



aktiv.

Kvernåa hytteområde 110, 2425 LJØRDALEN

**Trivelig, maskinlaftet familiehytte  
nær de gode naturopplevelsene!  
Unik tomt høyt i terreng. Nær  
Ljøraelva/Fulufjellet**



Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

**E-post** inger.anne.stene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 28 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 128 740,-  
**Selger:** Morten Alsø  
Ellen Ingeborg Willadsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total:** 49/51 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1000 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 613

**Oppdragsnr.:** 1211240217

## Din nye familiehytte?

Koselig og arealeffektiv familiehytte med svært god beliggenhet i trivelige Kvernåa hytteområde. Hytta ligger på en kolle i terrenget som gir en luftig og fri tomt. Eiendommen ligger for seg selv på en kolle og har lite innsyn men med flott utsyn mot natur og tjern. Tomten oppleves å ha fine solforhold og har flere uteplasser - en med utepeis.

Hytta er ivaretatt og har bl.a. nyere kjøkken og bad. Den arealeffektive planløsningen bidrar til at hytta føles større enn sine areal. Hytta inneholder bl.a. åpen stue/kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og eget garderoberom.

Det er flotte turstier/skiløyper like ved i et stort nettverk som tar deg helt til Fulufjellet og inn til Sverige. Flere gapahuker i området er populære turmål hele året.

Området er godt kjent for sine gode jakt- og fiskemuligheter

Velkommen til en hyggelig visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	21
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæringsskjema .....	64
Budskjema .....	78

# Om eiendommen

## Om hytta

### Areal

BRA - i: 49 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Gang, bad, omkleddingsrom soverom1, soverom 2 og stue/kjøkken.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Utv. bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

### Beliggenhet

Hytta ligger meget godt til øverst i hyttefeltet på et lite høydedrag som bidrar til en skjermet og luftig tomt med fint utsyn over naturområdene rundt med kuperte skogsområder og tjern. Dette trivelige hyttefeltet ligger med kort radius til utallige friluftaktiviteter hele året med sin nærhet til både elva Ljøra og Fulufjellet med både alpinanlegg og fjellområder.

Her kan du feriere i et veletablert hyttefelt i lunt skogsterreng som ligger ved foten av Fulufjellet nasjonalpark, som strekker seg over grensa og inn i Sverige. Området er kjent for sitt rikholdige dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt runde og vennlige fjellområder som omkranser elva Ljøra. Høyeste toppen i området er Slottet på ca. 1044 moh. Det er tilrettelagt steinsti laget av sherpaer og ved Brynflået kan du følge grensemerkene med flott utsikt over Innlandets vakre omgivelser. Områdene rundt hytta har både merkede stier og områder for tradisjonelt friluftsliv i urørt villmark. Rett nedenfor hytta renner elva Ljøra - her er det muligheter for kanopadling, bading eller hva med å prøve fiskelykken.

Det er også gode muligheter for stor- og småviltjakt i området, samt ypperlige områder for å høste inn bær og sopp. Med andre ord tilbyr områdene rundt hytta mange muligheter for aktiviteter for både barn og voksne. Det er gode sykkelmuligheter i området og ved Fulufjellet er det et stisyklingsområde. Fulufjellet har også en populær frisbeegolfområde. På vinterstid er det langrennsløyper som starter like ved hytta og disse strekker seg gjennom skog og vidder i et omfattende løypenett med traseer for både tur og trening. Løypenettet strekker seg helt opp til Brynflået, Fulufjellet og til lysløypa i Ljørdalen med forbindelser til Solberglia og Ryskdalen. Hytteforeningen har satt opp flere gapahuker langs skiløypene. Er du glad i å stå alpint er det gode muligheter for dette i det familievennlige alpinanlegget i Fulufjellet som ligger kun ca. 6,8 km fra hytta. Fulufjellet kan tilby en av Norges lengste akebakker og har 9 nedfarter med alle vanskelighetsgrader - et supert alpinanlegg tilrettelagt for både nybegynner og erfarne alpinister. Fulufjellet har også terrengpark og en nedfart som ikke prepareres som er et artig offpisteområde. I tillegg har område snøscooterled som tar deg til vakre naturområder, snaufjellet, frikjøringsområder i Gørdalen og inn til Sverige. Det organiseres guidet snøscootertur for hele familien.

Av avstander kan nevnes:

Scandinavian Mountains Airport (SCR) ca 30 minutter i bil.

Alpinanlegg i Stöten, Sverige, ca. 30 minutter i bil.

Alpinanlegg i Trysilfjellet/Trysil sentrum ca. 43 km.

Ljørdalen med nærbutikk (Coop Marked), interiør/malebutikk og bensinstasjon ca. 5 km.

Hamar ca. 130 km.

Oslo ca. 243 km.

### **Tomt**

Eiet tomt på ca. 1 000 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Hytta ligger særdeles fint til i hyttefeltet - helt øverst og uten andre eiendommer tett innpå. Her kan du nyte herlige fridager på en koselig eiendom med utsyn mot kuperte skogsområder og tjernet i nedkant av hyttefeltet. Tomten er tilnærmet flat rundt hytta og består av naturlig vegetasjon i form av lyng, mose, busker og trær. Biloppstillingsplasser utenfor hytta. Tomten ligger på ca. 460 moh. som bidrar til en fri og luftig følelse. Her ligger alt tilrette for koselige fridager i naturskjønne omgivelser. Med adkomst fra stuen er det tilrettelagt en terrasseplattning med utepeis. I tillegg er det plattning nær inngangspartiet. Begge med mulighet for å utemøbler for kos og hygge i solen eller under en stjerneklar nattehimmel. Eiendommen bør oppleves.

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.

Iht. informasjon fra Trysil kommune er ikke tomten oppmålt. Kommunen opplyser om at de per i dag ikke har krav til oppmåling for eiendommen. Klarlegging av grenser kan bestilles hos kommunen. Oppmåling gjøres kun på sommerhalvåret. Opplyst at oppmålingsgebyr for 4 koordinater er på kr. 5.000,-. Dersom man skal søke om påbygg/nye bygg på eiendommen kreves oppmåling. Kjøper overtar risiko for evt. pålegg om oppmåling fra kommunen, samt oppmålingsgebyr.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig oppført i en etasje. Enkelt fundamentert noe som var vanlig på oppføringspunktet. Boligen er oppført på ringmur med lettklinkerblokker, krypkjeller under hele boligen. Yttervegger oppført i 70mm lafteplank. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med mineralull. Saltakkonstruksjon i tre teknet med pappshingel. Renner, nedløpsrør og beslag av metall. Adkomst til kaldloft via luke i tak ved inngangsparti. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (Bygningsdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Balkong, terrasse, plattning: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Det registreres skjevheter ved konstruksjonene.

\* Vinduer og dører: Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Dør til utvendig bod med defekt lås. Eier har etablert enkel lås utvendig. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Anbefalte tiltak -

Tettelister anbefales skiftet ut. Justeringer/smøring anbefales. Kittfalsler med behov for vedlikehold. Utskifting av vinduer pga alder må påregnes med tiden.

Kostnadsestimat er ikke medtatt.

- \* Yttervegger: Det registreres enkelte værslitt/oppstrukket trevirke/trepaneler. Ikke registrert kapillærbrytende sjikt mellom fundamenter/grunnmur og trekonstruksjoner. Det registreres stedvis laftplank med vridninger og sprekker. Det registreres utettheter ved overgangen utepeis og kledning. Isolasjonen er eksponert. Anbefalte tiltak - Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkrone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein. Utettheter ved trekonstruksjonen må tettes. Konstruksjonen må sikres mot mus og andre skadedyr. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.
- \* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring. Antatt eldre forhold. Det registreres svertesopp i undertak. Isolasjon ligger for tett mot raft. Tiltent luftespalte ved raft er stedvis redusert. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Anbefalte tiltak - Konstruksjonene må sikres mot skadedyr. Eier har gjort tiltak ved å justere isolasjonsmatter ved raft. Det kan til fordel etableres enda mer avstand. Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.
- \* Takkonstruksjon: Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved inngangsparti. Anbefalte tiltak - Anbefales at takkonstruksjonen over inngangsparti forsterkes/understøttes. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.
- \* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 20mm i stue. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Anbefalte tiltak - Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
- \* Ildsted/Skorstein: Det er ikke registrert noen sotluke. Antatt sot ført til åpen peis utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.
- \* Kjøkken: Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med speil fronter. Over og underskap med plater i benkerygg. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin. Frittstående stekovn og kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.
- \* Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra boligen og ut til kloakken ligger under bakken og er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette har medført kondensering. Det registreres kondens på hovedstoppekran og vanninntak. Noe fuktskjolder ved gulv ved inntak. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Varmtvannsbereder monter høyden slik at vann vil renne ut ved eventuelle skader på rør. Ved stenging av hovedstoppekran renner det fortsatt ut varmtvann fra kraner. Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak - Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens.

\* Varmtvannsbereder: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Anbefalte tiltak - Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

\* Våtrom, bad: overflater - Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende. Målt fall

fra vinyl ved dør til topp sluk på 28mm. Varierende fallforhold ved gulv, stedvis flere flate partier. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adgang for måling. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Membran, tettesjikt og sluk - Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk - Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Det anbefales at vegger utføres med tetthet som tilfredsstillende krav til våtrom. Ventilasjon - Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

\* Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres sprekker og skader i takrenner. Anbefalte tiltak - Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000



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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

\* Når kjøpte du boligen? År 2007.

\* I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige forsikring. Polisnr. 16224723

\* Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Noen gulvbord byttet på badet ved oppussing.

\* Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet gulvbordet selv. Sliping og tilpassning samt legging våtromsvinyl er utført av ovennevnte firma. Arbeid utført av: Arne Tøråsen AS, Mosanden, Trysil

\* Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: Ny våtromsvinyl.

\* Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Trysil Rørservice: Byttet utvendig og innvendig stoppekran med varmekabel. Egeninnsats: Koblet blandebatterier og avløp fra kum etter oppussing. Arbeid utført av: Trysil Rørservice

\* Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Råteskade i bunnsvill under inngang til stua. Har gravd ut skadet materiale og beiset. Resultat ok.

\* Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: 2022:Nytt pipebeslag og pipehatt (Snekker Oddmund Løken, Ljørdalen).

\* Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har utført 3 preventive maur behandlinger av Skadedyreksperthen Trysil i løpet av eietiden. Hytta er godkjent for og har råte/skadedyrs forsikring. Takpanel rundt pipa. Er vurdert av snekker som monterte nytt pipebeslag (sitat): "Den ødelagte takpanelen ved pipa er bare stygt, det ødelegger ikke funksjonen på taket".

\* Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Elkontroll ble utført 01.06.2021 og godkjent etter rettinger. Samtidig ble sikringsskapet byttet. Anlegget er nå oppgradert til 3-fase med 40A hovedsikring. Arbeid utført av: Trysil Elektro.

\* Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

\* Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Elkontroll ble utført 04.06.2021.

\* Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: 2014: Ny takshingel og vannbrett. Arbeid utført av: snekker Gjert Storbæk, Ljørdalen.

\* Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Dårlig utlufting på mørkloftet er vurdert av Gjensidige ved Reco. Anbefalinger er gjennomført: Isolasjonsmatter er trukket tilbake fra raftkasser for å få luftespalte, nye luker på gavlveggene og isolerte ventilasjonsrør fra kjøkken/bad. Resultat ok.

\* Tilleggs kommentar: Takrenne mot veien skadet, sannsynligvis etter snøfreseren bak traktor. Vannet renner litt begge veier. Bodlås må skiftes. Benytter idag hengelåsbeslag.

### **Innhold**

Hytta er på ett plan og inneholder:

Gang, garderoberoom, bad, kjøkken, stue/spisestue.

Utvendig bod ved inngangsparti.

Montert utepeis ved terrasse utenfor stuen.

### **Standard**

Hytta oppleves som ivaretatt og har god standard alder i betraktning. Se punkt om moderniseringer i salgsoppgaven om utbedringer og moderniseringer.

Montert ny kjøkkeninnredning fra IKEA (2013)

Bad er oppusset ca 2019.

Eksempler på materialvalg.

Gulv: Overflater bestående av lakkert furuplank og vinylgulv.

Vegg: Overflater bestående av lafteplank og behandlet panel.

Tak: Overflater bestående av rustikk panel.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges møblert og med hvitevarer på kjøkken.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

06-2023: Malt vinduer med omramming, vindskier og ytterdører.  
08-2023: Nye isolerte ventilasjonsrør til kjøkken og bad med nytt hattelukk.  
09-2022: Nytt pipebeslag og pipehatt (Snekker Oddmund Løken, Ljørdalen).  
10-2021: Byttet komfyr (induksjonstopp).  
08-2021: Ny oppvaskmaskin.  
06-2021: Nytt sikringsskap, nå med 3-fase 40A hoved sikring. Elkontroll (Trysil Elektro).  
11-2020: Ny innvendig stoppekran med ny selvregulerende varmekabel (Trysil Rørservice).  
06-2020: Ny utvendig stoppekran (Trysil Rørservice).  
06-2020: Preventiv maur behandling (Skadedyreksperter Trysil).  
04-2019: Pusset opp badet, ny vinyl (Vinyllegger Sotodden, Nybergsund), dusj, toalett.  
07-2014: Preventiv maur behandling (Skadedyreksperter Trysil).  
05-2014: Nytt takbelegg og vannbrett (Snekker Gjert Storbæk, Ljørdalen).  
06-2013: Nytt kjøkken.  
06-2013: Dekkbeiset hele hytta (veggen mot veien har fått et strøk til siden).  
06-2008: Preventiv maur behandling (Skadedyreksperter Trysil).  
03-2007: Ny varmtvannsbereder.

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på tomten.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1993, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen er det ikke opplyst om siste feiling og tilsyn. Det tas derfor forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker.

Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte

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).

## Energi

### Oppvarming

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er montert peisovn i stuen. Øvrig oppvarming med panelovner.

Sikringssskap plassert i garderobesrom. Varmtvannstank i utv. bod.

### Energikarakter

Oransje F

## Økonomi

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 3 470,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt, samt tømning av slamavskiller og tett tank (Opplyst 0-3 m<sup>3</sup>). Tømning av tett tank/ slamavskiller utover tømning fra kommunen bekostes av eier. Hytterrenovasjon utgjør kr 1 146,- (2024) og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Midt-Hedmark Brann og redningsvesen har ikke informert om fakturagebyr. Ny eier må påregne gebyr ved feiing/tilsyn. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 287 880,- per 31/12-2022

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Det påløper avgifter til Kvernåa Hytteområdes Interesseforening som sørger for: brøyting og strøing om vinteren/høst/vår, vegvedlikehold (sanding/grusing), oppkjøring av skiløyper om vinteren, utgifter til snø-stikker om vinteren, dugnadsutgifter, servering ved dugnader, bygging av gapahuker etc.

\* Årsavgift for 2024 er opplyst til kr. 4500,-.

\* Interesseforeningen har frivillig dugnad første helga i September med årsmøte for foreningen. Opplyst at deltagelse gir ca. kr. 300,- i rabatt.

Iht. mottatt informasjon er ikke avgift til interesseforeningen obligatorisk, men ved unnlattelse mister man retten til brøyting inn/opp til hytte og parkeringsplasser, som iht. leder i Johan Es veg vannverk er Ole A. Villa brøytes ved snøfall på 7-10 cm flere ganger i mnd.

### **Info vannavgift**

Hytta er tilknyttet privat vannverk. Opplyst at avgiften er variabel, men ligger mellom kr. 1.000,- til 2.000,- pr. år. Dette dekker vann, strøm, forsikring, utgifter til service- og vedlikehold, sparing etc. Det kreves godkjenning av nye eier til vannverket.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 9, bruksnummer 613 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

Dagboknr. 3936, tinglyst den 28/6-2004. Gjelder urådighet - pliktig medlemskap i det private vannverket. Ny eier må godkjennes.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette antas å være fordi dette ikke var vanlig på den tiden hytta ble oppført.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

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.

### **Vei, vann og avløp**

\* Hytta har innkjøring via privat vei.

\* Hytteområdet har tinglyst medlemskap i privat vannverk - koblet til ca. 30 hytter.

Selger opplyser at det tas vannprøver årlig.

\* Privat avløp - svartvann føres ut i tett tank (opplyst 3 kubikk). Gråvann føres ut i kum. Se punkt om "andre utgifter" og "info vann" for avgifter tilknyttet vann og vei.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025 for Trysil kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 100 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

28 740 (Omkostninger totalt)

43 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

46 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 128 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 143 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 146 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 28 740

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon tilsvarende kr 48.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), oppgjørshonorar (kr 5.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.400,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

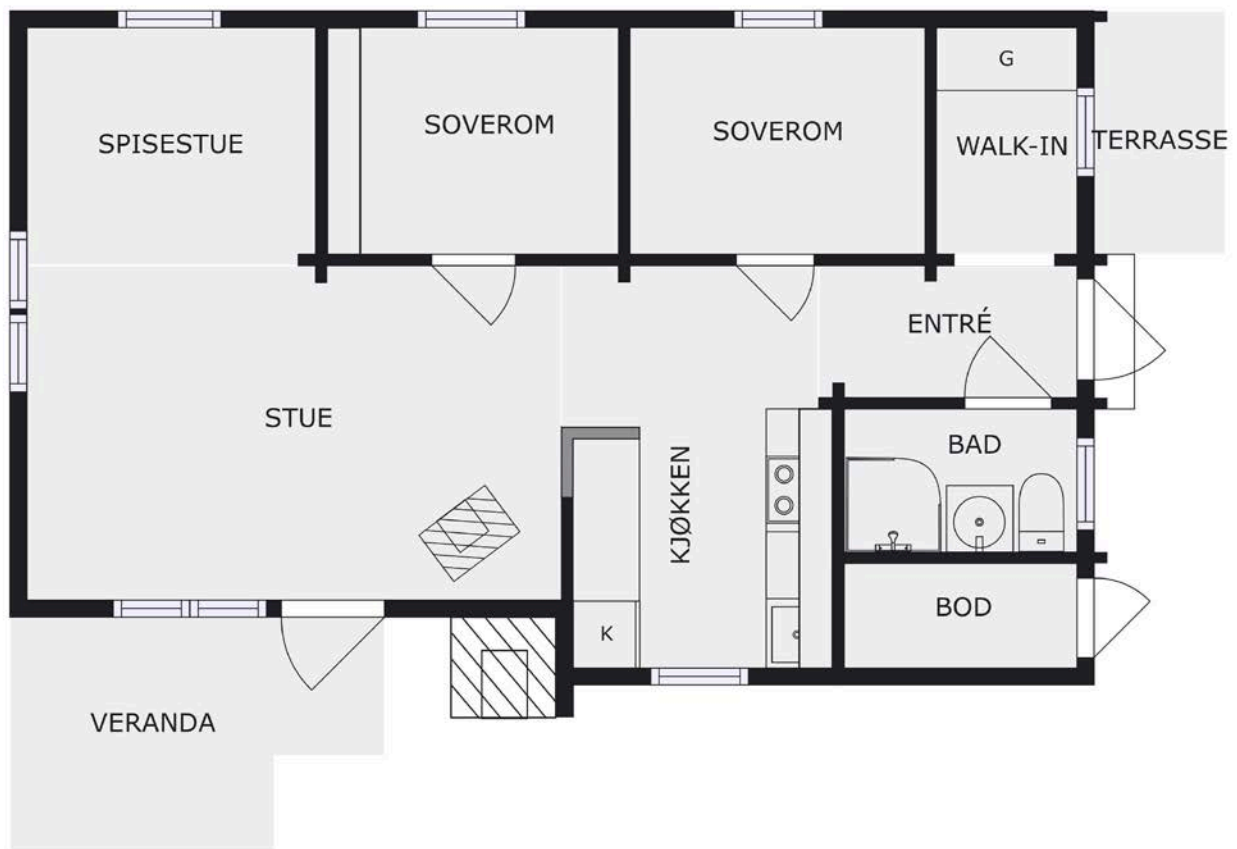
Inger Anne Stene  
Eiendomsmegler  
inger.anne.stene@aktiv.no  
Tlf: 924 08 140

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

### **Salgsoppgavedato**

15.05.2024

**Velkommen til hytta**



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.



Velkommen til Kvernåa hytteområde 110 og denne trivelige hytta med en unik beliggenhet øverst i hytteområdet uten andre hytter tett innpå.



Beliggenheten på en liten kolle gir fint utsyn mot både tjern og kuperte skogsområder. Eiendommen oppleves å ha fine solforhold. Uteareal med fine lekemuligheter for de yngste.



Velkommen inn. Hele hytta er oppført i maskinlaft og har åpen himling som bidrar til en god romfølelse. Gang, kjøkken og stue har dels åpne løsninger som gir fine sosiale soner og et luftig preg.



Retten innenfor døren er det et eget garderoberoom med vindu. Her er det god omkleddingsplass og en romslig garderobe. I tillegg er det i dag montert skotørker.



Kjøkkenet er godt plassert for å utnytte areal best mulig. Hytta har nyere innredning (2013) fra Ikea med rette profilfronter som bidrar til et moderne preg.

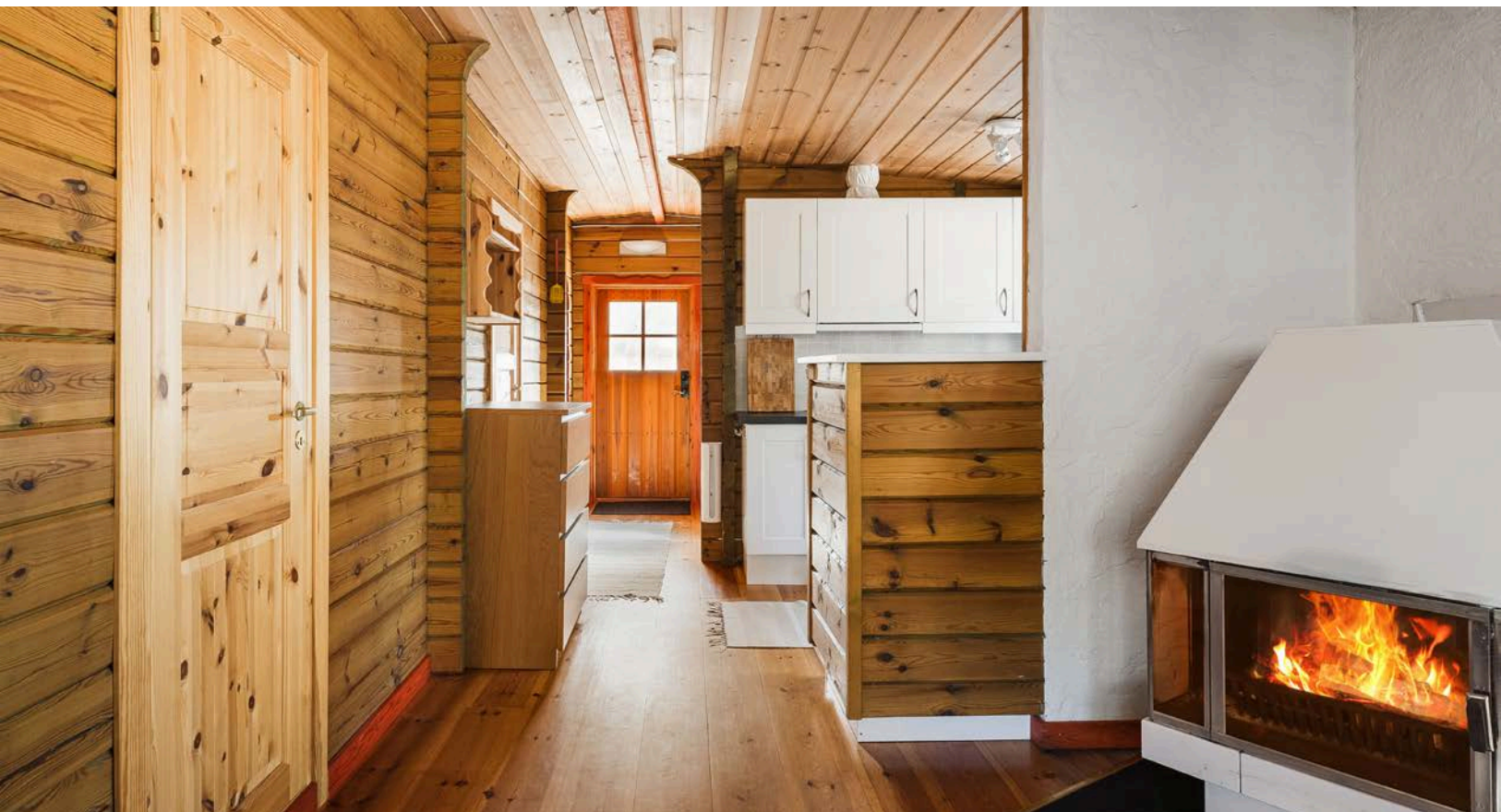


Det er godt med benkeplater på kjøkken som gir fine arbeidsflater. Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget. Merk også vinduet som gir fint innlys og utsyn til nærområdet.





Hytta har et lunt og koselig preg. Åpne løsninger gir god romfølelse.



Hytta har en stor ovn som gir koselig atmosfære på mørke kvelder. Denne vil også bidra til ekstra varme ved behov.



Stua har en koselig fremtoning med tregulv, maskinlaftet vegger og panel i tak. Her kan du innrede etter eget ønske og behov. Fra stuen er det utgang til en dels overbygd og koselig uteplass.

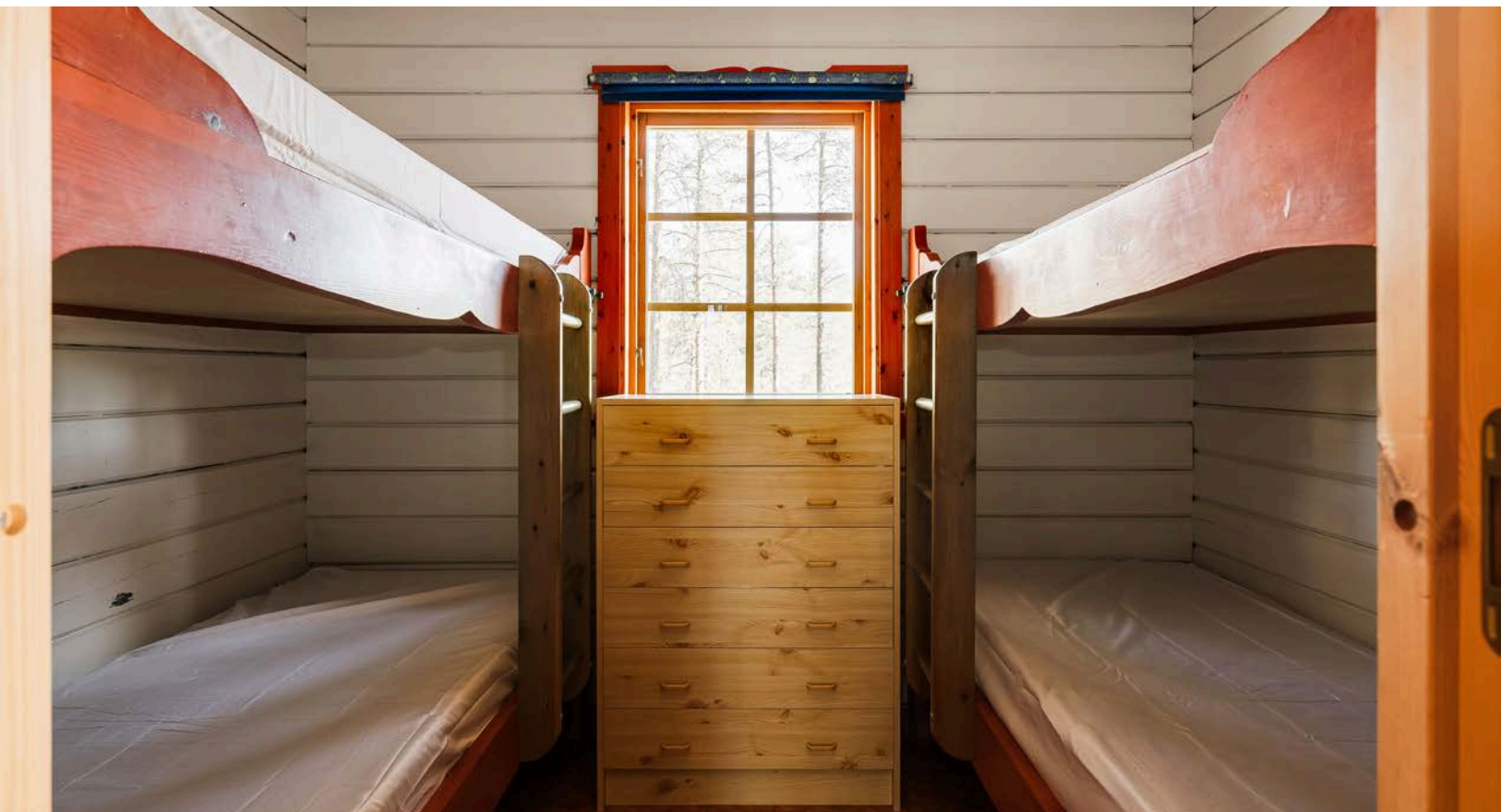


Stua er et hyggelig sted å slappe av i, men innbyr også til koselige sammenkomster rundt spisebordet sammen med familie eller venner.





Hytta har to soverom. Hovedsvoerm med dobbeltseng og beiset vegger.



Soverom 2 med plassbygde køyesenger.



Badet ligger rett innenfor døren og er oppusset i ca 2019. Det er nyere belegg på gulv, samt malte veggflater. Innredning med wc, vegghengt servant med speilskap, samt dusjkabinett.



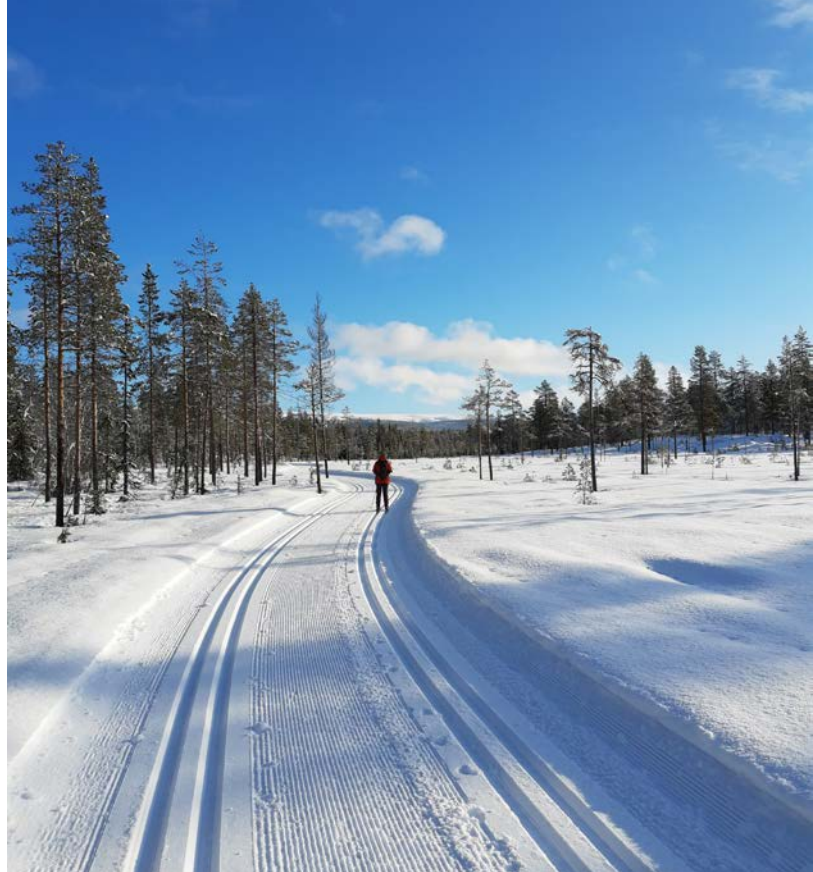
Hyggelig og dels overbygd uteplass utenfor stuen. Utepeisen gir mulighet for kos og hygge utendørs hele året.



Velkommen til en hyggelig visning på en unik og flott hytte i Kvernåa.



Vinterstemning. Foto privat



Området har fantastiske skiløyper. Foto privat



Skiløypene strekker seg helt opp til vidder og snaufjell. Foto privat

# Vedlegg



# Kvernåa hytteområde 110

## 2425 LJØRDALEN

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 51 m<sup>2</sup>

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

1

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17589>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Det registreres skjevheter ved konstruksjonene.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

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

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dør til utvendig bod med defekt lås. Eier har etablert enkel lås utvendig.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

##### Anbefalte tiltak

Tettelister anbefales skiftet ut.

Justeringer/smøring anbefales. Kittfalsler med behov for vedlikehold.

Utskifting av vinduer pga alder må påregnes med tiden.

Kostnadsestimat er ikke medtatt.

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres enkelte værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke registrert kapillærbrytende sjikt mellom fundamenter/grunnmur og trekonstruksjoner.

Det registreres stedvis laftplank med vridninger og sprekker.

Det registreres utettheter ved overgangen utepeis og kledning. Isolasjonen er eksponert.

### Anbefalte tiltak

Det bør vurderes montert beslagløsning mot murkone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Utettheter ved trekonstruksjonen må tettes. Konstruksjonen må sikres mot mus og andre skadedyr.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring. Antatt eldre forhold.

Det registreres svertesopp i undertak. Isolasjon ligger for tett mot raft.

Tiltent luftespalte ved raft er stedvis redusert.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

### Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Eier har gjort tiltak ved å justere isolasjonsmatter ved raft. Det kan til fordel etableres enda mer avstand.

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved inngangsparti.

### Anbefalte tiltak

Anbefales at takkonstruksjonen over inngangsparti forsterkes/understøttes.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 20mm i stue.

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

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det er ikke registrert noen sotluke. Antatt sot ført til åpen peis utvendig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med speil fronter. Over og underskap med plater i benkerygg. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin. Frittstående stekovn og kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra boligen og ut til kloakken ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette har medført kondensering. Det registreres kondens på hovedstoppekran og vanninntak.

Noe fukt skjolder ved gulv ved inntak. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Varmtvannsbereder monter høyden slik at vann vil renne ut ved eventuelle skader på rør. Ved stenging av hovedstoppekran renner det fortsatt ut varmtvann fra kraner.

Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Rør fra trykkventilen opplyst ført til gjennom til badet og videre med plastslange til sluket under dusjen.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende. Målt fall fra vinyl ved dør til topp sluk på 28mm. Varierende fallforhold ved gulv, stedvis flere flate partier.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adgang for måling.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det anbefales at vegger utføres med tetthet som tilfredsstiller krav til våtrom.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Krypkjeller

### Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er etablert små lufterventiler i tilknytning til kryprom, det anbefales å etablere flere og større lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for noe vannansamlinger i krypkjeller.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
7.5.2024

Rapportdato  
15.5.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Ellen Ingeborg Willadsen  
Navn: Morten Alsø

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud      Telefon: 41544653  
Firma: Syversrud Takst AS      Epost: Vegard@syversrudtakst.no  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Kvernåa hytteområde 110, 2425 Ljørdalen

Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	613	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1976						
Boligtype:	Fritidsbolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Fritidsbolig oppført i en etasje. Enkelt fundamentert noe som var vanlig på oppføringspunktet. Boligen er oppført på ringmur med lettklinkerblokker, krypkjeller under hele boligen. Yttervegg oppført i 70mm lafteplank. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med mineralull. Saltakkonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Renner, nedløpsrør og beslag av metall. Adkomst til kaldloft via luke i tak ved inngangsparti.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

#### TOMT

Selveier naturtomt på ca. 1 000 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra privat vannverk. Privat septikanlegg. Det er brøyteordning for område. Adkomst via gruset privat veg.

#### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av lakkert furuplank og vinylgulv.  
Vegg: Overflater bestående av lafteplank og behandlet panel.  
Tak: Overflater bestående av rustikk panel.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Panelovner.

#### VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Naturlig ventilering av bad.

#### RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavlm.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Ny varmtvannbereder	Nei
2008	Preventiv maur behandling. (Skadedyrsksperten Trysil) Fremlagt kvittering	Ja
2013	Beiset boligen utvendig.	Nei
2013	Montert nytt kjøkken	Nei
2014	Ny taktekking og isbordbeslag.	Nei
2014	Preventiv maur behandling. (Skadedyrsksperten Trysil) Fremlagt kvittering	Ja
2019	Oppgradering av bad. Ny vinyl, dusj og toalett. (Vinyllegger Sotodden, Nybergsund) Fremlagt kvittering på vinyllegging.	Ja
2020	Preventiv maurbehandling (Skadedyrsksperten Trysil)	Ja
2020	Montert ny utvendig stoppekran. (Trysil Rørservice)	Ja
2020	Ny innvendig stoppekran med selvregulerende varmekabel. (Trysil Rørservice)	Ja
2021	Nytt sikringsskap og elk kontroll. (Trysil Elektro)	Ja
2021	Ny oppvaskmaskin	Nei
2021	Byttet komfyr.	Nei
2022	Nytt pipebeslag og pipehatt. (Snekker Oddmund Løkken, Lørdalen) Faktura fremlagt.	Ja
2023	Isolert ventilasjonsrør til kjøkken og bad.	Nei
2023	Malt vinduer med omramming, vindskier og ytterdører.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	49	2	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>49</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	49	0	Gang, bad, omklæringsrom soverom1, soverom 2 og stue/kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>0</b>		

### Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Ringmur

Ringmur med lettklinkerblokker.

Noe enkelt fundamentert noe som var vanlig på oppføringstiden.

Ikke registrert kapillærbrytende sjikt mellom fundamenter/grunnmur og trekonstruksjoner.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Fundamenter/ringmur anbefales undersøkt i krypkjeller.

### 6.2 Krypkjeller



Viser lufteluke tilknyttet krypkjeller. Det registreres utettheter rundt ventil.



Trevirke med tidligere råteskade behandlet godt med beis. Antatt fuktoppptrekk fra grunnmur eller

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Krypkjelleren har ingen adgang. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er etablert små lufterventiler i tilknytning til kryprom, det anbefales å etablere flere og større lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømmingen.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for noe vannansamlinger i krypkjeller.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

## 6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser platting mot sør/øst.



Viser platting mot sør/vest

Type	Platting
Enkle konstruksjoner oppført i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nylig beiset.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-2</b>	
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	
Det registreres skjevheter ved konstruksjonene.	

## 6.4 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Heltre ytterdører med glassfelt.

Terrassedør i tre med 1+1 glass.

Koblede vinduer i tre med faste sprosser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dør til utvendig bod med defekt lås. Eier har etablert enkel lås utvendig.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelister anbefales skiftet ut.

Justeringer/smøring anbefales. Kittfalsen med behov for vedlikehold.

Utskifting av vinduer pga alder må påregnes med tiden.

Kostnadsestimert er ikke medtatt.

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Annet
Yttervegger av trekonstruksjoner, 70mm lafteplank isolert innvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflatebehandlet kledning 2013.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres enkelte værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke registrert kapillærbrytende sjikt mellom fundamenter/grunnmur og trekonstruksjoner.

Det registreres stedvis laftplank med vridninger og sprekker.

Det registreres utettheter ved overgangen utepeis og kledning. Isolasjonen er eksponert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkrone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Utettheter ved trekonstruksjonen må tettes. Konstruksjonen må sikres mot mus og andre skadedyr.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser kaldtloft.

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.

Lav krypehøyde på loft. Lufting igjennom ventiler i gavivegg og ved raft. Loft isolert med mineralull.

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

Ja

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring. Antatt eldre forhold.

Det registreres svartesopp i undertak. Isolasjon ligger for tett mot raft.

Tiltent luftespalte ved raft er stedvis redusert.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Eier har gjort tiltak ved å justere isolasjonsmatten ved raft. Det kan til fordel etableres enda mer avstand.

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.



Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring. Antatt eldre forhold.



Det registreres svertesopp i undertak.

## 6.7 Renner og nedløp





Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.



Viser ufagmessig utførelse ved takrenne.

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



Viser nedløpsrør. Det anbefales å etablere drensør slik at overflatevann blir ført tilstrekkelig bort fra boligen.

## 6.8 Takkonstruksjon



Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved inngangsparti.

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra På tak, Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved inngangsparti.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales at takkonstruksjonen over inngangsparti forsterkes/understøttes.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.



Det registreres svaí/hedbøy i takflaten ved inngangsparti.



Viser råteskader ved undertak og sperre ved pipa. Tidligere skade etter utettheter ved pipe.



Viser råteskader ved undertak og sperre ved pipe. Tidligere skade etter utettheter ved pipe.

## 6.9 Takteking



Viser pipebeslag.

Type teking	Pappshingel
Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst skiftet takteking i 2014. 2 lag med papp ligger på tak.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert på tak.	



Viser lufting fra ventilator på kjøkken og naturlig ventilasjon på bad.



Viser lufting av avløpsanlegget.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med mineralull.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 20mm i stue.	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.11 Ildsted/Skorstein



Viser peisovn etablert i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Utvendig plassbygget peis forblendet med naturstein.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Viser utvendig åpen peis.

### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Det er ikke registrert noen sotluke. Antatt sot ført til åpen peis utvendig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.



Viser lufting.

## 6.12 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med speil fronter. Over og underskap med plater i benkerygg. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrrert oppvaskmaskin. Frittstående stekovn og kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser kjøkkeninnredning.

## 6.13 Lovlighet





Viser brannvarsler montert i himling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Eier opplyser om innkjøp av nytt brannslukningsapparat før salg.



Viser eldre brannslukningsapparat.

## 6.14 Avløpsrør



Viser utvendig kum. Ikke inspisert.

Type avløpsrør	Plast
Privat avløpsanlegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør av nyere alder.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.</p> <p>Avløpsrør fra boligen og ut til kloakken ligger under bakken og er ikke vurdert.</p> <p>Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.</p> <p>Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	

## 6.15 Vannledninger



Viser vanninntak og hovedstoppekran under kum på kjøkken. Det registreres kondens på rør og koblinger.

Type anlegg	Plast, Kobber
Tilkoblet privat vannverk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Viser utvendig stoppekran.

## Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette har medført kondensering. Det registreres kondens på hovedstoppekran og vanninntak.

Noe fuktskjolder ved gulv ved inntak. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Varmtvannsbereder monter høyden slik at vann vil renne ut ved eventuelle skader på rør. Ved stenging av hovedstoppekran renner det fortsatt ut varmtvann fra kraner.

Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens.

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Overbelastningsvern på 40A.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt sikringsskap montert 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 eittilsyn) 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.

## 6.17 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Vegghengt

Årstall

Ca. 2007

Størrelse

100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Rør fra trykkventilen opplyst ført til badet og videre med plastslange til sluket under dusjen.



Viser vegghengt bereder plassert i utvendig bod.

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Naturlig ventilering av bad.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.19 Våtrom: Bad



Viser sluk plassert under dusjkabinett. Synlig vinyl under klemring.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, trepanel på vegger og himling. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilering via takventil og tilluft via hull i dørblad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om nytt vinylbelegg, nytt dusjkabinett og nytt toalett i 2019.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Viser gulvstående toalett, vegghegt servant med 1-greps blandebatteri og dusjkabinett.

### Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende. Målt fall fra vinyl ved dør til topp sluk på 28mm. Varierende fallforhold ved gulv, stedvis flere flate partier.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivarett med dusjkabinett.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det anbefales at vegger utføres med tetthet som tilfredsstillende krav til våtrom.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, vegghegt servant med 1-greps blandebatteri og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr** TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Naturlig ventilasjon av bad med ventil i himling. Tilluft via hull i dørbled.

**Oppsummering av ventilasjon** TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

**Oppsummering av fukt** TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Eier opplyser om at arbeid ved tettesjikt er utført av (Vinyllegger Sotodden, Nybergsund)

## 6.20 Drenering

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.21 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.23 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240217	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ellen Ingeborg Willadsen	Morten Alsø
<b>Gateadresse</b>	
Kvernåa hytteområde 110	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LJØRDALEN	2425
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	16334723

Document reference: 1211240217

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noen gulvbord byttet på badet ved oppussing.

Initialer selger: EIW, MA

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet gulvbordet selv. Sliping og tilpassning samt legging våtromsvinyl er utført av ovennevnte firma.

Arbeid utført av

Arne Tøråsen AS, Mosanden, Trysil

Filer

[Vinyllegging.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny våtromsvinyl.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Trysil Rørservice: Byttet utvendig og innvendig stoppekran med varmekabel. Egeninnsats: Koblet blandedbatterier og avløp fra kum etter oppussing.

Arbeid utført av

Trysil Rørservice

Filer

[UtvendigStoppekran.pdf](#)

[InnvendigStoppekran.pdf](#)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Råteskade i bunnsvill under inngang til stua. Har gravd ut skadet materiale og beiset. Resultat ok.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

2022:Nytt pipebeslag og pipehatt (Snekker Oddmund Løken, Ljørdalen).

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har utført 3 preventive maur behandlinger av Skadedyrseksperten Trysil i løpet av eietiden. Hytta er godkjent for og har råte/skadedyrs forsikring. Takpanel rundt pipa. Er vurdert av snekker som monterte nytt pipebeslag (sitat): "Den ødelagte takpanelen ved pipa er bare stygt, det ødelegger ikke funksjonen på taket".

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elkontroll ble utført 01.06.2021 og godkjent etter rettinger. Samtidig ble sikringsskapet byttet. Anlegget er nå oppgradert til 3-fase med 40A hovedsikring.

Arbeid utført av

Trysil Elektro

Filer

[Elkontroll.pdf](#)

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

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Elkontroll ble utført 01.06.2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2014: Ny takshingel og vannbrett.

Arbeid utført av

Snekker Gjert Storbæk, Ljørdalen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Dårlig utlufting på mørkloftet er vurdert av Gjensidige ved Reco. Anbefalinger er gjennomført: Isolasjonsmatter er trukket tilbake fra raftkasser for å få luftespalte, nye luker på gavlveggene og isolerte ventilasjonsrør fra kjøkken/bad. Resultat ok.

Filer

[RecoSkaderapportLuftingLoft.pdf](#)

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

Nei  Ja

Dokumenter

[Pipebeslag.pdf](#)

Initialer selger: EIW, MA

3

Document reference: 12/1124/0217



## Tilleggs kommentar

Takrenne mot veien skadet, sannsynligvis etter snøfreseren bak traktor. Vannet renner litt begge veier. Bodlås må skiftes. Benytter idag hengelåsbeslag.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Willadsen	85d93c229ac14b1e02ed75c 8c66bf44b86298d11	24.10.2024 19:36:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Alsø	4cddf9a9b0eeab6483f0fa61 b4f6c838b45041f6	24.10.2024 13:33:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240217

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



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kvernåa hytteområde 110  
2425 LJØRDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Inger Anne Stene**Oppdragsnummer:** 1211240217**Telefon:** 924 08 140  
**E-post:** inger.anne.stene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

15.05.2024

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