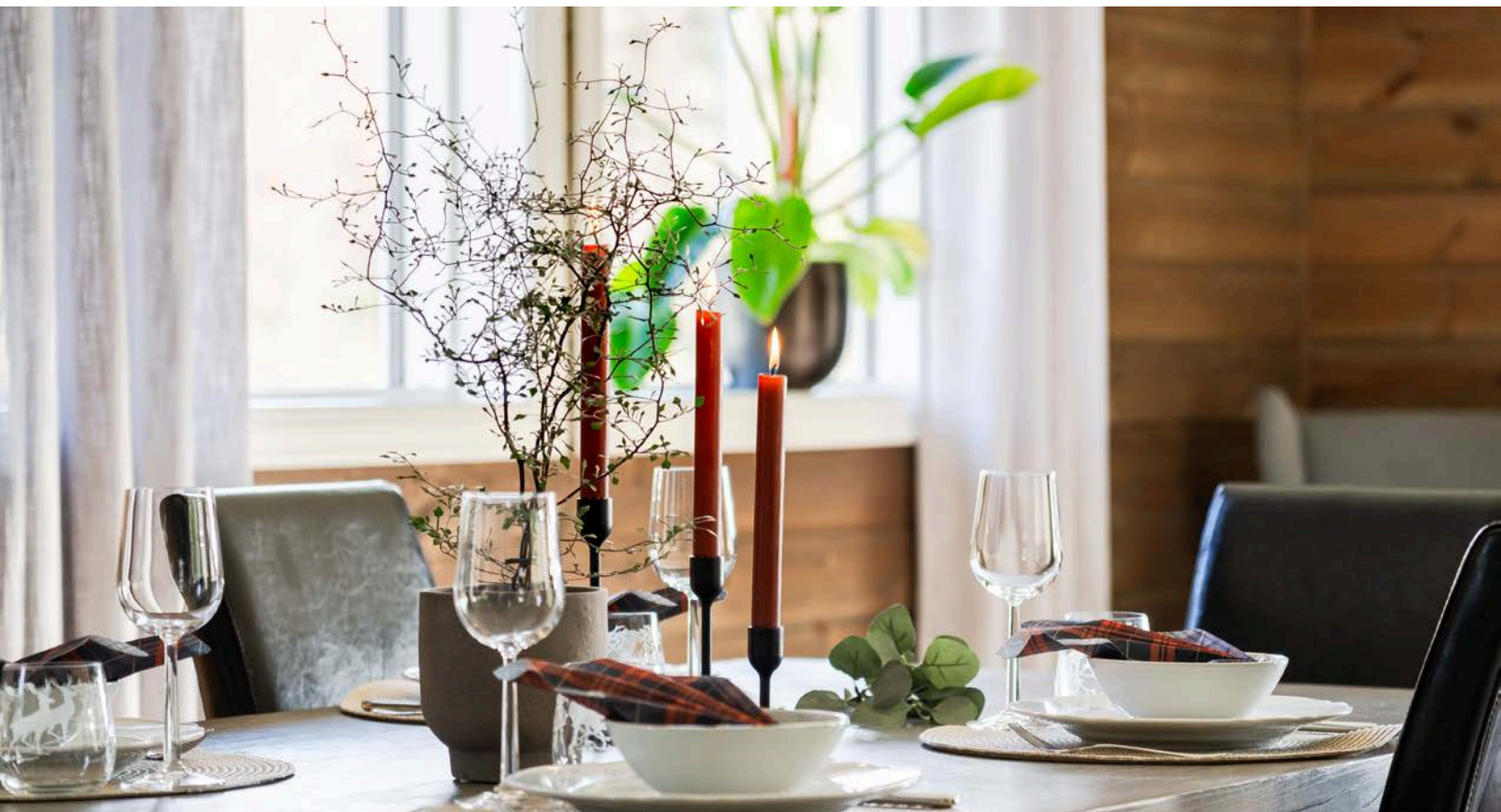
Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og flott rom som ble utvidet i ca. 2016-17.



Stuen er romslig og er naturlig delt opp i ulike soner.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Det er god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



I spisestuen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2018 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra spisestuen er det utgang til en flott innglasset terrasse på ca. 16m<sup>2</sup>.



Terrassen har terrassebord på gulv, store skyvedører som kan åpnes opp, samt innfelte downlights i himlingen.



Siden terrassen er innglasset blir dette et fint rom som kan brukes gjennom hele året.



Fra den innglassede terrassen er det videre adkomst til solrik sydvendt terrasse på ca. 14m<sup>2</sup>



Terrassen er delvis overbygget og har trapp ned til hellebelagt uteplass og hagen.



Hagen er delvis innhegnet med gjerde og opparbeidet med plen og beplantning



Her har du solrike og fine utearealer gjennom hele året.



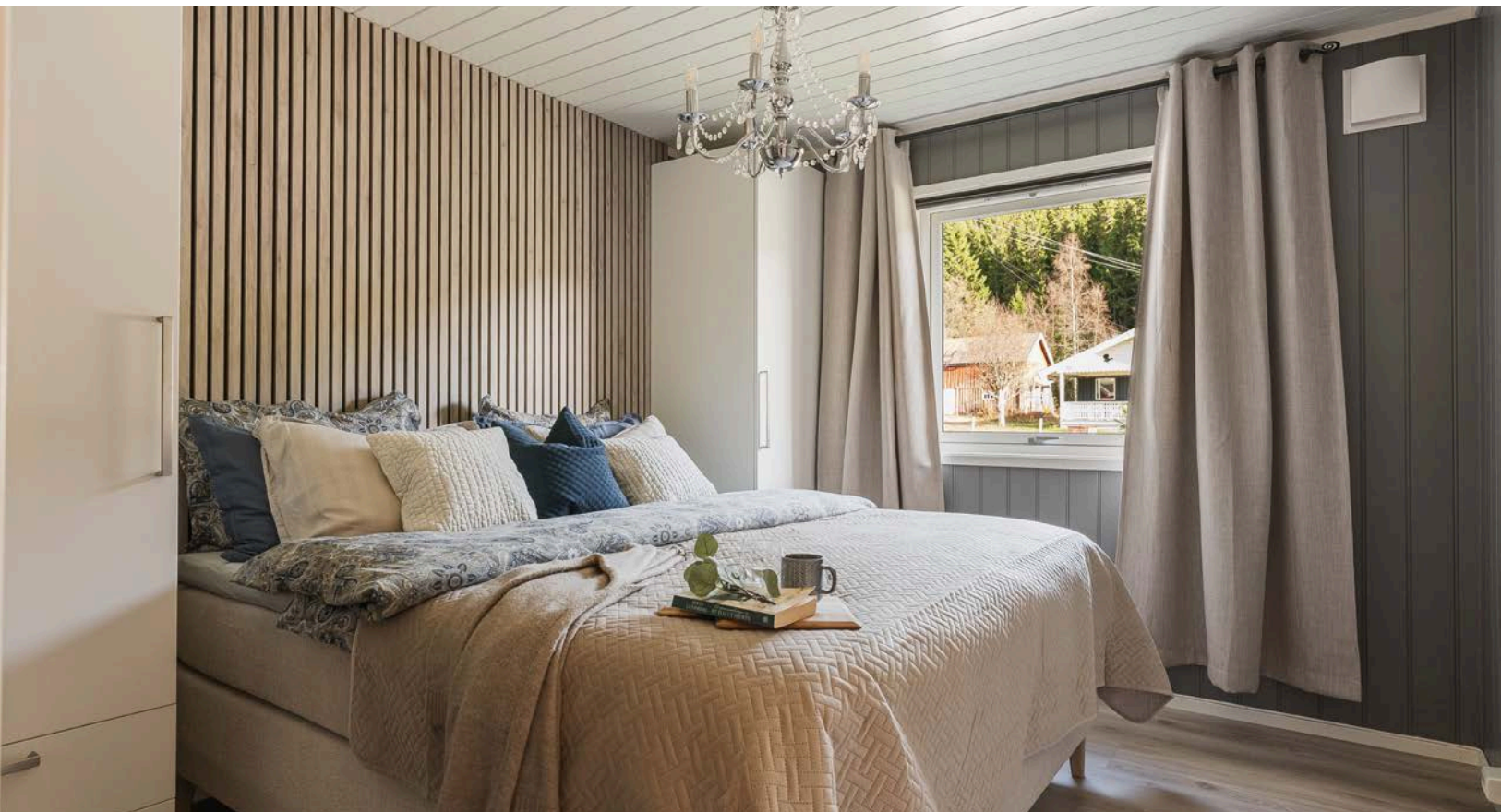
Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Spisestuen har god standard med enstavs laminat på gulv, lun trepanel på veggene, skjult elektrisk anlegg og innfelte downlights i himlingen.



Boligen inneholder totalt 3 lyse og fine soverom.



Meget flott hovedsoverom med plass til stor dobbeltseng.





Soverommet har god standard med enstavs laminat på gulv og malte panelplater på veggene kombinert med fine trespiler på en vegg.



Det er oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap på hver side av sengen.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



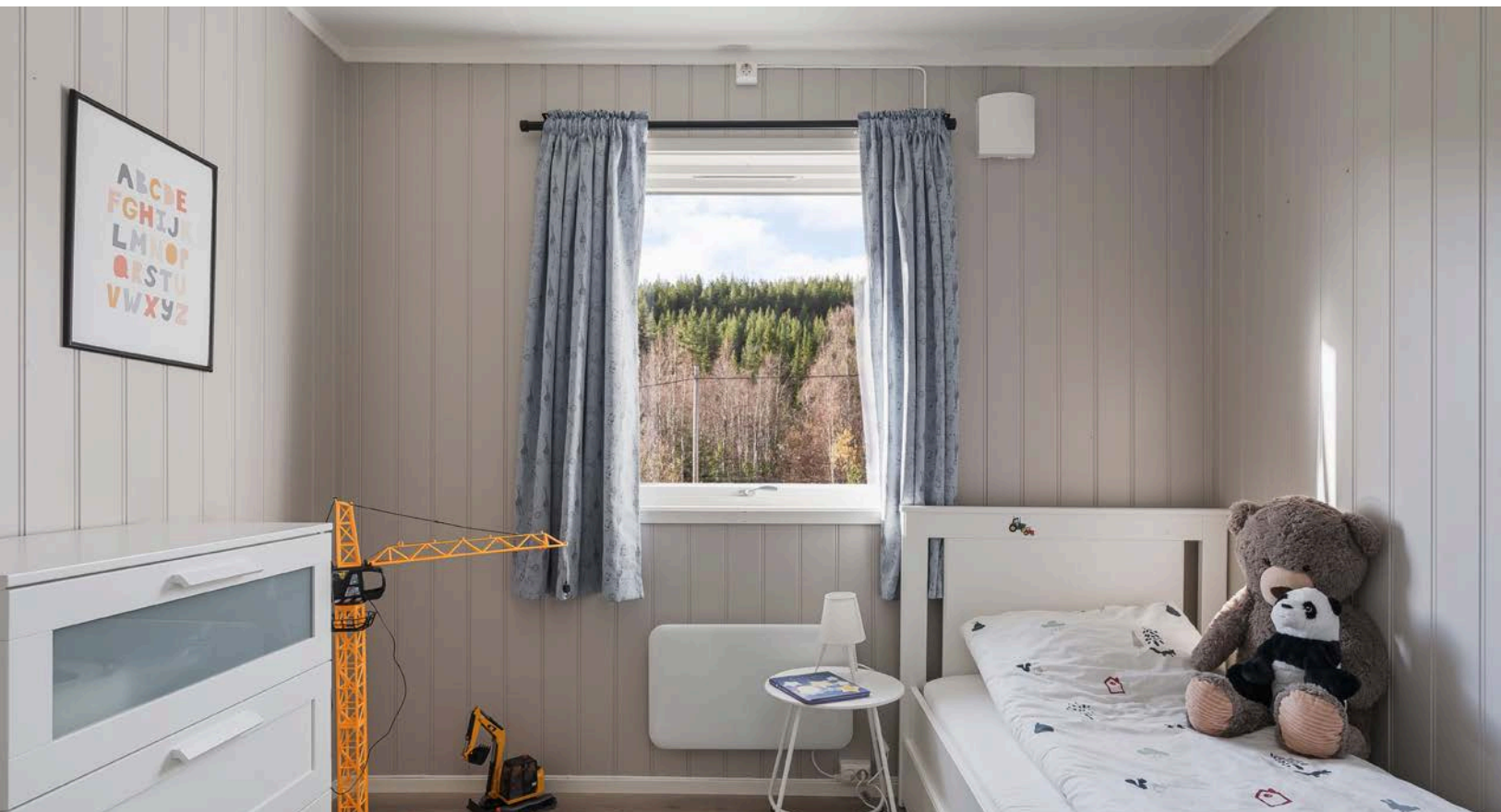
Soverommet har mørkt belegg på gulv og malte panelplater på veggene.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Soverom 3 er også et lyst og fint soverom.



Soverommet har god standard med enstavs laminat på gulv og panelplater på veggene malt i en fin farge.



Boligen har et moderne baderom som ble oppgradert med nye overflater og innredninger i 2016.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, speilskap med integrert belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Baderommet har belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og avtrekksvifte.



Ved inngangspartiet er det adkomst til en praktisk utvendig bod med gode lagringsmuligheter.

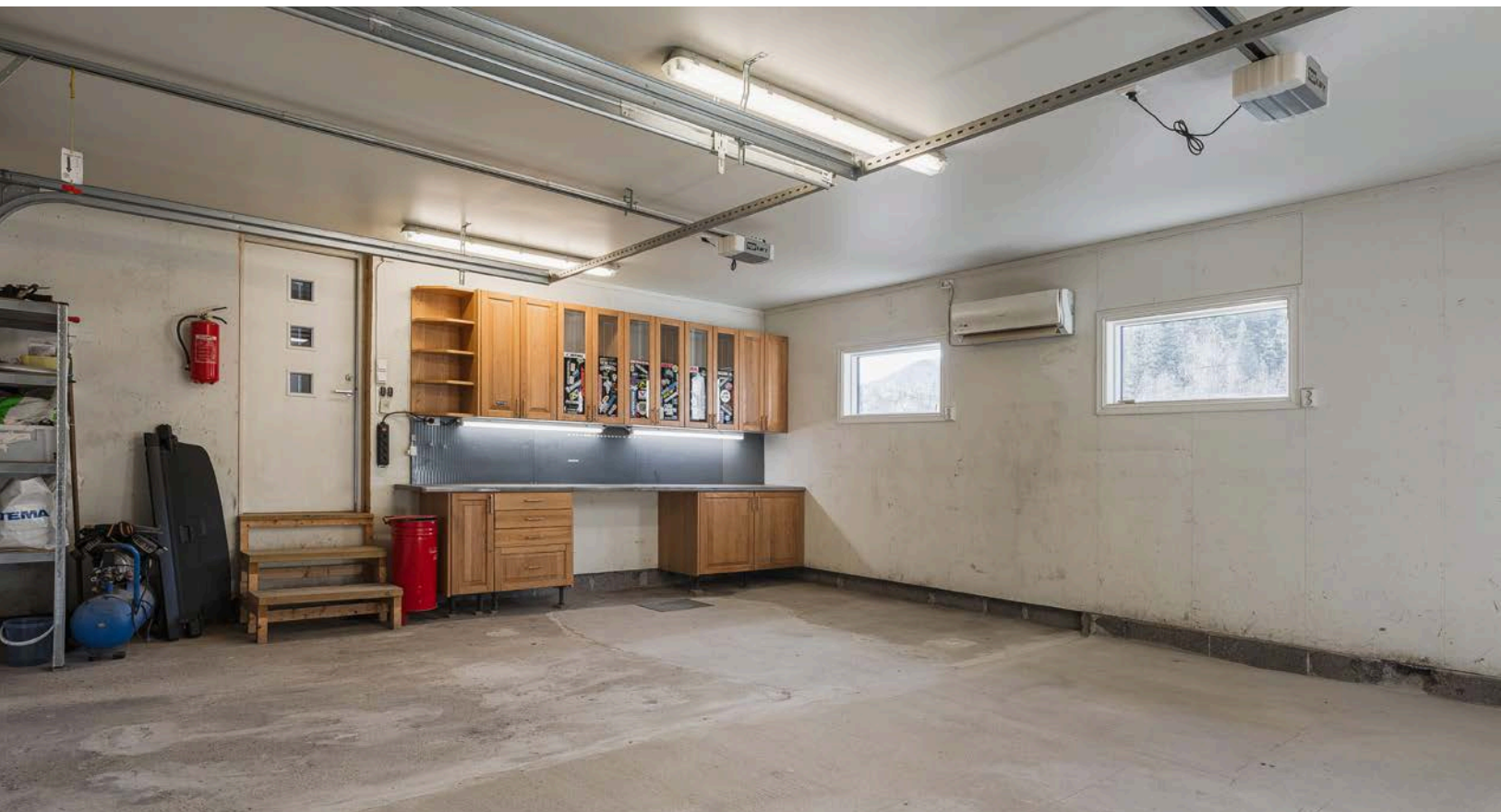




Det er også et kjellerrom på 5m<sup>2</sup> under boden. I kjellerrommet er det varmtvannsbereder, stoppekran og trykkpumpe.



Inntilbygget dobbeltgarasje med to elektriske porter.



Garasjen har betonggulv, OSB-plater på veggene og vinduer fra 2017. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe.



Praktisk med dør fra garasjen til overbygget inngangsparti.



Eiendommen grenser mot friområder med fine friluftsområder og lysløype på vinterstid. Det er kort avstand til sentrum med butikker og andre servicefasiliteter, barnehager og skoler.

# Plantegning

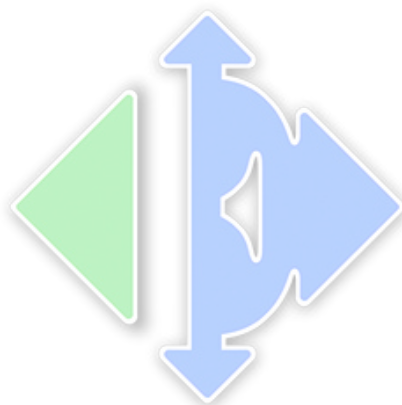


Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

**Tilstandsrapport for bolig**  
Korsbergsvegen 59  
2420 Trysil



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
10	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
9	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Sondre Lillebo**

Dato: 11/10/2024

Knettmovengen 8  
Nybergsund 2422  
92826392  
sondre@bmsl.no



Byggmester  
Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

### AVGRENSNING:

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

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

### PIPER OG ILDSTEDER:

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

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:36, Bnr: 220/ 228
<b>Hjemmelshaver:</b>	Gro Elise Hanssen Tannåneset og Jørn Andre Tannåneset
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1395 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra kommunal vei. Privat parkering.
<b>Vann:</b>	Privat vann.
<b>Avløp:</b>	Privat avløpssystem.
<b>Regulering:</b>	Området er regulert for boligformål.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Opplyst fullverdiforsikret.
<b>Ligningsverdi:</b>	404 966,-
<b>Byggeår:</b>	1969

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	10.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Gro Elise Hanssen Tannåneset og Jørn Andre Tannåneset
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Jørn Andre Tannåneset
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3.



**OM TOMTEN:**

Tomt sentralt plassert i innbygda, med kort vei til skole, barnehage og dagligvare.  
Eiendommen er pent opparbeidet med plen og beplantning.  
Gruset oppstillingsplass for flere biler.

**Radon:**

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført på høy ringmur av lettklinkerblokker, støpt plate i kjellerrom under bod.  
Krypekjeller under den opprinnelige eneboligen, og tilbygg mot sør.  
Etasjeskille av trekonstruksjoner mot krypekjeller.  
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.  
Pulttak over terrasse mot sør og vedbod med utvendig tilkomst mot nord.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Oppvarming:  
Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.  
Panelovn på vegg på soverom, gang/entré og kjellerrom under bod.  
Varmepumpe på spisestue og i garasje.  
Elektriske varmekabler på bad.  
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

**Romhøyde:**

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

**Kjeller:**

Ca. 1980 mm i kjellerrom under bod.  
1. etasje:  
Ca. 2400 mm i boligen.  
Ca. 2600 mm i garasje.  
Ca. 1910 mm - 2590 mm i vedbod med utvendig tilkomst.  
Varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging.

**Avvik på gulv:**

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.  
Avviket er kontrollert per rom. Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.  
Største registrerte retningsavvik per rom ble påvist i spisestue, og ble målt til 12 mm avvik.

**Skorstein og ildsted:**

Boligen har en skorstein og ett ildsted.  
- Merknader:  
Hjemmelshaver har fremlagt en tilsynsrapport fra brannforebygger, datert den 11.01.2017. Det ble ikke påvist noen avvik ved dette tilsynet.  
Himling i stue er lagt tett imot skorstein. Brennbart materiale skal i utgangspunktet ikke legges inntil skorstein oppført i tegl.  
Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

**Brannsikkerhet:**

Det ble påvist brannvarslere i boligen, samt ett brannslukningsapparat med produksjonsår fra 2016  
- Merknader:  
Brannslukningsapparat med pulver har en levetid på 10 år.  
Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Hjemmelshaver har fremlagt:  
- Godkjenning, søknad uten ansvarsrett for tilbygg, datert den 31.10.2022.  
- Tilsynsrapport på fyringsanlegget, datert den 11.01.2017.  
- Samsvarserklæring fra elektriker angående installasjon av garasje, datert den 07.11.2019  
- Samsvarserklæring fra elektriker angående oppgradering av sikringssskap, installasjon av bad, kjøkken, gang stue og to soverom.  
- Fakturaer fra rørlegger angående opplegg av nytt vann- og avløpsanlegg, datert den 31.08.2016 og 13.07.2016.

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

Belegg på bad, soverom mot nordvest og i isolert bod med utvendig tilkomst. Laminat på stue, kjøkken, spisestue og øvrige soverom. Betonggulv i garasje og vedbod med utvendig tilkomst. Impregnerte terrassebord i innglasset terrasse.

**- Merknader:**

Overflatene fremstår som i normalt god stand med normal bruksslitasje. Enkelte områder på gulv har noe knirk. Bruksmerker forekommer. Betonggulv i garasje og vedbod med utvendig tilkomst er ikke overflatebehandlet.

**Vegger:**

Baderomsplater på bad. Trepanel på spisestue. MDF-plater i gang/ entré, soverom, kjøkken, isolert bod med utvendig tilkomst og stue. Garasje og vedbod med utvendig tilkomst er kledd med OSB-plater. Utvendig kledning i tre i innglasset terrasse.

**- Merknader:**

Overflatene fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje. Veggoverflater med MDF-plater har en del hull og merker etter tidligere skruer og lignende.

**Himling:**

Trefiberplater i soverom mot sørvest. MDF-panel i gang/ entré, øvrige soverom, stue, kjøkken og spisestue. Trepanel på bad, innglasset terrasse og i isolert bod med utvendig tilkomst. Gips i garasje.

**- Merknader:**

Overflatene fremstår som hele på befaringdagen, og i god stand. Himling i garasje har misfarging og mindre sprekkdannelser. Vedbod med utvendig tilkomst har ikke himling, åpen takkonstruksjon.

**Innerdører:**

Innerdører med formpressede dørblad.

**- Merknader:**

Innerdørene fungerte greit på befaringdagen, og hadde normal bruksslitasje.

**Annet:**

Det er enkelte gjenstående arbeider som noe listverk og lignende.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****Bad:**

Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant med ett-greps blande batteri.

- Speilskap på vegg.

- Dusjvegger av glass.

- Gulvmontert toalett.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Fordelerskap for rør-i-rør systemet.

- Avtrekksvifte i yttervegg.

**Merknader:**

Innredningen fremstår som i god stand, med liten bruksslitasje.

**Kjellerrom under bod:**

- Varmtvannsbereder.

- Stoppekran for forbruksvann.

- Trykkpumpe.

**Merknader:**

Se "rom under terreng" lengre bak i rapporten.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Ca. 2016-2017:

- Nytt yttertak.
- Byttet vinduer.
- Tilbygg med spisestue og innglasset terrasse.
- Terrasse mot sør.
- Vedbod mot nord.
- Oppgradert bad med nye overflater.
- Nye innvendige vann- og avløpsrør.
- Utskifting og oppgradering av største delen av det elektriske anlegget.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Ny drenering.
- Utskifting av de fleste overflatene inne i boligen.

Ca. 2018:

- Ny varmepumpe i spisestue.

Ca. 2022:

- Nytt vindu på spisestue.
-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	96 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
Kjeller under bod		5 m <sup>2</sup>				5 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	96 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	83m <sup>2</sup>
SUM BRA	179 m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Gang/ entré, tre soverom, stue, spisestue, kjøkken og bad.

**BRA-e:**

Kjellerrom under bod, isolert bod med utvendig tilkomst, inntilbygget garasje og vedbod med utvendig tilkomst.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Terrasse med skyvedør mot sørvest er tatt med som BRA-b (innglasset terrasse), og S-ROM.

Krypekjeller har høyde over 1900 mm på deler av arealet, men arealet er ikke tatt med i beregning av bruksareal.

Veggtykkelse er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik på bruksareal kan forekomme.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

## **GARASJE / UTHUS:**

Inntilbygget dobbelgarasje:

Garasje oppført i ca. 1972, og utvidet en gang etter det.

Halve garasjen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, og støpt etasjeskille. Utvidet del har støpt plate mot grunn.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med felles yttertak som resten av boligen.

Vinduer med to-lags glass fra 2017.

Garasjeporter med elektronisk portåpner.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at garasjen er isolert med mineralull i yttervegger og innblåst isolasjon i himling.

Portåpner trenger noen ganger flere forsøk for å kunne åpne, ukjent årsak.

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sondre Lillebo**

Bygg-/tømrermester og takstmann

---

11/10/2024



Sondre Lillebo

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur oppført som ringmur i lettklinkerblokker med støpte fundamenter i opprinnelig bolig og tilbygget del mot sør.

Støpt plate i kjellerrom under isolert bod med utvendig tilkomst.

Ca. halve garasjen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker og støpt dekke av betong. Øvrig garasje har støpt plate mot grunn.

Drenering:

Hjemmelshaver opplyser at drenering ble utbedret i 2016.

Nedløpsrør er ført til dreneringssystem og har utløp mot vest.

**Merknader:** Det ble påvist noe riss/ sprekker i grunnmurer. Det anbefales at tilstanden overvåkes.

Etasjeskille mellom krypekjeller og 1. etasje hadde små retningsavvik, og grunnforholdene vurderes dermed som stabile.

Drenering:

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuksøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Hjemmelshaver opplyser at dreneringen ikke ble lagt helt ned til fundament.

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

På befaringsdagen ble det påvist grunnmursplater over terreng på enkelte områder.

Ved fuksøk i kjellerrom under isolert bod med utvendig tilkomst, ble det påvist forhøyede verdier ved nedre del av ytterveggen. Forhøyede verdier ved fuksøk kan være tegn på sviktende drenering.

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

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Boligen har krypekjeller under hele den opprinnelige delen, tilbygget del mot sør og under ca. halve garasjen.

Krypekjeller under opprinnelig del og tilbygget del ble kontrollert innvendig med tilkomst via inspeksjonsluker.

Krypekjeller under garasje ble kun visuelt kontrollert gjennom lufteluke i grunnmur mot vest.

**Merknader:** Krypekjellere fremsto som tørr og tilfredsstillende ventilert på befaringsdagen. Krypekjeller under opprinnelig del har fuktsperre mot grunn. Krypekjeller under tilbygget del har ikke fuktsperre mot grunn, dette anbefales utbedret.

Det ble påvist noe fuktskjolder og fuktighet i nedre del av grunnmur.

Det ble på befaringsdagen ikke påvist noe fukt- eller råteskader av betydning i innvendige kontrollerte krypekjellere.

Høyde i krypekjeller under opprinnelig del varierer fra ca. 970 mm til 2020 mm.

Høyde i krypekjeller under tilbygget del ble målt til ca. 1370 mm.

I etasjeskille under opprinnelig del var det enkelte utettheter rundt rørgjennomføringer. Utettheter i etasjeskille svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr.

Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte.

Det anbefales at tilstanden og luftfuktigheten overvåkes.

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kunne ikke påvises fall inn mot grunnmur av betydning.

**Merknader:** Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

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

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

**Merknader:** Ytterveggene fremstår som stabile på befaringsstidspunktet.

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

Eldre yttervegger har noe skjelheter, og må ansees som normalt.

Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen på opprinnelig del, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da fritidsboligen ble oppført. Tettinger mellom kledningsbord ble påvist i nedkant ved stikkprøver.

Ytterkledning på tilbygg har luftespalte i nedkant med tetningslist for skadedyr.

Ytterkledningen på opprinnelig del har utgått forventet levetid, og det må påregnes at denne ytterkledningen skiftes ut i nær fremtid.

Hjemmelshaver opplyser at det mangler noe overflatebehandling på enkelte områder, og siste overflatebehandling ble utført i ca. 2017.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Boligen har vinduer fra 2016/ 2017 og 2022.

To vinduer i stue med fastkarm har tre-lags glass. Øvrige vinduer har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt og produksjonsår fra 2021.

Terrassedør til innglasset terrasse har tre-lags glass og produksjonsår fra 2016.

Terrassedør fra innglasset balkong og til terrasse mot sør har to-lags glass og produksjonsår fra 2009.

Skyvedører i innglasset terrasse med ukjent produksjonsår.

Ytterdører til isolert bod med utvendig tilkomst og garasje har små glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår.

Hjemmelshaver opplyser at de ble innkjøpt og montert i ca. 2016

Vedbod med utvendig tilkomst har plassbygget ytterdør.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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



**Merknader:****Vinduer:**

Vinduer fremstår som i normalt god stand, og fungerte tilfredsstillende på befaringdagen.

Hjemmelshaver opplyser at vinduer mot øst og sør i spisestue, og i garasje, har lavere isolasjonsevne sammenlignet med øvrige vinduer.

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

**Ytterdører:**

Ytterdører og terrassedører fungerte greit på befaringdagen, kun mindre bruksmerker.

Skyvedører i innglasset terrasse er ikke funksjonstestet.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

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

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

Det ble påvist fuktskjolder rundt gjennomføring av skorstein fra inne på loftet. På befaringdagen kunne det ikke påvises fukt ved fuktmåling, sannsynligvis fra en eldre lekkasje.

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

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takteking og skorstein over tak:

Takteking av takplater i metall og høyde på skorstein er besikket fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner i metall.

Boligen har snøfangere på en side av taket på garasje og ved inngangsparti.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

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

**Merknader:**

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Det ble påvist noen lokale deformasjoner/ bulker i taktekkingen.

Hjemmelshaver opplyser at nytt yttertak er montert over tidligere takshingel. Det opplyses at det ble montert et nytt vindspærresjikt og opplekting for å tilpasse seg tilbygget mot sør.

Takrenner og beslag på tak:

Nedløpsrør føres til dreneringsrør som føres ut mot vestsiden av boligen.

Snøfangere over inngangsparti har noen deformasjoner.

Store deler av yttertaket har ikke snøfangere. Snøfangere bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldloft over hele boligen, og er tilgjengelig via loftsluke i innglasset terrasse.

**Merknader:** Loftet fremstår som tørt og ventilert på befaringsdagen.

Loft over bod med utvendig tilkomst og garasje ble ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 10 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 4 m<sup>2</sup> er overbygget med tak. Terrasse mot sør på ca. 14 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 11 m<sup>2</sup> er overbygget med tak.

Terrasser er oppført i impregnert treverk, understøttet med punkter av betong og lettklinkerblokker.

Terrasse mot sør har rekkverk med stående bord.

**Merknader:** Terrassene fremstår som stabil og i god stand på befaringsdagen.

Normal bruksslitasje, og bruksmerker forekommer.

Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde var på befaringsdagen 890 mm. Rekkverket må etter dagens krav være 1000 mm, da terrassen ligger over 500 mm over terreng.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av baderomsplater på vegger, og malt trepanel i himling.

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

Hjemmelshaver opplyser at overflaten på en baderomsplate i dusjsonen har løsnet noe. Baderomsplaten er blitt utbedret, og skaden var ikke synlig på befaringsdagen.

Det ble påvist mindre sprekker mellom enkelte baderomsplater utenfor våtsonen på befaringsdagen.

**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate av belegg med oppbrett på vegger.

**Merknader:** Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

#### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Membran på gulv av belegg med oppbrett på vegger, og baderomsplater på vegger.

Sluk og klemring av plast .

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

**Merknader:** Belegget er påvist klemt under klemring i sluk.

Det ble utført fuktsøk med fuktindikator på overflater på gulv og vegg. Det ble påvist noe forhøyede verdier i nærheten av sluk. Ved hullboring direkte under sluk, kunne det ikke påvises noe fukt i konstruksjonen. Det antas at utslag på fuktsøker kommer fra andre forhold i gulvet, som metall eller annen konstruksjonsoppbygging.

For å utelukke fukt må det demonteres noen bord på undersiden av bjelkelaget. Anbefales kontrollert.

Ca. halvparten av forventet levetid på baderomsplater er utløpt.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin.

Frittstående kjøleskap.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Lekkasjefølger med automatisk avstenging av forbruksvann ved lekkasje.

**Merknader:** Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører. Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det ble påvist en glippe mellom yttervegg og benkeplate. Det anbefales at denne glippen tettes med list eller silikon. Lekkasjefølger ble funksjonstestet, og fungerte på befaringsdagen. Det mangler komfyrvakt over platetopp.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjellerrom under bod

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Det er påvist noen riss eller sprekker. Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk. Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjellerrom under bod har veggoverflater av pusset lettklinkerblokker. Himling av trepanel. En lufteventil i vegg mot øst.

**Merknader:** På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder på vegger og i overgang mellom gulv og vegg flere steder, samt noe sprekke dannelse i puss.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger. Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater av betong.

**Merknader:** Det ble på befaringsdagen påvist fuktskjolder og saltutslag i overgang mellom gulv og vegg på flere steder i kjelleren.

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjellerrommet er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

**Merknader:** Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av yttervegger mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/ fuktsikring i gulv og vegg. Indikasjon på høye fuktverdier i nedre del av yttervegger under terreng er også en indikasjon på sviktende/ ikke tilfredsstillende drenering.

Det ble ikke boret hull for fuktmåling inne i veggkonstruksjonen, da veggene er av murte lettklinkerblokker.

Hjemmelshaver opplyser at det kan være fuktig på gulvet til tider, men aldri opplevd vann på gulvet.

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

**Vannrør:**

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad.  
 Stoppekran er plassert i kjellerrom under isolert bod med utvendig tilkomst.  
 Enkelte kobberør i kjellerrom, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

**Avløpsrør:**

Avløpsrør i plast.

**Merknader:****Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.  
 Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringsstidspunktet. Stoppekran er ikke merket.  
 Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet, føres ut på gulvet på bad via siklemikk i vegg.  
 Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.  
 Fordelerskap for forbruksvann har merkede rør.  
 Ett rørbend i fordelerskapet har en del irr-dannelse, ukjent grunn.  
 Alle innvendig vannrør er opplyst fra 2016.

**Avløpsrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.  
 Stakeluke ble lokalisert i krypekjeller. Lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning.  
 Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.  
 Alle innvendige avløpsrør er opplyst fra 2016.

**Annet:**

Hjemmelshaver har fremlagt faktura fra lokal rørleggerbedrift som har utført oppgraderingen av anlegget.  
 Hjemmelshaver opplyser at boligen er tilknyttet felles privat vannforsyning. Privat avløpsanlegg.  
 Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.  
 Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i kjellerrom under isolert bod med utvendig tilkomst.  
 Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

**Merknader:** Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.  
 Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt, og må forventes og bli skiftet ut i nær fremtid.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noe varmesentraler.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen ventileres via veggventiler og ventiler i enkelte vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og på kjøkken.

**Merknader:** Alle soverom har egen veggventil.

Veggventil i stue er tettet igjen, og har ingen funksjon slik den er i dag. Hjemmelshaver opplyser at ventilen er tettet igjen da lufteventilen påvirket kaldloftet negativt. Det anbefales at det etableres en veggventil mot vest i stue og mot øst i spisestue for å forbedre ventilasjonsmuligheten i rommet. Det anbefales også at avtrekk på bad er i drift da boligen er i bruk, for å sikre tilfredsstillende utskifting av luft.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom.

Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

Hjemmelshaver opplyser at det meste av det elektriske anlegget ble skiftet ut/ oppgradert i 2016. Det er enkelte ledninger og kontakter fra byggeår, blant annet i kjellerrom.

**Merknader:** Hjemmelshaver har fremlagt:

- Samsvarserklæring fra elektriker angående installasjon av garasje, datert den 07.11.2019

- Samsvarserklæring fra elektriker angående oppgradering av sikringsskap, installasjon av bad, kjøkken, gang stue og to soverom.

To stikkontakter under garderobereskap er demontert og ligger på gulvet, grunnet konflikt med garderobereskap. Disse kontaktene og ledningene må festes til vegg.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt noe rapport fra en eventuell utført el-kontroll. Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av godkjent installatør.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 06.10.2024.

Det er fremlagt byggetegninger fra da tilbygget i stuen ble bygget. På tegningen var ikke øvrige rom oppmerket/ beskrevet. Lovlig bruk kan ikke kontrolleres. Hjemmelshaver opplyser at de ikke har endret bruken på rommene i deres eie, kun byttet overflater.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi, endringer, byggeår og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon over boligen.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunn av sprekker i ringmur, samt tegn på sviktende dreneringssystem.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktsperre mot grunnen i krypekjeller under tilbygget del, og enkelte utettheter i etasjeskille under opprinnelig del.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på utvendig kledning på opprinnelig del.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av lokale deformasjoner i taktekkingen, samt manglende snøfangere på deler av yttertaket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes på bakgrunn av for lavt rekkverk etter dagens krav.
9.1.1	Kjellerrom under bod Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på bakgrunn av fuktskjolder og noe sprekkdannelse i overflater.
9.1.2	Kjellerrom under bod Gulvets overflate
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder på gulvoverflaten.
9.1.3	Kjellerrom under bod Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av indikasjon av fuktinntrenging i kjellerrommet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring av varmtvannsbereder, samt utgått forventet levetid.



## Bilder tilstandsgrad 2 TG2



*1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet*

TG2 settes på bakgrunn av sprekker i ringmur, samt tegn på sviktende dreneringssystem.

Bilde viser sprekk i grunnmur.  
Bilde er tatt fra inne i krypekjeller.



*4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)*

TG2 settes på bakgrunn av lokale deformasjoner i taktekkingen, samt manglende snøfangere på deler av yttertaket.



*6.1 Balkonger, verandaer og lignende*

TG2 settes på bakgrunn av for lavt rekkverk etter dagens krav.



*9.1.1 Kjellerrom under bod. Veggens og himlingens overflater*

TG2 settes på bakgrunn av fuktskjolder og noe sprekkdannelse i overflater.



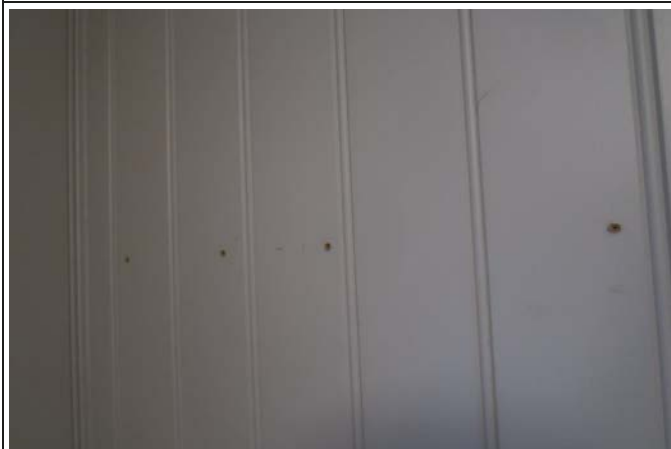
*9.1.2 Kjellerrom under bod. Gulvets overflate*

TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder på gulvoverflaten.

## Bilder av diverse merknader



Bilde viser løs stikkontakt under skap på soverom mot nordøst.



Bilde viser eksempel på hull etter tidligere skruer og lignende i veggplater av MDF.



Bilde viser irr-dannelse på et rørbend i fordelerskap for rør-i-rør system.



Fuktmåling ved skorstein. Ikke målt skadelige fuktverdier.



Utslag på fuktindikator ved sluk. Det var ikke målbar fukt ved hullboring fra underside. Det antas at fuktsøker reagerer på andre elementer i konstruksjonen.

For å utelukke fukt må det demonteres noen bord på undersiden av bjelkelaget.



Utslag på fuktindikator ved sluk. Det var ikke målbar fukt ved hullboring fra underside. Det antas at fuktsøker reagerer på andre elementer i konstruksjonen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240415	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Gro Elise Hanssen-Tannåneset	Jørn Andre Tannåneset
<b>Gateadresse</b>	
Korsbergsvegen 59	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	24494570

Document reference: 1211240415

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GEH, JAT

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av VVS er utført av Trysil Rørleggerbedrift. Alle EL installasjoner er utført av Lerbakk & Jota AS. Tak, vegger og gulv er utført av Tor Tannåneset.
Arbeid utført av	Trysil Rørleggerbedrift AS. Lerbakk & Jota. Og Tor Tannåneset AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Badet er totalrenovert 2016
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Godkjent av Trysil Kommune
-------------	----------------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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	All EL-installasjon er utført av Lerbakk og Jota A/S
Arbeid utført av	Lerbakk og Jota A/S

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hus og garasje renoveret samt påbygd i perioden 2016-2018. Mye snekkerarbeid er utført av oss selv.

Arbeid utført av

Trysil Rørleggerbedrift, Lerbakk & Jota, Tor Tannåneset.

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

Beskrivelse

Boligen er påbygget stue, terrasser og utvendig bod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Godkjent av Trysil Kommune.

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

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

Beskrivelse

Eiendommen har privat vann med egen avtale.

Document reference: 12/1124/0415

## Tilleggs kommentar

Tilknyttet fiber.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12/1124/0415



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Elise Hanssen Tannåneset	8372caaaca4edc2d2c30625 ad96b712e0b74955d	06.10.2024 17:16:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Andre Tannåneset	e8cd590956b7ae3a1d14278 d1e6ed3bd5d58c132	14.10.2024 17:17:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 12/1124/0415

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

# Nabolagsprofil

Korsbergsvegen 59 - Nabolaget Innbygda sentrum/Grindbekken - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Båstad 0 km  
Linje 836

## Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 14 min 🚶  
307 elever, 17 klasser 1.1 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min 🚶  
206 elever, 18 klasser 1.3 km

Trysil videregående skole 4 min 🚗  
300 elever, 18 klasser 2.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

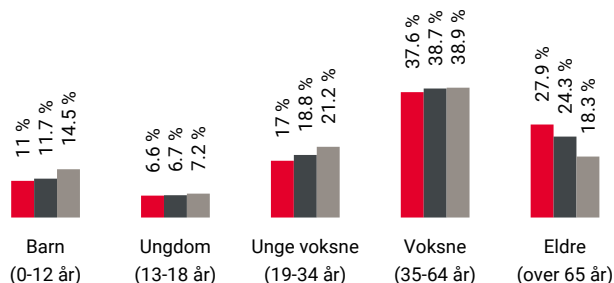
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Innbygda sentrum/Grindbek...	1 493	777
Innbygda	2 618	1 457
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trysil menighetsbarnehage (1-2 år) 16 min 🚶  
12 barn 1.3 km

Nysted barnehage (1-5 år) 20 min 🚶  
47 barn 1.5 km


Østmojordet barnehage (1-5 år) 5 min 🚗  
43 barn 2.5 km


## Dagligvare

Coop Mega Trysil 19 min 🚶  
PostNord 1.5 km


Kiwi Trysil 23 min 🚶  
Søndagsåpent 1.9 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 87/100

## Sport

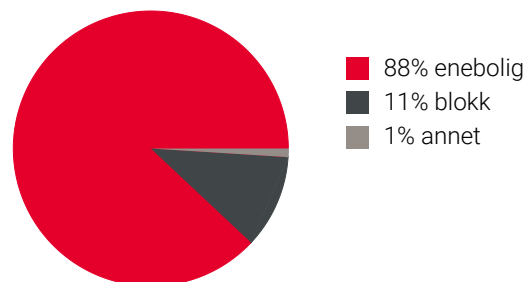
 Innbygda skole 15 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.3 km

 Trysil ungdomsskole 16 min   
Aktivitetshall 1.3 km

 Spenst Trysil 18 min 

 Trysil Helse & Trening 19 min 

## Boligmasse

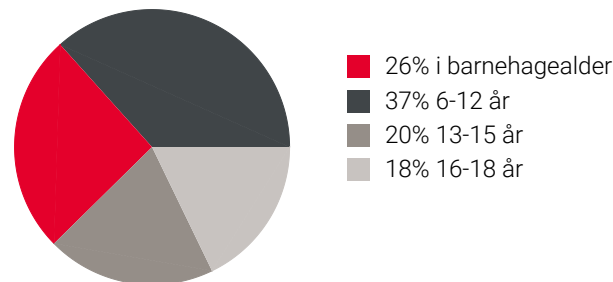


## Varer/Tjenester

 Trysil-Senteret 19 min 

 Apotek 1 Trysil 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

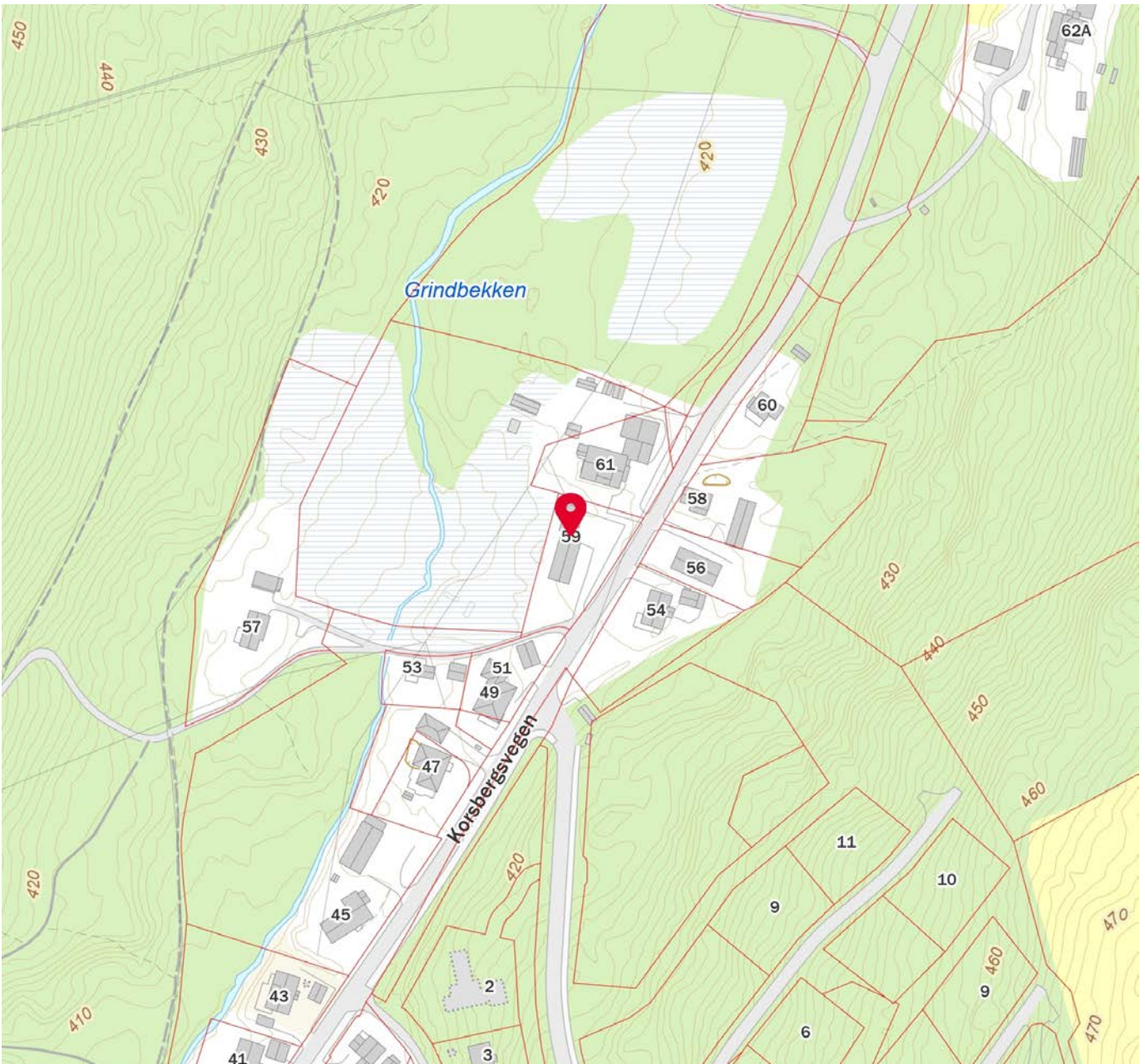
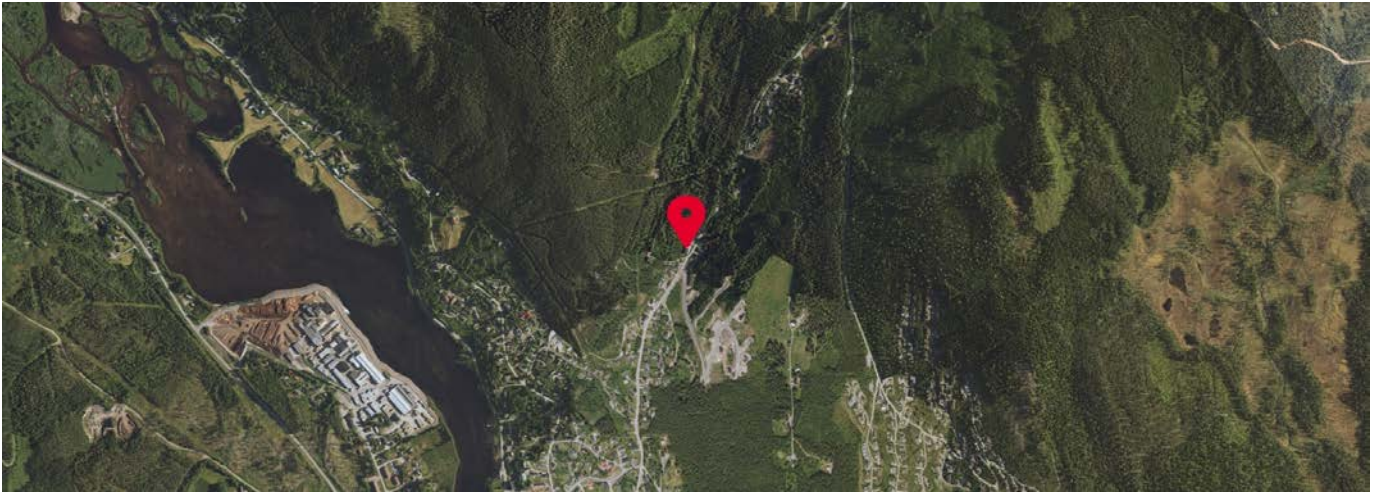


0% 52%

 Innbygda sentrum/Grindbekken  
 Innbygda  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Korsbergsvegen 59  
2420 TRYSIL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Norum**Oppdragsnummer:****Telefon:** 465 04 951  
**E-post:** marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre