

**aktiv.**



Elddalsvegen 1003, 2430 JORDET

**Koselig hytte med usjenert  
beliggenhet like ved Eltsjøen.  
Umiddelbar nærhet til flott natur  
og fine turmuligheter!**



Eiendomsmegler/Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 23 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 913 640,-  
**Selger:** Milfrid Jota Pettersen  
Kåre Pettersen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 39/60 kvm  
**Tomtstr.:** 1344.5 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 94  
**Oppdragsnr.:** 1211260087

# Din nye fritidsbolig?

Velkommen til Eltdalsvegen 1003, en sjarmerende fritidsbolig på 39 kvm med naturskjønn beliggenhet nær Eltsjøen i Trysil kommune. Eiendommen ligger i et område med flotte friluftsmuligheter, inkludert langrennsløyper og kort avstand til Jordet sentrum med dagligvarebutikk. Området byr på en rolig og avslappende atmosfære med rikelige muligheter for fotturer, sykkelturner og skiturer, samt jakt- og fiske, bær- og sopplukking. Til Trysil sentrum er det ca. 20 minutter med bil og her finner en det meste av servicefasiliteter. Sommervann fra bekk. Innlagt strøm.

- Kort vei til Trysilfjellet
- Helårsdestinasjon
- Nye vinduer i 2018
- Uthus med hygienerom, boder og utedo
- Solrike uteplasser
- Nærhet til Eltsjøen



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	32
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	56
Nabolagsprofil .....	62
Budskjema .....	70

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 8 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 kvm Stue, kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

### **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm 2 Boder, vedbod, gang, utedo og hygienerom.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig:

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1. etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, hemsrom og krypkjeller uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca. 8 kvm.

Uthus:

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

Ovennevnte 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 punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 344,50 kvm. Tomten ligger i et sydvendt og forholdsvis flatt terreng og består hovedsakelig av naturtomt med stedegen vegetasjon. Det er overbygget inngangsparti mot syd samt åpen terrasse i samme himmelretning. Etablert sittegruppe med pergola i hagen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i nærheten av Eltsjøen i Trysil kommune, med sentral beliggenhet i forhold til løypenett og gode friluftsmuligheter. Området har også gode jaktmuligheter for rype og skogsfugl i tillegg til flere fine fiskevann for fiske.

For vintersportentusiastene er det oppkjørte skiløyper rett ved hytteveggen og de strekker seg rundt omkring i området i 253 km til sammen. Alpinanlegget i Trysilfjellet ligger ca. 23 minutter unna med bil og her er det utallige muligheter både vinter som sommer, med nedfarter, gondol, sykkelløyper, turterreng, langrennsløyper, klatrepark og mer. Opp til Eltdalen er det ca. 4,4 km og her er det flere fine turmuligheter, blant annet opp til Skardebekkfossen.

Det er ca. 10 minutters kjøretur til Jordet sentrum, hvor det blant annet finnes dagligvarebutikk. Dagligvarebutikken Slettås Handelslag ligger omtrent 16 minutter fra eiendommen. I Trysil sentrum, som ligger ca. 23 minutter unna, finnes det flere dagligvarebutikker, bensinstasjon, kjøpesenter med forretninger, restauranter og vinmonopol med mer.

## **Bygningssakkyndig**

Byggtakst Elverum AS;

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Fritidsbolig - Byggeår: 1955.

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god dreansevne. Byggegrep fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng evt. internt overvannsnett. Ukjent vedrørende evt. såler under grunnmurer og vedrørende frostsikring av fundamenter. Synlige grunnmurer i malt betong. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper, vegetasjon etc. som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges. Tomten er snødekt og ikke nærmere vurdert.

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2014. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret (71 år), ukjent vedrørende sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger i kantet håndlaftet laftetømmer og stavlaft. Ca. 5" laftetømmer. Konstruksjoner fra byggeåret (71 år). Åpen betongterrasse mot vest, trolig fra byggeåret. Frostsikring er ikke dokumentert. Terrassegulv og trappetrinn er utført i betong. Trapp og terrasse mangler rekkverk.

Uthus - Byggeår: 1959.

Enkelt uthus oppført med boder, utedo samt hygienerom med dusj og servant. Bygningen er fundamentert på pilarpunkter og delvis betongplate mot terreng. Gulvkonstruksjoner fremstår utført med tregulv i en bod og betonggulv i øvrige deler. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning på vegger og himling. Innervegger og himling mot hygienerom fremstår isolert, mens boder fremstår uten innvendig kledning på vegger og himling. Bygningen har labankdører til boder og utedo, samt finerdør til hygienerommet. Taket er utført som pulttak teknet med profilerte bølgeblikkplater. Det er ikke montert takrenner eller nedløp. Hygienerommet er utstyrt med dusjkabinett med vanntilførsel fra fritidsboligen, samt servant med vanntilførsel via pumpe fra vanddunk. Avløp for gråvann fremstår ført direkte på terreng.

Dette er en forenklet beskrivelse. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.05.2026, utført av Knut Roger Furuseth.

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

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takkonstruksjonen har noe høydeavvik. Det er synlig papptekking i forkant av takutstikket under takshingelen, noe som indikerer manglende forkantbeslag. Utførelsen av taket avviker etter visuell vurdering fra normalt god byggeskikk. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp, shingel- eller folietekking ca. 25 år og middels levetid for bordtak som undertak er ca. 30 år.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagsløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler forkantbeslag ved takavslutning. Tilpasningen av heldekkende pipebeslag mot shingeltekking er utført med bruk av fugemasse, og shingel er ikke lagt i henhold til monteringsanvisning. Ifølge eier oppstår det isdannelse rundt pipe, noe som kan indikere varmegjennomgang ved pipestokk. Dette kan medføre kondensdannelse og økt risiko for vanninntrenging. Ved befarings ble det ikke påvist fuktskader ved måling, men det er observert misfarging på veggflater ved kjøkken og stue, noe som kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Konstruksjonen er visuelt kontrollert der den er tilgjengelig, og det er ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved befarings. På bakgrunn av alder på det påregnes normal slitasje, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca. 50 år.

- Utvendig - Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ventileringen av takkonstruksjonen er i hovedsak ivarett gjennom naturlige sprekker og mindre åpninger i konstruksjonen, da raft/underkledning er utført tett og uten montert insektnetting eller synlige ventileringsåpninger. Denne løsningen gir begrenset og lite kontrollert lufting av takkonstruksjonen. Det er registrert mindre skjevheter og nedbøyninger i takkonstruksjonen, noe som kan være relatert til alder, belastninger eller naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Videre er det registrert fuktskjolder i himling ved stue og kjøkken, blant annet i områder rundt pipe og ved takfot/takrenner. Forholdet kan ha sammenheng med isdannelse i takrenner og ved takfot, noe som kan føre til oppdemming av vann og økt risiko for inntrenging av fukt under taktekingen. Det kan heller ikke utelukkes at kondensdannelse som følge av varmetap, luftlekkasjer og mangelfull ventilering i takkonstruksjonen medvirker til forholdet. Beslag og overganger mot pipe/taktekking fremstår ikke utført på en fagmessig måte, noe som øker risikoen for lekkasje og fuktinntrenging i konstruksjonen. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak anbefales for å avklare skadeomfang og årsaksforhold. Det

er registrert svart misfarging og stedvis tegn til muggsopp på treverk i konstruksjonen på kaldtloft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved stikkprøvemålinger utført under befaringen. Forholdet kan være relatert til tidligere fuktpåvirkning, kondensdannelse eller begrenset ventilering av loftkonstruksjonen. Eier opplyser å ha montert to lufteventiler i en gavlvegg. For å bedre luftgjennomstrømningen i loftsrommet anbefales det å vurdere etablering av tilsvarende ventiler i motsatt gavlvegg, slik at ventileringen blir mer balansert og gjennomgående. Tiltaket kan bidra til å redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vannbrett er ikke innslisset i vegglivet og er utført uten beslag. Utførelsen kan medføre økt fuktbelastning over tid, med risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert følgeskader ved befarings.

- Utvendig - Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm, dvs. at kaldtrekk kan oppstå. I henhold til Byggforsk byggdetaljblad er forventet levetid for dører normalt ca. 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Dørene har preg av elde og slitasje. Det er behov for noe justering av dørbblad. Åpningsmekanikken har noe slark, og tettelister har delvis mistet sin tettefunksjon.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert sprekk i betongplaten på terrassen. Deler av terrassen har høyde over 0,5 meter og mangler rekkverk.

- Utvendig - Utvendige trapper: Betongtrappen fra 1955 har synlig slitasje og redusert bestandighet som følge av alder. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallskader. Det anbefales å montere rekkverk der høydeforskjellen tilsier behov, samt å foreta en nærmere vurdering av trappens tilstand og eventuelle utbedringer for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

- Innvendig - Overflater: Overflatene viser normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje, vurdert opp mot alder og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillet fra ca 1955, opplyst delvis utbedret med isolasjon i 2016. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører usikkerhet om tilstanden på disse områdene.

- Innvendig - Kryp Kjeller: Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette

nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Krypkjeller under stuedel og soverom er ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst. Kryperommet har ikke tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fukt fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur- og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og slike skader kan ofte utvikle seg over tid. Det er synlig saltutslag på grunnmur.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har normal bruksslitasje. Løsningene vurderes som umoderne. Det er ikke installert lekkasjevakt eller komfyrvakt på kjøkkenet, noe det heller ikke var krav om ved byggetidspunktet.

- Kjøkken - Avtrekk: Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Kapasitet og funksjon er ikke dokumentert.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke registrert lekkasjesikring/ vannstoppsystem på vanninstallasjonene. Vannføringen til hygienerom er utført med hageslange, noe som vurderes som en enkel løsning med begrenset robusthet og levetid sammenlignet med ordinære rørinstallasjoner.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan gråvannsløsningen er utført, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden til anlegget.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalteventiler i vinduer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert noe avflassing av maling på overflater. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmur kan ikke besiktiges.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Manglende dokumentasjon for

vann- og avløpsanlegg. Vannkvaliteten er ukjent, men vannet fremstår som humusholdig. Eier opplyser at vannforsyningen ikke benyttes som drikkevann. Alder på vannledningene er ukjent. Det er ikke foretatt vurdering eller analyse av vannkvaliteten ved befaringen.

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

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluken er plassert nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale, og det er ukjent om det er innmontert sotlukestein. Brannsikring mot gulv under sotluken mangler. Det er registrert oppsprukket maling ved røykrøret på pipe/brannmur.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja. Ising ved pipa som gir tilbakeslag under singelpappen ytterst på taket (om vinteren). Dette ser vi når det er kaldt og vi fyrer mye. Kommer vann inn rundt pipa. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i 2018. Lekkasje på taket ble "reparert" sommeren 2014 (noen måneder før vi kjøpte hytta) men ble ikke bra.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ble lagt nye takplater på uthuset i 2020. Ble snekret en liten sykkelbod som en forlengelse av uthuset i 2015. I krypkjeller under stuegulv ble ny isolasjon lagt inn i 2018.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?  
Ja. Pipa ble skiftet til under yttertaket av tidligere eier. Ble ikke utført tilfredsstillende.  
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?  
Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet pipe til under yttertaket.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort ca. 3-4 mnd før vi kjøpte hytta. Da vinteren kom og det ble veldig kaldt og vi fyrte, ble stokken ved pipa fuktig.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Trysil Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ble lagt jordkabel fra sikringskap til uthus.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

## **Innhold**

Fritidsboligen inneholder:

1.etasje: Stue, kjøkken og 2 soverom.

Uthuset har et bruksareal på 21 kvm og inneholder:

1.etasje: 2 boder, vedbod, gang, utedo og hygienerom.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2020 - Montert jordkabel fra sikringsskap til uthus.

2018 - Montert nye vinduer med 2-lags glass.

2016 - Montert nye glass i verandadøren, utbedret stubbloft under stuedelen med ny isolasjon og nye stubbloftplater samt utvendig overflatebehandling.

### **Parkering**

Parkering på oppstillingsplass på egen tomt.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert 23.06.2025, 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 2045.

Det er ikke utført feiing på fritidsboligen tidligere i henhold til opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen. Tilsyn ble sist gang utført den 01.11.2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 890 000

### Omkostninger kjøper

890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

23 640 (Omkostninger totalt)

40 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

913 640 (Totalpris inkl. omkostninger)

930 540 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

933 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 1 248 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt kr. 1 248,- i 2026. I disse inngikk renovasjon. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter. I følge kommunen utstedes det ikke eiendomsskatt på denne eiendommen.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 399 179 for år 2024

### **Tilbud om 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 51, bruksnummer 94 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har dermed 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 definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen har privat vannforsyning av sommervann fra nærliggende bekk med pumpe plassert i krypkjeller under kjøkken. Inntak er utført med PE-plast. Vannet er ifølge eier ikke brukt som drikkevann. Anlegget tappes ned og tømmes ved hytta for å unngå frostskeer når hytta ikke er i bruk. Opplyst at det er montert varmekabel. Det er ikke etablert eget avløpsanlegg. Gråvann fra kjøkken og servant på soverom ledes til terreng.

### **Regulerings- og arealplaner**

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025 fra 2014. 1344 kvm er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende. Eiendommen følger også kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036 fra 2025.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom.

Det kan periodevis forventes noe trafikkstøy fra inntilliggende fylkesvei.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Ikke relevant for dette objektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 tydelig 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 overtagelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

### **Overtakelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra Help Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på kr. 35 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørsvederlag (kr. 6 250,-), visninger/ overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 12 500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 9 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

20.05.2026



Velkommen til Eltdalsvegen 1003 og denne sjarmerende hytta! Fotograf: Bernat Tubau,



Du ønskes velkommen inn via et koselig og overbygget inngangsparti.



Koselig stue med vegger med laftetømmer og behandlet panel som gir et rustikt preg.



Fra stuen er det utgang til en solrik terrasseplattung.



Vinduer med isolerglass ble montert i 2018 og det ble etablert ny takteking i 2014.



Vedfyring gir en god og lun varme på litt kaldere dager.



Hytta består av stue, kjøkken og 2 soverom.



Lyst kjøkken med åpen løsning for hvitevarer.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass samt et stort vindu som gir mye naturlig lys.



Kjøkkenet har innredning med malte fronter og laminerte benkeplater.



Det er 2 soverom i hytta. Dette soverommet er innredet med køyeseng samt en enkelseng.



Soverommet er av god størrelse og har plass til kommode, utslagsvask og skap med speil.



Hyttas andre soverom er innredet med køyeseng og har også plass til kommode og skap med speil.



Frittstående uthus med blant annet utedo.



I uthuset er det også etablert et hygienekom med dusjkabinett og vanntilførsel fra bekk.



Idyllisk og koselig uteområde ved bekken. Her kan man virkelig nyte stillheten og naturen!



Tomten har en sydvendt og solrik beliggenhet og det er blant annet etablert et uteområde med sittebenk og pergola.



Fra hytta er det ikke lange veien til milevis med turstier, som også er oppkjørte skiløyper på vintersid.



Fra eiendommen er det ca. 20 minutter til Trysilfjellet og Trysil sentrum. Nærmeste dagligvare ligger i Jordet sentrum, ca. 10 min fra eiendommen.



Flott helårsdestinasjon med umiddelbar nærhet til naturen og med gode jakt- og fiskemuligheter.

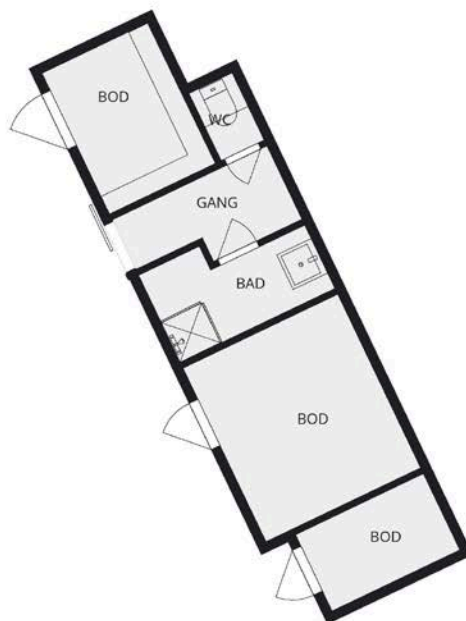


Det er bilvei helt inn og godt med parkeringsplass på egen eiendom.



Det er noe utsikt fra eiendommen mot nærliggende fjell.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Eltdalsvegen 1003, 2430 JORDET

 TRYSIL kommune

 gnr. 51, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20243-2571

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MI1174

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth





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

## Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll ([www.byggtakstelverum.no](http://www.byggtakstelverum.no)).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC). I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Innlandet (Hedmark og Oppland), men tar oppdrag i hele landet.



### Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knut Roger Furuseth'.

Knut Roger Furuseth  
Uavhengig Takstingeniør  
[knut@byggtakstelverum.no](mailto:knut@byggtakstelverum.no)  
918 40 445



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2014. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret (71 år), ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger i kantet håndlaftet laftetømmer og stavlaft. Ca 5" laftetømmer. Konstruksjoner fra byggeåret (71 år).

Åpen betongterrasse mot vest, trolig fra byggeåret. Frostsikring er ikke dokumentert. Terrassegulv og trappetrinn er utført i betong. Trapp og terrasse mangler rekkverk. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad. Dørene fremstår som av nyere dato.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen fremstår hovedsakelig fra byggeår og fra senere ombygginger. Innredningen er utført med malte fronter og skrog, samt laminerte benkeplater med oppvaskkum og utslagsvask i metall. Det er montert avtrekksvifte over komfyrplass. Veggflater over benkeplater fremstår utført med laft og trepanel. Kjøkkenet har åpne løsninger for plassering av hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i innvendigskap. Åpent ledningsnett. Det er registrert enkelte eldre stikkontakter og ledninger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Privat vannforsyning fra nærliggende bekk med pumpe plassert i krypkjeller under kjøkken. Inntak er utført med PE-plast. Avløp for gråvann føres til terreng. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

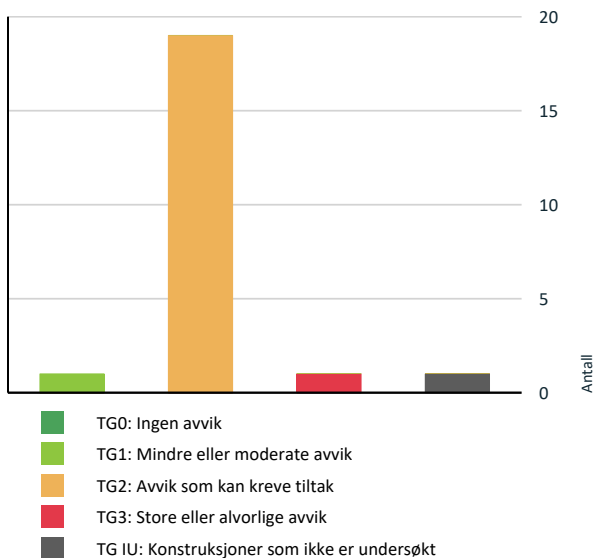
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

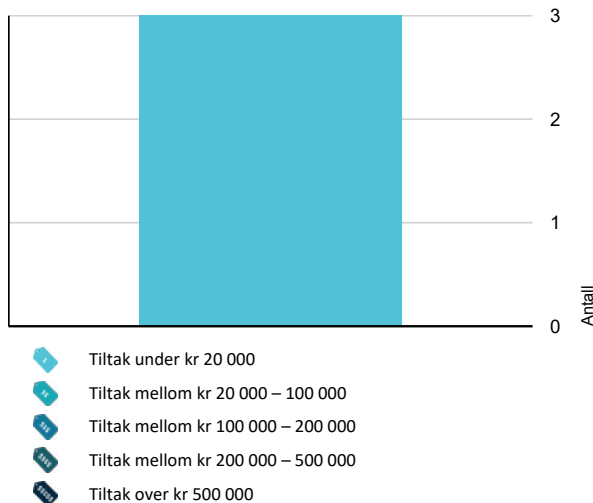
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.  
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.  
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.  
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.  
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.  
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Det kan periodevis forventes noe trafikkstøy fra inntilliggende fylkesvei.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører





[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Utvendige trapper</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Kryp kjeller</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 1.Etasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 1.Etasje &gt; Kjøkken &gt; Avtrekk</b>	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

<b>Byggeår</b> 1955	<b>Kommentar</b> Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
------------------------	---

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Utvendig overflatebehandling er opplyst å være utført i 2016.
2016	Modernisering	Stubbloft under stuedelen er opplyst utbedret i 2016 med ny isolasjon og nye stubbloftplater.
2016	Modernisering	Det er opplyst at det ble montert nye glass i verandadøren i 2016.
2018	Modernisering	Det er opplyst at det ble montert nye vinduer med 2-lags glass i 2018.
2020	Modernisering	Jordkabel fra sikringsskap til uthus opplyst fra 2020.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2014. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret (71 år), ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har noe høydeavvik.

Det er synlig papptekking i forkant av takutstikket under takshingelen, noe som indikerer manglende forkantbeslag.

Utførelsen av taket avviker etter visuell vurdering fra normalt god byggeskikk.

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel eller folietekking ca 25 år.

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Manglende forkantbeslag bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for fuktbelastning og nedbrytning av takkonstruksjonen.

Videre anbefales det at taket kontrolleres nærmere av fagperson under sikre forhold, da vurderingen fra bakkenivå ikke utelukker skjulte skader. Manglende kontroll kan medføre at eventuelle skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som øker risikoen for følgeskader på bygningen.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra 2014. Helbeslått pipe over tak, montert regnskjerming. Montert stigetrinn til pipe. Takflater uten snøfangere.

**Årstall:** 2014

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler forkantbeslag ved takavslutning. Tilpasningen av heldekkende pipebeslag mot shingeltekkning er utført med bruk av fugemasse, og shingel er ikke lagt i henhold til monteringsanvisning. Ifølge eier oppstår det isdannelse rundt pipe, noe som kan indikere varmegjennomgang ved pipestokk. Dette kan medføre kondensdannelse og økt risiko for vanninntrenging. Ved befaring ble det ikke påvist fuktskader ved måling, men det er observert misfarging på veggflater ved kjøkken og stue, noe som kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelser av pipegjennomføring og tilhørende beslag, samt utbedring i henhold til gjeldende monteringsanvisninger. Montering av forkantbeslag bør utføres for å redusere risiko for fukt- og lekkasjeskader. Isdannelse rundt pipe kan indikere varmegjennomgang ved pipestokk, med risiko for kondens og vanninntrenging. Dette bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for tiltak. Misfarging på veggflater ved kjøkken og stue kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Forholdet bør følges opp for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Snøfangere bør vurderes montert på alle taksider for å redusere risiko for snø- og isras, noe som kan medføre fare for skade på personer og eiendom. Snøfanger fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader.

## TO 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i kantet håndlaftet laftetømmer og stavlaft. Ca 5" laftetømmer. Konstruksjoner fra byggeåret (71 år).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er visuelt kontrollert der den er tilgjengelig, og det er ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved befarings. På bakgrunn av alder må det påregnes normal slitasje, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Ifølge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledning malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til skjulte skader og konstruksjonens videre tilstand.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige flater og utsatte områder, samt nærmere undersøkelser ved tegn til fukt, deformasjoner eller andre avvik, for å redusere risikoen for uoppdagede skader som kan utvikle seg over tid.

## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Sperretakskonstruksjonen fremstår utført med gjennomgående tømmeråser, innvendige skråhimlinger og uten loftsrom over stuedelen. Over kjøkken- og soveromdelene er takkonstruksjonen utført som sperretak med kaldt loft og flat himling. Ukjent vedr isolering. Det er ukjent om konstruksjonen er utført med dampsperre. Videre er det ukjent om det er etablert tilstrekkelig luftespalte over isolasjonen. Ventilering av konstruksjonen fremstår i hovedsak å være ivaretatt gjennom naturlige sprekker og åpninger. Raft/underkleddning fremstår med tett utførelse og uten montert insektsnetting.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Ventileringen av takkonstruksjonen er i hovedsak ivaretatt gjennom naturlige sprekker og mindre åpninger i konstruksjonen, da raft/underkleddning er utført tett og uten montert insektsnetting eller synlige ventileringåpninger. Denne løsningen gir begrenset og lite kontrollert lufting av takkonstruksjonen.

Det er registrert mindre skjevheter og nedbøyninger i takkonstruksjonen, noe som kan være relatert til alder, belastninger eller naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

Videre er det registrert fuktskjolder i himling ved stue og kjøkken, blant annet i områder rundt pipe og ved takfot/takrenner. Forholdet kan ha sammenheng med isdannelse i takrenner og ved takfot, som kan føre til oppdemming av vann og økt risiko for inntrenging av fukt under taktekkingen. Det kan heller ikke utelukkes at kondensdannelse som følge av varmetap, luftlekkasjer og mangelfull ventilering i takkonstruksjonen medvirker til forholdet.

Beslag og overganger mot pipe/taktekking fremstår ikke utført på en fagmessig måte, noe som øker risikoen for lekkasje og fuktinntrenging i konstruksjonen. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak anbefales for å avklare skadeomfang og årsaksforhold.

Det er registrert svart misfarging og stedvis tegn til muggsopp på treverk i konstruksjonen på kaldtloft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved stikkprøvemålinger utført under befaringen. Forholdet kan være relatert til tidligere fuktpåvirkning, kondensdannelse eller begrenset ventilering av lofts-konstruksjonen.

Eier opplyser å ha montert to lufterventiler i en gavlvegg. For å bedre luftgjennomstrømningen i loftsrommet anbefales det å vurdere etablering av tilsvarende ventiler i motsatt gavlvegg, slik at ventileringen blir mer balansert og gjennomgående. Tiltaket kan bidra til å redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

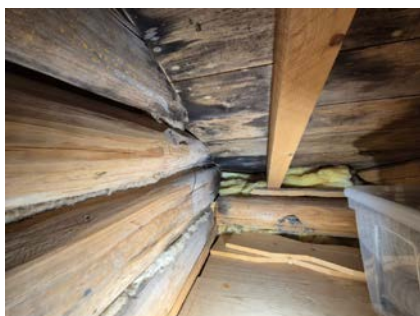
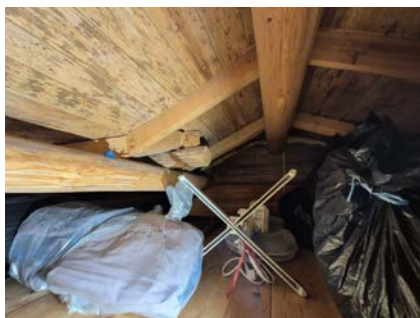
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Forholdene med begrenset og lite kontrollert ventilering av takkonstruksjonen, registrerte fuktskjolder, svart misfarging og stedvis tegn til muggsopp på kaldtloft, samt beslag og overganger mot pipe/taktekking som ikke fremstår utført etter dagens fagmessige prinsipper, medfører økt risiko for kondensdannelse, lekkasje og fuktinntrenging i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne, muggsoppvekst og skade på bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsaksforhold og eventuelt skadeomfang. Utbedring av beslag og overganger mot pipe/taktekking samt tiltak for å forbedre ventilering og gjennomlufting av lofts-konstruksjonen bør påregnes, herunder vurdering av etablering av ventiler i motsatt gavlvegg.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med trevannbrett. Vinduer fra 2018.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vannbrett er ikke innslisset i vegglivet og er utført uten beslag. Utførelsen kan medføre økt fuktbelastning over tid, med risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert følgeskader ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende innsissing og beslag kan føre til økt fuktbelastning og risiko for nedbrytning i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Det anbefales montering av beslag og eventuell omarbeiding av vannbrett for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse av veggkonstruksjonen.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i treutførelse og 2-fløyet terrassedør med glassfelt. Det er opplyst at glass i verandadøren ble skiftet i 2015.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

I henhold til Byggforsk byggdetaljblad er forventet levetid for dører normalt ca. 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5–10 år.

Dørene har preg av elde og slitasje. Det er behov for noe justering av dørblad. Åpningsmekanismen har noe slark, og tettelister har delvis mistet sin tettefunksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Påvist slitasje og redusert tetthet kan medføre luftlekkasjer, varmetap og nedsatt funksjon.

Slark i åpningsmekanisme kan føre til ytterligere funksjonssvikt over tid. Det anbefales justering av dørblad og beslag, samt utskifting av tettelister for å gjenopprette funksjon og tetthet.

Ved fortsatt funksjonssvikt eller på bakgrunn av alder må det påregnes behov for utskifting, for å unngå økt varmetap og redusert komfort.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Åpen betongterrasse mot vest, terrasse fra byggeåret. Frostsikring er ikke dokumentert. Terrassegulv og trappetrinn er utført i betong. Trapp og terrasse mangler rekkverk. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i betongplaten på terrassen. Deler av terrassen har høyde over 0,5 meter og mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i betong bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Manglende rekkverk på terrasse og trapp med høydeforskjell over 0,5 meter medfører økt risiko for fallskader. Det anbefales å montere rekkverk for å redusere denne risikoen.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

## 1 TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp til inngang, trapp uten rekkverk. Fremstår som fra byggeår (71 år). Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrappen fra 1955 har synlig slitasje og redusert bestandighet som følge av alder.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallskader. Det anbefales å montere rekkverk der høydeforskjellen tilsier behov, samt å foreta en nærmere vurdering av trappens tilstand og eventuelle utbedringer for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og redusert bestandighet kan føre til videre nedbrytning og svekket bæreevne over tid. Manglende rekkverk innebærer økt risiko for fallskader.

Det anbefales å montere rekkverk der høydeforskjellen tilsier behov, samt å foreta en nærmere vurdering og eventuell utbedring av trappen for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

## INNVENDIG

## 1 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvoverflater med behandlet furugulv. Vegger med synlige laftevegger og noe panel. Himlinger med behandlet panel og synlige tømmeråser. Det er opplyst at overflater og behandlinger i hovedsak er fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger fra 2016.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene viser normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje, vurdert opp mot alder og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold bør vurderes av den enkelte interessent basert på egne behov og ønsker.

Normal bruksslitasje medfører lav risiko, men over tid kan ytterligere slitasje føre til behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille/stubbeloft mot krypkjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.

Høydeavviksmålinger i stue/entre, soverom/stue og soverom/boder viser avvik innenfor normale toleranser, med registrerte avvik opp mot 10 mm. Høydeavviksmålinger er utført ved stue, kjøkken og et soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etasjeskillet fra ca1955, opplyst delvis utbedret med isolasjon i 2016. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører usikkerhet om tilstanden på disse områdene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og eventuelle skjulte skader. Det kan ikke utelukkes redusert isolasjonsevne eller lokale svekkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser ved indikasjoner på svikt, samt vurdering av tiltak i forbindelse med eventuell oppgradering eller rehabilitering, for å unngå risiko for fuktskader, varmetap eller svekket bæreevne.

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Innvendig ett-løps sparesteinspipe, skorstein fra byggeåret. Pipe over tak er heldekkende beslått og utstyrt med regnskjerm. Synlige pipevanger og brannmurer er pusset og malt. Det er sotluke på kjøkken. Røykrør er toppmontert.

Ildsted i stue med vedovn, og brannsikring mot gulv er utført med metallplate.

Eier opplyser at deler av pipen over tak er gjenoppbygget av tidligere eier. Utførelsen er ikke kjent.

Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Sotluken er plassert nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale, og det er ukjent om det er innmontert sotlukestein. Brannsikring mot gulv under sotluken mangler. Det er registrert oppsprukket maling ved røykrøret på pipe/brannmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sotluken bør ha tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, minimum 300 mm, eller det må etableres alternative brannsikringstiltak for å redusere brannrisiko.

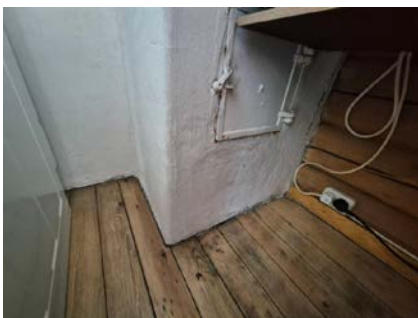
Ildfast plate eller tilsvarende beskyttelse må monteres på gulvet under sotluken for å hindre fare for antennelse ved sot- eller gnistutfall.

Det bør vurderes å montere sotlukestein eller tilsvarende løsning dersom avstanden til brennbart materiale ikke kan oppnås.

Funksjon og tilstand på pipe og ildsted bør kontrolleres av fagkyndig for å sikre at utførelsen er tilfredsstillende og for å redusere risikoen for brann.

Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteder og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Kryp Kjeller under hele bygningen. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventilert. Kryp Kjeller vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryp Kjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp Kjelleren.
- Det er ikke adkomst til kryp Kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp Kjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp Kjeller.

Kryp Kjeller under stuedel og soverom er ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst.

Kryperommet har ikke tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryp Kjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fukt fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur- og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og slike skader kan ofte utvikle seg over tid.

Det er synlig saltutslag på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

# Tilstandsrapport

Tilkomst til krypkjeller bør etableres for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden, og det kan ikke utelukkes skjulte fukt- og råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig. Ventilasjon i krypkjeller fremstår som begrenset. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader i bunnsvill, bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak for å bedre ventilasjonen bør vurderes. Jevnlig kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skader på et tidlig tidspunkt. Kostnadsestimat for etablering av tilkomst. Kostnader for ytterligere undersøkelser fortrinnsvis med bistand fra fagmann må påregnes. Plast mot grunnen kan vurderes som supplement til forbedret ventilering av kryperommet, utlegging av plast kan redusere avdampning fra grunnen og fuktbelastningen i kryperommet. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m2 krypkjeller.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører med heltre dørblad. Dørene fremstår som av nyere dato.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår hovedsakelig fra byggeår og fra senere ombygginger. Innredningen er utført med malte fronter og skrog, samt laminerte benkeplater med oppvaskum og utslagsvask i metall. Det er montert avtrekksvifte over komfyrplass. Veggflater over benkeplater fremstår utført med laft og trepanel. Kjøkkenet har åpne løsninger for plassering av hvitevarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har normal brukslitasje. Løsningene vurderes som umoderne.

Det er ikke installert lekkasjevakt eller komfyrvakt på kjøkkenet, noe det heller ikke var krav om ved byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen har normal alders- og brukslitasje, og løsningene fremstår som teknisk og estetisk umoderne sammenlignet med dagens standard.

Det er ikke installert lekkasjevakt eller komfyrvakt, noe som medfører økt risiko for uoppdaget vannlekkasje og branttilløp ved bruk av komfyr.

Oppgradering og modernisering av kjøkkeninnredningen bør vurderes ut fra alder og standard.

Det anbefales å etablere lekkasjevakt/vannstoppsystem og komfyrvakt ved fremtidig oppgradering for å redusere risiko for vannskader og brann.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Enkel mekanisk avtrekksvifte fra kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Kapasitet og funksjon er ikke dokumentert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kapasitet og funksjon bør dokumenteres, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå økt fuktbelastning. Manglende dokumentasjon og kontroll kan medføre risiko for dårlig innelima og fuktskader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vanninntaket er utført med PE-rør, med stoppekran plassert i kryperom under kjøkkengulvet. Kaldtvannsinntakene fremstår utført med plastrør. Vanninstallasjonene er tilrettelagt for nedtapping når fritidsboligen ikke er i bruk. Vannledning til bod med hygienerom er utført med hageslange, sikret med varmekabel.

Det er montert termostatstyrt varmtvannsbereider i kjøkkenbenk for oppvarming av vann til oppvaskbenk. Vannpåfylling fremstår utført manuelt. Videre er det servant på soverom med kaldtvannstilførsel.

Løsningen fremstår som en enkel vanninstallasjon tilpasset fritidsboligstandard. Installasjonene er ikke funksjonstestet ved befarig. Det er ikke registrert automatisk lekkasjesikring/vannstoppssystem på vanninstallasjonene. Utførelse med hageslange som vannledning vurderes som en enkel løsning med begrenset robusthet og levetid sammenlignet med ordinære rørinntak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er ikke registrert lekkasjesikring/vannstoppssystem på vanninstallasjonene.

Vannføringen til hygienerom er utført med hageslange, noe som vurderes som en enkel løsning med begrenset robusthet og levetid sammenlignet med ordinære rørinntak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen kan medføre økt risiko for driftsavvik og lekkasjer, særlig knyttet til bruk av hageslange og manuell påfylling. Manglende funksjonstest medfører usikkerhet knyttet til anleggets funksjon og tetthet. Vanninstallasjoner i kryperom kan være utsatt for frostpåvirkning.

Det anbefales funksjonstesting av anlegget, samt vurdering av tiltak for å sikre mer varige og driftssikre løsninger. Videre bør behov for frostsikring og tilgjengelighet til stoppekran vurderes.

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

## TC 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør med PE og soil. Gråvann fremstår ledet til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan gråvannsløsningen er utført, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden til anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av avløpsløsningen for å avklare utførelsen av gråvannsløsningen.

Manglende dokumentasjon og kunnskap om utførelsen medfører usikkerhet rundt funksjon, og øker risikoen for feil eller forurensning til terreng.

## TC 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler og mekanisk avtrekkvifte fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalventiler vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere veggventiler bør monteres.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i innvendigskap. Åpent ledningsnett. Det er registrert enkelte eldre stikkontakter og ledninger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1955**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Opplyst av eier benyttet autorisert installatør.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider etter 1.januar 1999 må fremlegges.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

# Tilstandsrapport

## Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.**

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.



### Fuksikring og drenering

## Beskrivelse

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuksikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng evt internt overvannsnett.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuksikringer ved grunnmurer.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering. Kryperom uten tilkomst samt snøtildekket terreng begrenser vurderingen omkring dreneringen. Tilstanden ved krypkjelleren bør undersøkes samt at terrengefallet fra grunnmuren bør vurderes ved snøfritt terreng, Se for øvrig kommentarer under krypkjeller og terrengforhold.



## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Synlige grunnmurer i malt betong. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe avflassing av maling på overflater. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avflassing av maling bør utbedres ved å fjerne løs maling og påføre ny overflatebehandling. Dette vil redusere risikoen for fukt påvirkning og videre nedbrytning av grunnmuren. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.



## Terrengforhold

### Beskrivelse

Snøtildekket terreng.

## Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av snøforholdene lot det seg ikke gjøre å registrere de faktiske terrengforholdene ved befaringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas ny kontroll av terrengforholdene når snøen er borte, for å kunne vurdere om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Manglende kontroll kan medføre risiko for at overflatevann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan føre til fukskader på grunnmur og kjeller.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Privat vannforsyning fra nærliggende bekk med pumpe plassert i krypkjeller under kjøkken. Inntak er utført med PE-plast. Avløp for gråvann føres til terreng. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg.

Vannkvaliteten er ukjent, men vannet fremstår som humusholdig. Eier opplyser at vannforsyningen ikke benyttes som drikkevann. Alder på vannledningene er ukjent. Det er ikke foretatt vurdering eller analyse av vannkvaliteten ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tiltak:

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Ukjent vannkvalitet og mulig innhold av humus kan påvirke vannets bruksegenskaper, herunder farge, lukt og kvalitet ved forbruk. Ukjent alder på vannledningene medfører usikkerhet knyttet til tilstand, levetid og eventuell risiko for lekkasjer eller redusert funksjon. Det anbefales å foreta vannprøve/analyse dersom vannet skal benyttes til drikkevann eller matlaging.

Kontroll og eventuell oppgradering av vanninstallasjonene bør vurderes ut fra alder, tilstand og ønsket bruk, for å redusere risiko for helseskadelige forhold og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Anmerkninger tilknyttet HMS for tryggere bolighandel. Omfatter forhold som ikke er bemerket i rapporten for øvrig. Punktene er basert på visuelle observasjoner ved befaring og gir ingen uttømmende vurdering av alle HMS-forhold ved boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Deler av terrassen har høyde over 0,5 meter og mangler rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Manglende rekkverk på terrasse og trapp med høydeforskjell over 0,5 meter medfører økt risiko for fallskader. Det anbefales å montere rekkverk for å redusere denne risikoen.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle nødvendige tiltak iverksettes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering. Krav om radonmålinger forbundet med utleievirksomhet.

Det bør vurderes tiltak mot flom, da eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom, for å redusere risiko for vannskader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

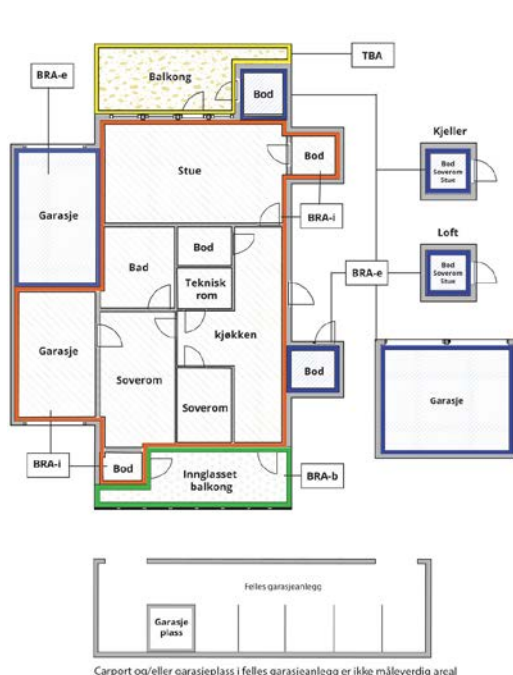
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	39			39	8
<b>SUM</b>	<b>39</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, hemsrom og krypkjeller uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 8 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		21		21		2	23
<b>SUM</b>		<b>21</b>				<b>2</b>	<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, vedbod, gang, utedo, hygienerom, bod 2	

### Kommentar

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Knut Roger Furuseth Kai Bråten	Takstingeniør Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	51	94		0	1344.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Eldalsvegen 1003

### Hjemmelshaver

Pettersen Kåre, Pettersen Milfrid Jota

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen har beliggenhet i nærheten av Eltsjøen i Trysil kommune, med sentral beliggenhet i forhold til løypenett og gode friluftsmuligheter. Det er ca. 11,5 km til Jordet sentrum, hvor det blant annet er dagligvarebutikk.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Opplyst om vann fra nærliggende bekk og benyttes som sommervann. Vannet er ifølge eier ikke brukt som drikkevann. Anlegget tappes ned og tømmes ved hytta for å unngå frostskafer når hytta ikke er i bruk. Det er også opplyst at det er montert varmekabel.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke eget avløpsanlegg. Gråvann fra kjøkken og servant på soverom ledes til terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.  
Fremstår som LNF område med tillatt spredt bebyggelse.  
Underlagt kommuneplanens arealdel.

### Om tomten

Tomten var delvis snøtildekket ved befaringen. Eiendommen ligger i sydvendt og i forholdsvis flatt terreng og består hovedsakelig av naturtomt med stedege vegetasjon. Det er overbygget inngangsparti mot syd samt åpen terrasse i samme himmelretning.

### Tinglyste/andre forhold

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

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

Det kan periodevis forventes noe trafikkstøy fra inntilliggende fylkesvei.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Uthus/lager

**Byggeår**

1959

**Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Enkelt uthus oppført med boder, utedo samt hygienerom med dusj og servant.

Bygningen er fundamentert på pilarpunkter og delvis betongplate mot terreng. Gulvkonstruksjoner fremstår utført med tregulv i én bod og betonggulv i øvrige deler. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Innervegger og himling mot hygienerom fremstår isolert, mens boder fremstår uten innvendig kledning på vegger og himling. Bygningen har labankdører til boder og utedo, samt finerddør til hygienerommet. Taket er utført som pulttak tekket med profilerte bølgeblikkplater. Det er ikke montert takrenner eller nedløp.

Hygienerommet er utstyrt med dusjkabinett med vanntilførsel fra fritidsboligen, samt servant med vanntilførsel via pumpe fra vanddunk. Avløp for gråvann fremstår ført direkte ut på terreng.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

**Tilbygg / modernisering**

2016	Modernisering	Utvendig overflatebehandling er opplyst utført i 2016.
2020	Modernisering	Ny takteking med metallplater opplyst fra 2020.
2021	Modernisering	Varmtvannsbedreder fra 2021.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kåre Pettersen

Milfrid Jota Pettersen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eldalsvegen 1003

2430 Jordet

3421-51/94/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ising ved pipa som gir tilbakeslag under singelpappen ytterst på taket(Om vinteren) Dette ser vi når det er kaldt og vi fyrer mye. Kommer vann inn rundt pipa.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vinduer i 2018. Lekkasje på taket ble «reparert» sommeren 2014. (noen måneder før vi kjøpte hytta) men ble ikke bra.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble lagt nye takplater på uthuset i 2020. Ble snekret en liten sykkelbod som en forlengelse av uthuset i 2015. I krypkjeller under stuegulv ble ny isolasjon lagt inn i 2018.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Pipa ble skiftet til under yttertaket av tidligere eier. Ble ikke utført tilfredsstillende.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet pipe til under yttertak.

- 2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Dette ble gjort ca 3-4 mnd før vi kjøpte hytta. Da vinteren kom og det ble veldig kaldt og vi fyrte, ble stokken ved pipa fuktig.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Trysil elektro.

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble lagt jordkabel fra sikringsskap til uthus.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Eldalsvegen 1003

## Høyde over havet

620 m



## Offentlig transport

Eltsjøen 10 min   
Linje 832 0.9 km

## Avstand til byer

Elverum 1 t 16 min

Hamar 1 t 45 min

Oslo 2 t 50 min

## Ladepunkt for el-bil

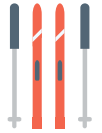
Rema 1000 Trysil 19 min

Ragde Charge - Trysilsenteret 21 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 162 m
- 253 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 23 min
- Skitrekk i anlegget: 30



## Aktiviteter

Trysil kino 21 min

Parken Bistro & Bar 21 min

Skøytebane i Trysil sentrum 22 min

Høyt & Lavt Trysil 23 min

Trysil Bike Arena 23 min

## Sport

Nordre Trysil Oppvekstsenter 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 10.2 km

Storlokmora ballbane og sandvolley... 10 min   
Ballspill 11.3 km

Trysil Helse & Trening 21 min

NEXT Trysil 21 min

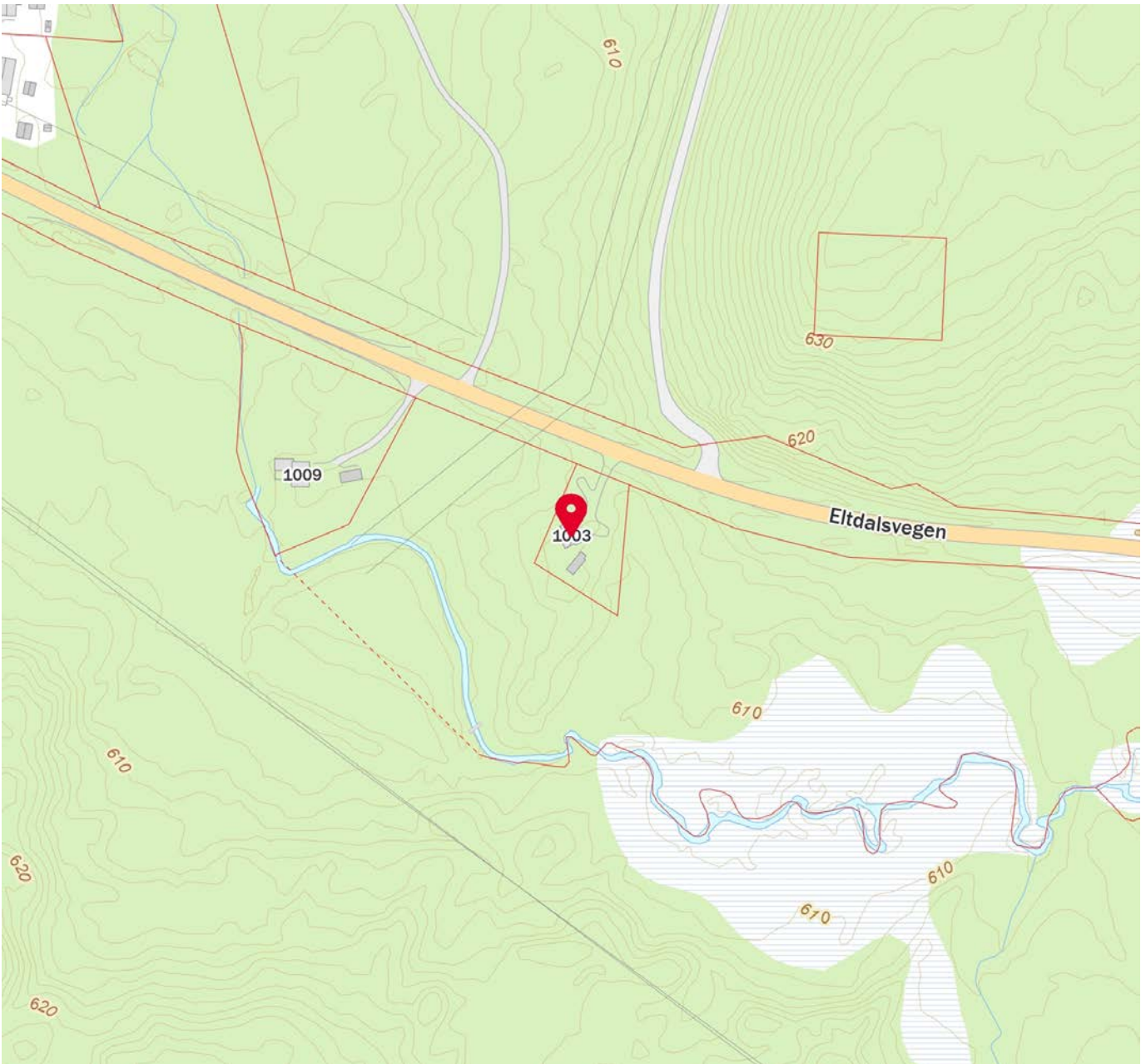
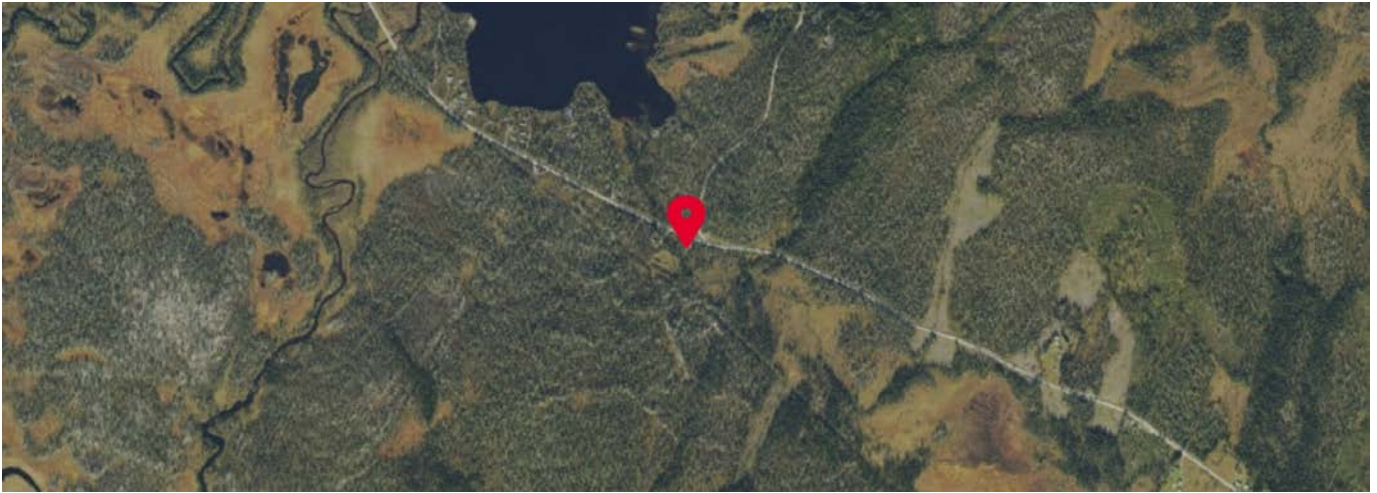
## Dagligvare

Joker Jordet 10 min   
PostNord 11.1 km

Nærbutikken Slettås Handelslag 16 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Eltdalsvegen 1003  
2430 JORDET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Norum**Telefon:** 465 04 951  
**E-post:** marius.norum@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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