

aktiv.



Stenbakkvegen 14, 2420 TRYSIL

**Frittliggende hytte med stor
terrasse og nydelig utsikt over
Trysilelva - kun 10 min kjøring til
Trysilfjellet!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 100,-
Total ink omk.: Kr 2 246 100,-
Selger: Simen Kristiansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 81/88 kvm
Tomtstr.: 838.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 109
Oppdragsnr.: 1208250047

Frittliggende hytte med stor terrasse og nydelig utsikt over Trysilelva!

Velkommen til Stenbakkvegen 14!

En koselig fritidsbolig med flott beliggenhet og gode solforhold. Hytta inneholder entré, lys og romslig stue med peis, kjøkken med hvitevarer, tre gode soverom og flislagt bad med gulvvarme. Det er adkomst til stor terrasse på ca. 56 kvm som strekker seg rundt to sider av hytta. Nydelig utsikt mot Trysilelva.

Det medfølger en utebod, og det er godt med biloppstillingmuligheter på tomten. Bilvei helt frem!

Med sin naturskjønne beliggenhet på østsiden av Trysilelva, ligger denne fritidsboligen i umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er ca. 6 km til Innbygda hvor du finner dagligvarebutikker og servicetilbud, samt kun 8 km til Trysilfjellet som kan by på 69 nedfarter og 100 km med preparerte langrennsløyper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91



Velkommen til Stenbakkvegen 14! En koselig fritidsbolig med fin beliggenhet i Trysil.



Fra hytta har du utsyn mot Trysilfjellet, og umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsmuligheter.



Terrassen er delvis overbygget og fordelt over to plan. Her har du godt med plass til utemøblement.



Terrasse med utsyn mot elva.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, kjøkken, stue/spisestue, bad og 3 soverom.

BRA-e: 7 m² Utebod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m² Terrasse.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

838.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta skråner mot vest og er en naturtomt. Eiendommen har meget fin utsikt mot Trysilelva og Trysilfjellet, samt åsene i vest. Fine solforhold fra morgen til kveld. Her er det flott å sitte ved hytteveggen og nyte sol og utsikt.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger fint og usjenert til i et hytteområde kalt Stenfloåsen i Trysil kommune. Hyttefeltet ligger ca 6 km nord for Innbygda (Trysil sentrum), på østsiden av Trysilelva. Stenfloåsen er et mindre, veletablert hyttefelt med helårsvei fram til hyttene. Det er fin utsikt til elva og til Trysilfjellet. Det er flotte rekreasjonsområder i området,

samt muligheter for fiske i Trysilelva.

I innbygda du finner flere dagligvarebutikker, servicetilbud og serveringssteder.

For alpinkjøring tar man turen til Trysilfjellet Alpinsenter, et av Norges største alpinsenter, som ligger ca. 8 km fra hytta. Trysilfjellet har 32 skiheiser og 69 nedfarer i velpreparerte bakker. Trysilfjellet byr også på 100 km med preparerte langrennsløyper, overnattingssteder og restauranter med ski in - ski out og snowpark, m.m.

For ytterligere informasjon se www.trysil.kommune.no og www.trysil.com.

Adkomst

Følg Flendalsvegen fra Trysil sentrum forbi kirka i ca 5,5 km. Ta Stenbakkvegen til venstre og følg veien oppover langs elva. Hytta ligger som nr. 6 på høyre side.

Bebyggelsen

Veletablert hyttefelt bestående av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta står på lecapilarer og antatt fundamenterte dragere. Ringmur rundt hytta. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Sperretak teknet med metallplater. Malte vindskier og isbord av metall. Svalgang/overbygget inngang. Renner og nedløp av metall. Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2009. Vinduer i stue med 2-lags glass, produksjonsår 1995.

Terrassen er fundamentert på lettklinkerblokker. Adkomst fra stue og terreng. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i trevirke.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen bemerkninger i selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Overflater:

Gulv: Laminat og tregulv. Fliser på bad.

Vegger: Trepanel. Fliser på baderomsvegger.

Himlinger: Trepanel.

Kjøkken:

Fint to-sidet kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ett skap er vitrineskap med glassfront og integrert lys. Integrert liten oppvaskmaskin og Microovn. Videre medfølger frittstående kjøleskap og komfyr til hytta.

Bad:

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Koselig frittliggende fritidsbolig med god beliggenhet.
- Entré med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Hvitevarer i kjøkken.
- Stue med peis.
- Fint flislagt bad med gulvvarme.
- Tre soverom.
- Stor terrasse over to høyder som strekker seg rundt to sider av hytta
- Gode solforhold og fint utsyn fra terrassen.
- Praktisk og stor utebod.
- Biloppstillingsmulighet på egen tomt.
- Nydelig utsikt mot Trysilelva.
- God beliggenhet med umiddelbar nærhet til skog og mark.
- Ca. 8 km til Trysilfjellet.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Terrasse: Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Konstruksjonen har råteskader, skjevheter og behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.
- Renner og nedløp: Takrenner har punktvis lekkasjer. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Deler av taket mangler renner og nedløp. Takvann bør ledes vekk fra ringmur.
- Takkonstruksjon: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres skade/ utglidning av vindski. Dette har skapt åpninger i takkonstruksjonen. Det registreres vannsamlinger på takoverbygg ved terrasse. Kan settes i sammenheng med dårlig helling på taket. Det registreres buling og fukt skjolder ved undertak på terrasse.

- Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang på skrusikringer. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringssskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering: Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur. Det registreres vannsamlinger mot grunnmurer ved overbygget inngangsparti, kan settes i sammenheng med manglende takrenner og nedløp.
- Grunnmur og fundament: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Ringmur har stedvis avskalling/ skader. Utvendig over bakken er ringmur stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader her.
- Kryp kjeller: Luke til kryp kjeller utvendig var fryst fast på befaringsdagen og er derfor ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Bør undersøkes nærmere av en fagkyndig.
- Rom under terreng: Det registreres muselort og musespist isolasjon i rom under terreng.
- Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Boddør tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.
- Yttervegger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det registreres stedvis råteskader ved underkant av trekledning mot terreng. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Det registreres mindre åpning imellom kledning ved terrasse.
- Takteking: Det er bulker og nedbøy i takplater. Det registreres malingsavflassing på tekkingen. Mønekam er noe løs enkelte plasser og det registreres noen løse skruer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres stedvis knirk. Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.
- Ildsted/skorstein: Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det mangler ildfast plate under sotluke. Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran peisen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

- Kjøkken: Det er etablert mekanisk vifte over stekeovn men avtrekk er ikke ført ut mot fri.
- Avløpsrør: Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Vannet var avstengt på befaringen, avrenning ikke er kontrollert. 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 avløpsledninger.
- Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
- Bad: Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 25mm. Varierende og bratte fall forhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Det registreres riss / sprekker/ slitasje i flisfuger på vegg og gulv.
- Øvrige innvendige overflater: Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen. Det registreres en god del sprekker og knirk i gulv i entre.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Lovlighet:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Inntilbygget bod er ikke registrert på byggetegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, avholdt av Vegard Syversrud, datert 25.03.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv/bredbånd.

Parkering

Parkeringsmuligheter på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring.

Polisenummer

5308256/24

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved. Peis og vedovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på badet. Panelovner for øvrig.

Energikarakter

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

Kommunale avgifter

Kr 3 714

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyr vil variere årlig. Inneholder hytterrenovasjon, eiendomsskatt og slamavskiller. Vann betales privat.

Det blir fakturert 2 ganger pr år - i mars og i september.

I tillegg kommer kontroll/feiing av Midt-Hedmark Brann og redningsvesen.

Årsprognose for 2025 er kr. 235.

Eiendomsskatt

Kr 2 048

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Trysil kommune på 2,3 promille. Betales gjennom kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 656 250

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, velavgift, tv/bredbånd, m.m.

Velforening

Stenfloåsen Hyttelag på feltet som står for bla. snøbrøyting av privat adkomstvei. Årlig veiavgift er ca kr. 2.300,-.

Vannavgift

Kr 2 500

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Privat vannverk. Ca. 2.500,- per år.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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.

Sameiet

Sameienavn

Stenfloåsen Hyttelag

Organisasjonsnummer

892 917 132

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 109 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/40/109:

07.04.1970 - Dokumentnr: 1494 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:40 Bnr:38

01.01.2020 - Dokumentnr: 1924922 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0428 Gnr:40 Bnr:109

Servituttene omhandler registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger godkjente byggetegninger på eiendommen, datert 03.07.1979.

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 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes 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 at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat veg, tilknyttet fylkesveg.

Det er privat vann og avløpsløsning på hytta. Privat septikanlegg.

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 ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt

opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025 (Id 20110200), Ikrafttredelse 18.02.2014.

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 odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

56 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 246 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 262 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 264 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Kommunale opplysninger
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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 18 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 25 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 545,-. Utleggene omfatter

tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger ogtakst/tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

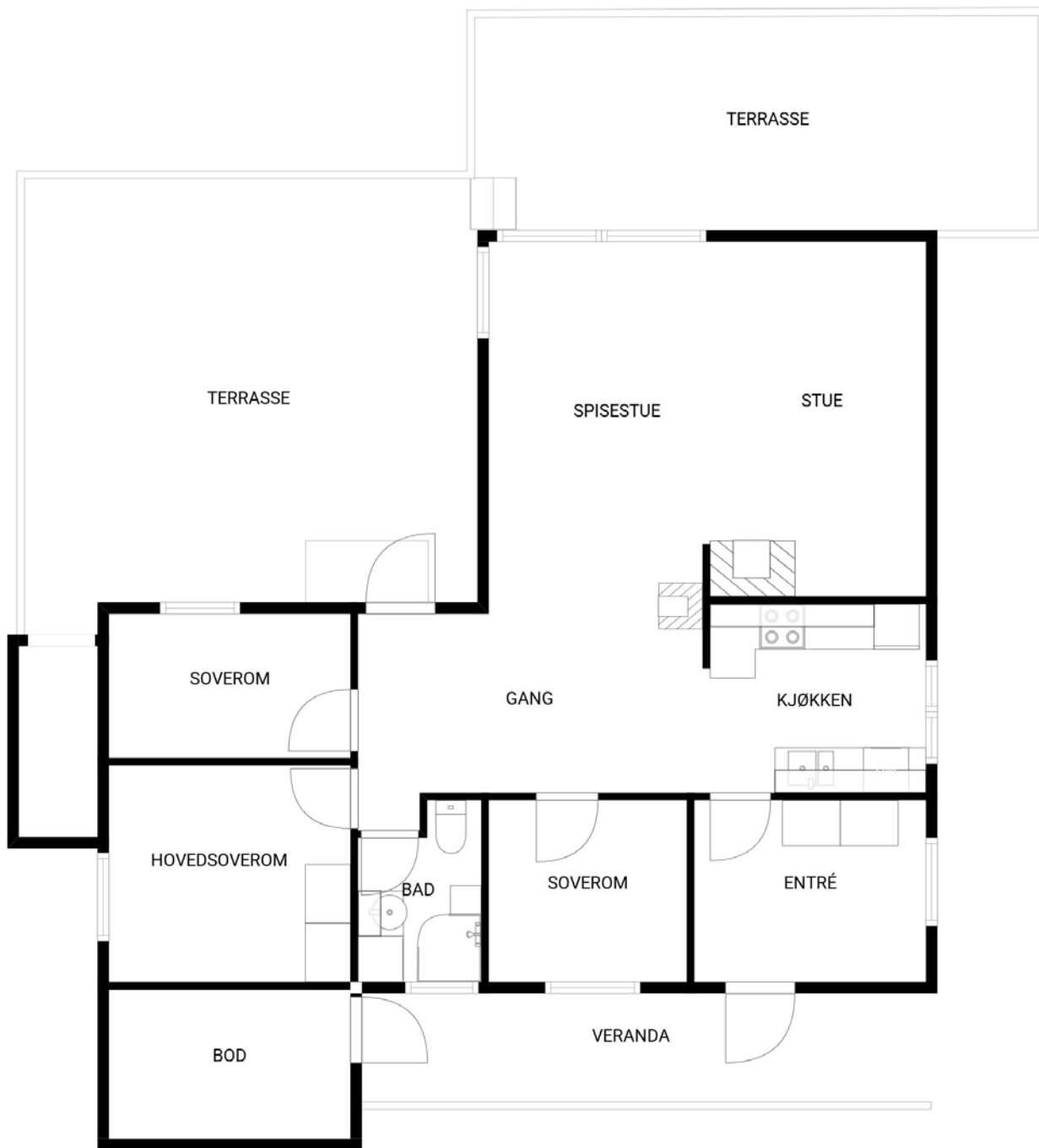
Oppdragsansvarlig

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

31.03.2025

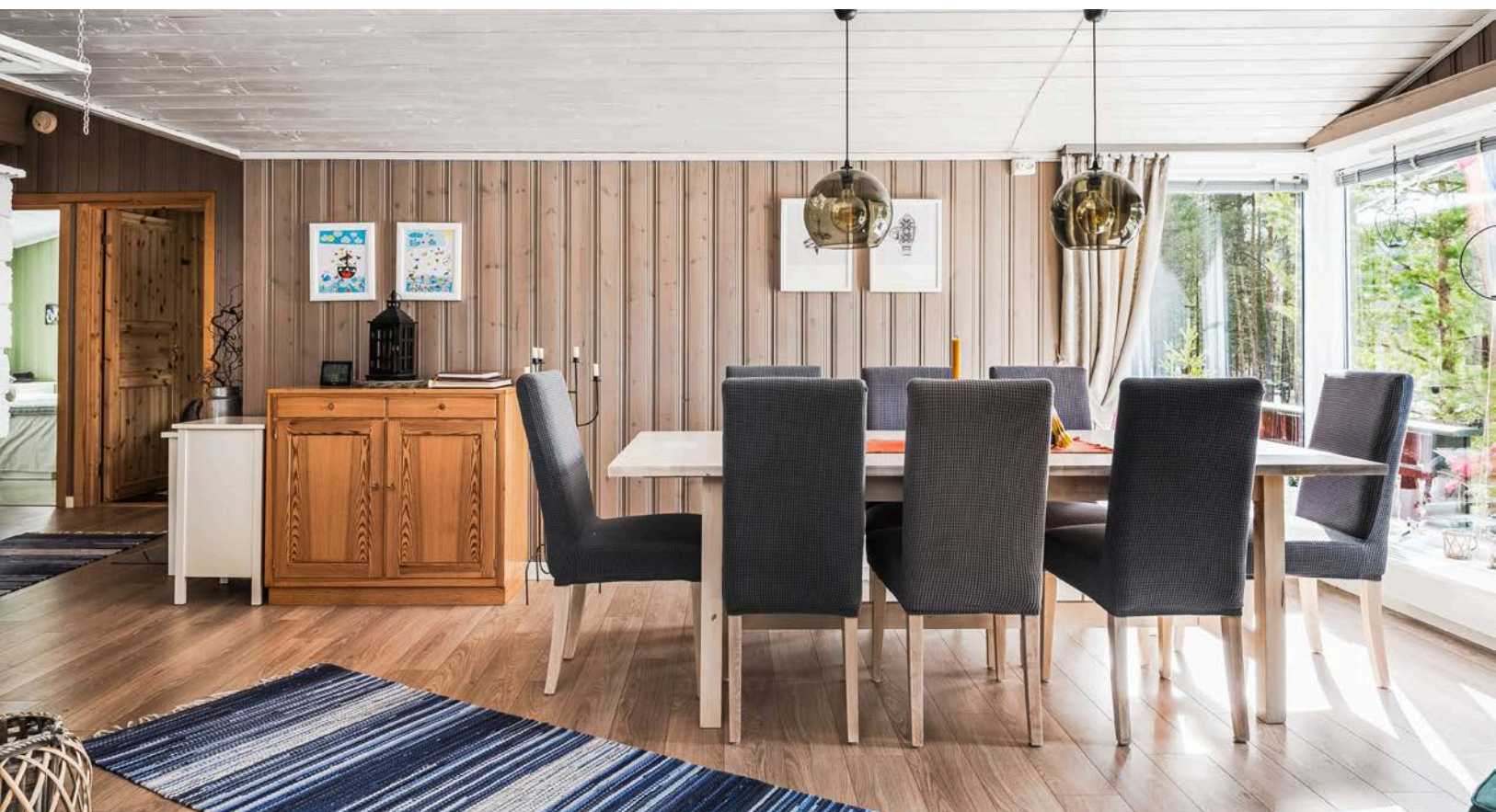


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Lys og trivelig trivelig med plass til både spisebord og sofagruppe.



Stue.



Koselig stue med laminat på gulv og trepanel på vegger som gir hyttefølelsen!



Stue.



Innsatspeis i stuen som varmer godt på kalde dager.



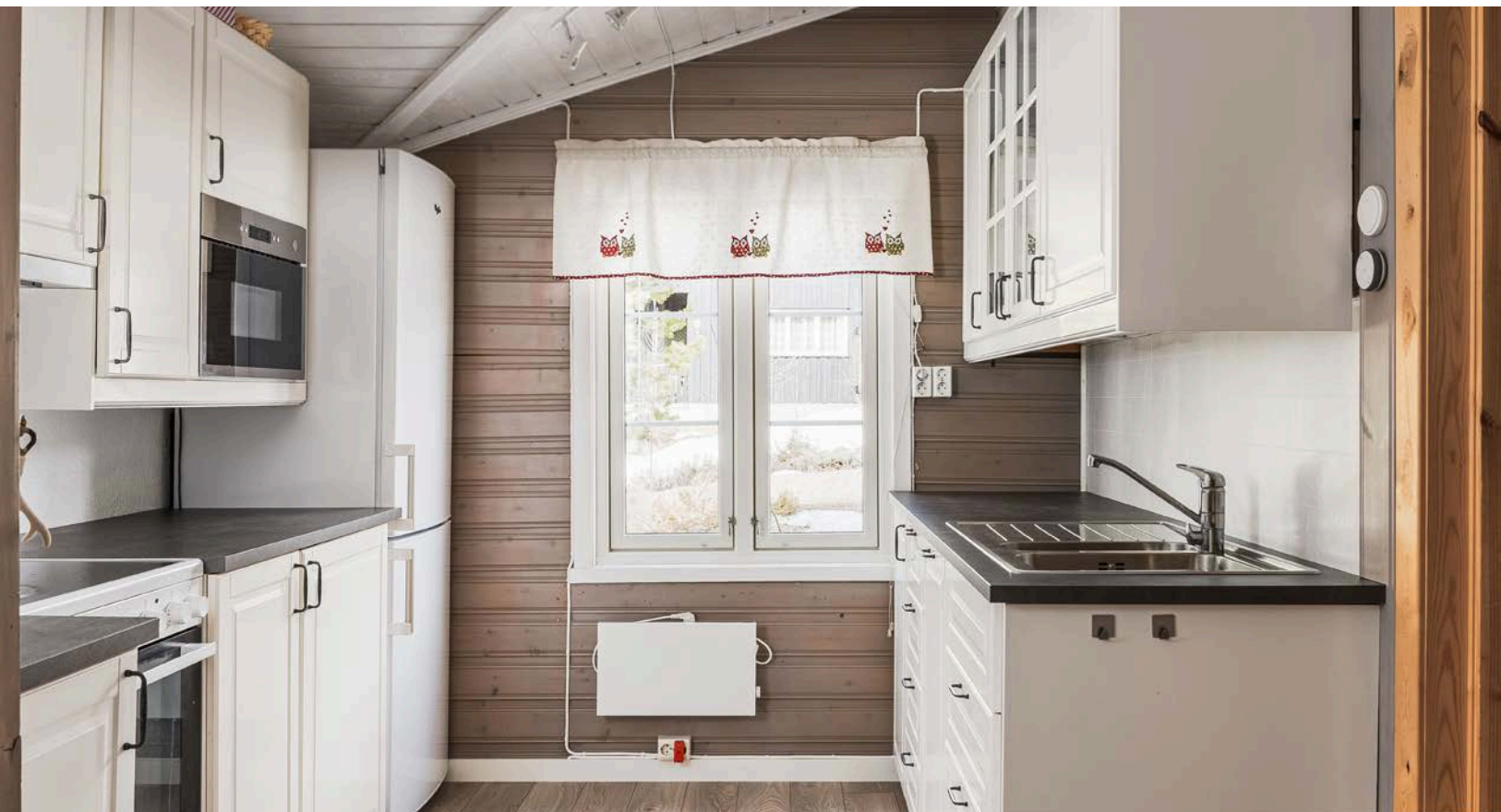
Stue.



Fra hytta er det adkomst til terrassen via terrassedør.



Videre er det delvis åpen løsning til kjøkkenet.



Kjøkkenet er tosidet og har gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer.



Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.



Det er integrert microovn og frittstående kjøleskap og komfyr. Hvitevarer i kjøkken medfølger.



Koselig soverom, malt i en beroligende grønn nyanse.



I hovedsoverommet er det tilhørende garderobeskap.



Soverom 2.



Soverom 2.



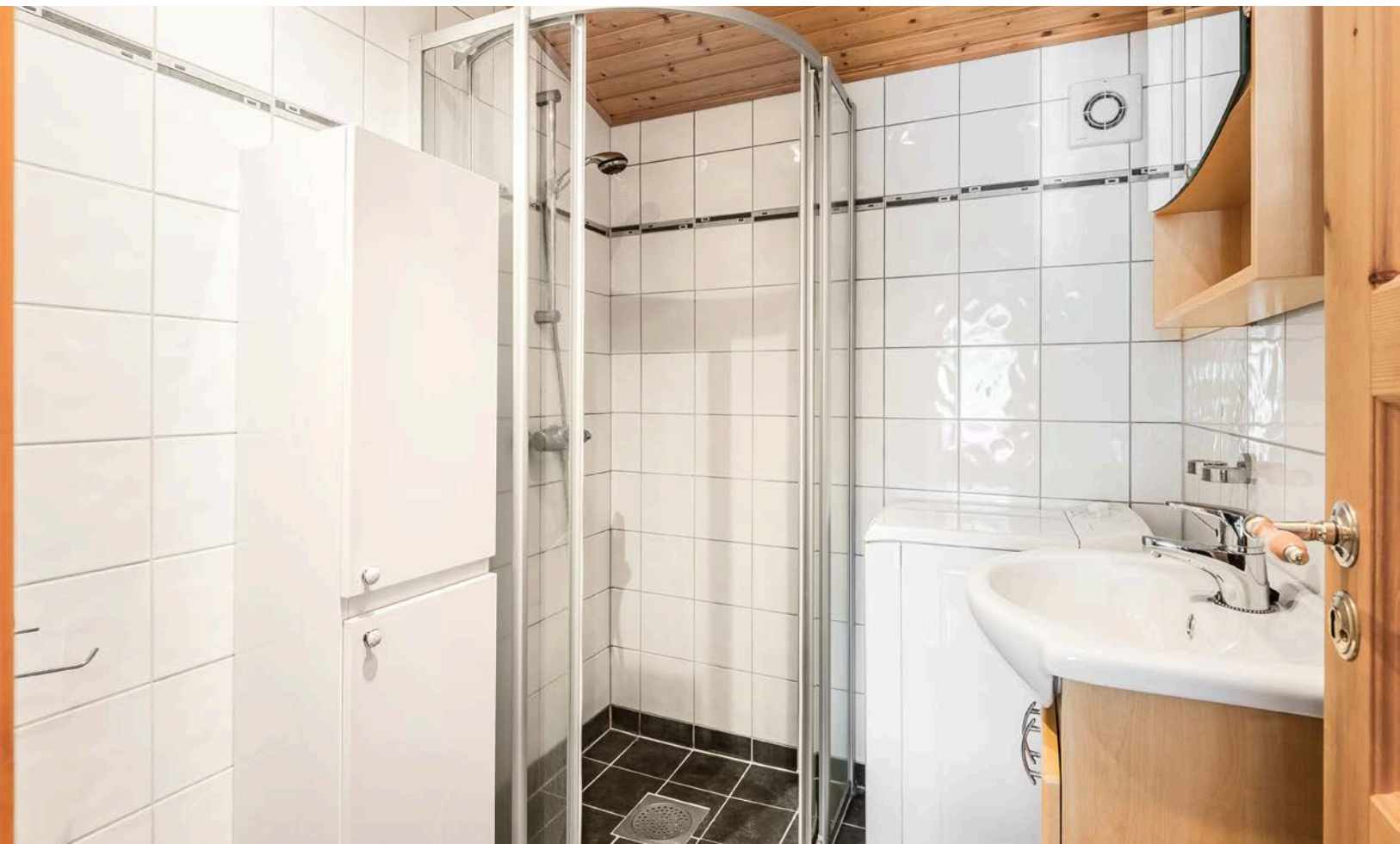
Soverom 3 med plass til dobbeltseng.



Soverom 3 har også plass til kommode.

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, dusjhjørne og toalett.

Det er opplegg og plass til liten vaskemaskin på badet.





Gang med garderobeskap.

Vedlegg

Stenbakkvegen 14 2420 TRYSIL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1974

BRA: 88 m²

BRA-i: 81 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

16

TG-3

5

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 40 BNR: 109

Vegard Syversrud
Syversrud Takst AS

Vegard@syversrudtakst.no
41544653

Stenbakkvegen 14
2420 Trysil

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29166>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Konstruksjonen har råteskader, skjevheter og behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner har punktvis lekkasjer.

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

Deler av taket mangler renner og nedløp. Takvann bør ledes vekk fra ringmur.

Anbefalte tiltak

Etablering av takrenner og nedløpsrør må påregnes.

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres skade/ utglidning av vindski. Dette har skapt åpninger i takkonstruksjonen.

Det registreres vannsamlinger på takoverbygg ved terrasse. Kan settes i sammenheng med dårlig helling på taket.

Det registreres buling og fuktskjolder ved undertak på terrasse.

Anbefalte tiltak

Utbedring av vindski og åpning i takkonstruksjonen må påregnes.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang på skrusikringer.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drengsledning.

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.

Det registreres vannsamlinger mot grunnmurer ved overbygget inngangsparti, kan settes i sammenheng med manglende takrenner og nedløp.

Deler av tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert der.

Anbefalte tiltak

Takrenner og taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Ringmur har stedvis avskalling/ skader.

Utvendig over bakken er ringmur stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader her.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

Luke til krypkjeller utvendig var fryst fast på befaringsdagen.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefalte tiltak

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres muselort og musespist isolasjon i rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Konstruksjon må sikres mot skadedyr.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

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

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det registreres stedvis råteskader ved underkant av trekledning mot terreng. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Det registreres mindre åpning imellom kledning ved terrasse.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det er bulker og nedbøy i takplater. Det registreres malingsavflassing på tekkingen.

Mønekam er noe løs enkelte plasser og det registreres noen løse skruer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det mangler ildfast plate under sotluke.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran peisen. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er etablert mekanisk vifte over stekeovn men avtrekk er ikke ført ut mot fri.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekk må føres ut mot fri.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Vannet var avstengt på befaringen, avrenning ikke er kontrollert.

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 avløpsledninger.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Anlegget anbefales kontrollert når vannet er på.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereeder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at bereederen har fast tilkobling.

Det bør etableres ytterligere understøtte ved skaubunnen pga vekt fra bereeder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vannstoppeventil på bereeder anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 25mm. Varierende og bratte fall forhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det registreres riss / sprekker/ slitasje i flisfuger på vegg og gulv.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder 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.

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved glipper mellom gulv og veggfliser.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.

Det registreres en god del sprekker og knirk i gulv i entre.

Øvrige rom fremstår i normal stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Inntilbygget bod er ikke registrert på byggetegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.3.2025

Rapportdato
30.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Simen Kristiansen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

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.

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Stenbakkvegen 14, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 40

Bruksnr: 109

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1974

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Hytta står på lecapilarer og antatt fundamenterte dragere. Ringmur rundt hytta. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Sperretak teknet med metallplater. Malte vindskier og isbord av metall. Svalgang/overbygget inngang. Renner og nedløp av metall. Ildsted tilknyttet elementpipe, pipehatt med regnskjermer over tak.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Eiet tomt. Ifølge skylddelingsforretning er tomtearealet 827 kvm. Tomten er naturtomt med felles privat vei helt frem og god parkering på egen tomt. Tomta skråner mot vest og har utsikt mot Trysilelva. Gode lys og solforhold.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peis og vedovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på badet. Panelovner.

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 Byggforskerien 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 gavli m.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 sanitærinnstallasjoner 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.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	81	7	0	56
Totalt m²	88	81	7	0	56

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	81	7	Entré, kjøkken, stue/spisestue, bad og 3 soverom.	Utvendig bod
Totalt m²	88	81	7		

Kommentar til arealberegning

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

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 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke dreneledning.

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.

Det registreres vannsamlinger mot grunnmur ved overbygget inngangsparti, kan settes i sammenheng med manglende takrenner og nedløp.

Deler av tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert der.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takrenner og taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig. Terrengen må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekker i ringmur.

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Ringmur rundt hytta. Luke til krypkjeller var fryst fast og fundamenter under hytta er ikke inspisert.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Ringmur har stedvis avskalling/ skader.

Utvendig over bakken er ringmur stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader her.



Viser sprekker i ringmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Krypjkjeller



Luke til krypkjeller utvendig var fryst fast på befaringsdagen.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Luke til krypkjeller utvendig var fryst fast på befaringsdagen.

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om mulig bør det forsøkes etablert adgang til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

6.4 Rom under terreng



Det registreres muselort og musespist isolasjon i rom under terreng.

Type rom under terreng

Annet

Adkomst via luke i gang. Det er etablert et isolert rom i kjeller hvor avløpsrør og vanninntak kommer inn. Oppvarmet med panelovn.

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres muselort og musespist isolasjon i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjon må sikres mot skadedyr.



Adkomst til rom under terreng via luke i gulv i entre.

6.5 Balkong, terrasse, plattform



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type

Terrasse

Terrasse fundamentert på lettklinkerblokker. Adkomst fra stue og terreng. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i trevirke. Delvis overbygget terrasse. Overbygget inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja



Viser terrasse.



Rekkverk med råteskader.



Overbygget inngangsparti.

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen tekket? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Konstruksjonen har råteskader, skjevheter og behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører



Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.



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

Beskrivelse

Terrassedør med glassfelt og løse sprosser, produksjonsår 2009.

Ytterdør i tre med glassfelt, produksjonsår 2008.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2009.

Vinduer i stue med 2-lags glass, produksjonsår 1995.

Ingen vannbrett over vinduer, vannbrettbeslag under vinduer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er skiftet etter opprinnelig byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

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

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskifting av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

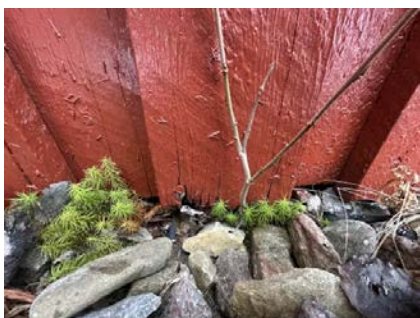
6.7 Yttervegger



Det registreres mindre åpning mellom kledning ved terrasse.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Det registreres stedvis råteskader ved underkant av trekledning mot terreng.

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det registreres stedvis råteskader ved underkant av trekledning mot terreng. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Det registreres mindre åpning mellom kledning ved terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

6.8 Renner og nedløp



Deler av taket mangler renner og nedløp.

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall ved terrasse.	
Flere takflater uten montert takrenner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Takrenner har punktvis lekkasjer.	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Deler av taket mangler renner og nedløp. Takvann bør ledes vekk fra ringmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av takrenner og nedløpsrør må påregnes.	
Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Sperretak tekket med metallplater. Soverom og bad med flate himlinger. Uten etablert adkomst.	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
Netting montert i overgang vegg og takkonstruksjonen.	
Inspisert fra	På tak
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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-3
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.	
Det registreres skade/ utglidning av vindski. Dette har skapt åpninger i takkonstruksjonen.	
Det registreres vannsamlinger på takoverbygg ved terrasse. Kan settes i sammenheng med dårlig helling på taket.	
Det registreres buling og fukt skjolder ved undertak på terrasse.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av vindski og åpning i takkonstruksjonen må påregnes.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skader.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 Taktekking



Det registreres bulker og nedbøy i takplater.

Type tekking	Metallplater
Saltak og pulttak takkonstruksjon tekket med metallplater.	
Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det er bulker og nedbøy i takplater. Det registreres malingsavflassing på tekkingen.

Mønekam er noe løs enkelte plasser og det registreres noen løse skruer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.



Det er bulker og nedbøy i takplater.



Det registreres enkelte glipper mellom plater.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Olav Kristiansen opplyser om at deler av stubbloftet er forholdsvis nytt. Dette er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst til krypkjeller på befaringsdagen.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Det registreres stedvis knirk.	
Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
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	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Viser vedovn i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
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?	Ja



Viser peis i stue.



Viser sotluke bak innredning på kjøkkenet.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det mangler ildfast plate under sotluke.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran peisen. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.



Viser pipehatt med regnskjerm.

6.14 Kjøkken



Viser vann og avløpsinnstallasjoner 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-1

Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Over og underskap. Ett skap som vitrine. Lys i vitrineskap og under overskap. Plater og mur i benkerygg. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert liten oppvaskmaskin og Micro. Plass for stekeovn 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.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er etablert mekanisk vifte over stekeovn men avtrekk er ikke ført ut mot fri.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekk må føres ut mot fri.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer



Avtrekk fra vifte er ikke ført ut mot fri.

6.15 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat på soverom.

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

Inntilbygget bod er ikke registrert på byggetegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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 foreligger ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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



Viser brannvarsler.

6.16 Avløpsrør



Viser avløpsrør i rom under terreng.

Type avløpsrør	Plast
Privat avløpsanlegg. Opplyst kum utvendig, ikke synlig pga snø.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.

Vannet var avstengt på befaringen, avrenning ikke er kontrollert.

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

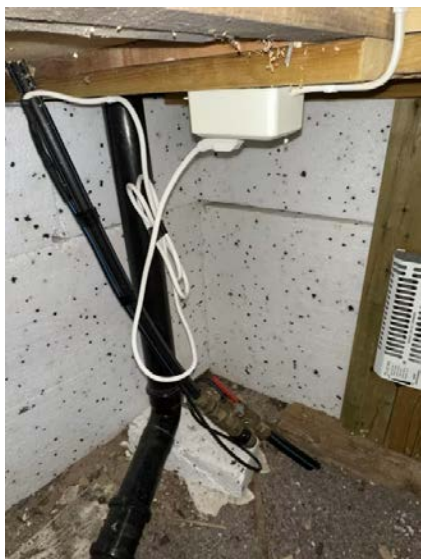
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget anbefales kontrollert når vannet er på.

6:17 Vannledninger



Viser vanninntak og hovedstoppekran.



Byter for varmekabel i vannrør.



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom.

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Vanninntak og hovedstoppekran plassert i rom under terreng. Privat vann. Varmekabel på vanninntak.

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Opplyst ny ledning fra kum og inn til hytta 2017. Opplyst ny varmekabel i vannrør 2020.

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Ikke kontrollert

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannet var avstengt på befaringsdagen og derfor ikke kontrollert.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser sikringsskap plassert i gang.



Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Inntak plassert utvendig. 3-fas 230V anlegg. Kapsling under sikringsskap. Sikringsskap plassert i skap. Skrusikringer og automatsikringer. Åpen og skjult innstallasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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

Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang på skrusikringer.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader
10 000 - 50 000



Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang på skrusikringer.



6.19 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i skap i gang.

Plassering bereder

I skap i gang.

Fundament

Skap uten understøtte.

Årstall

2001

Størrelse

100 L

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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det bør etableres ytterligere understøtte ved skaubunnen pga vekt fra bereder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ikke ført ut (kommentert på kjøkken).

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.



Viser baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Viser sluk i dusjsonen.



Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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? Ja

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 25mm. Varierende og bratte fall forhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det registreres riss / sprekker/ slitasje i flisfuger på vegg og gulv.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom).

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder 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.

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved glipper mellom gulv og veggfliser.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

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 Mekanisk avtrekk

Mekanisk vifte og tilluft via spalte under dørbled.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom).
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon og alder er ukjent.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Oppsummering av øvrig

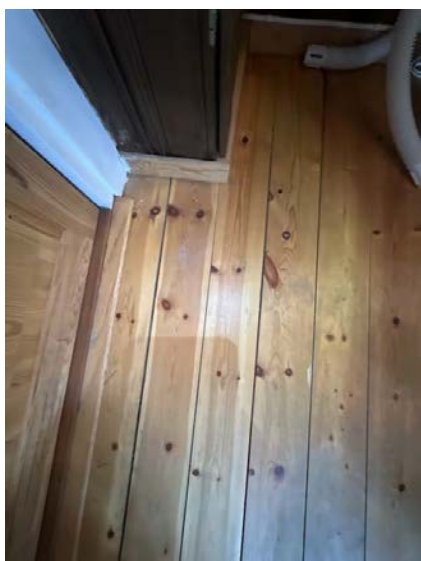
TG-2

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.

Det registreres en god del sprekker og knirk i gulv i entre.

Øvrige rom fremstår i normal stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Det registreres en god del sprekker og knirk i gulv i entre.

6.23 Øvrig: Utvendig bod



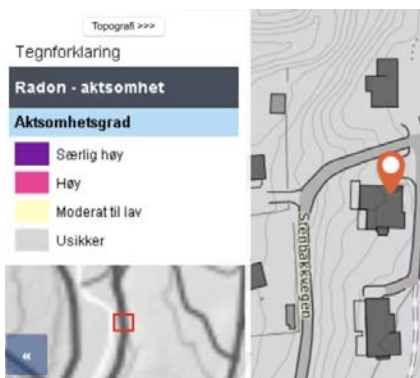
Viser bod innvendig

Beskrivelse

Utvendig bod med adkomst fra overbygget inngangsparti. Krypjkjeller under uten adkomst. Ukjent fundamentering. Innvendig med tregulv. Åpne bindingsverkvegger uten isolasjon. Sperretak med bordet undertak. Innlagt lys og strøm. Ytterdør i tre. Det registreres noe svikt i gulv. anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.24 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250047	
Selger 1 navn	
Simen Kristiansen	
Gateadresse	
Stenbakkvegen 14	
Poststed	Postnr
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	5308256/24

Document reference: 1208250047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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
- 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
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

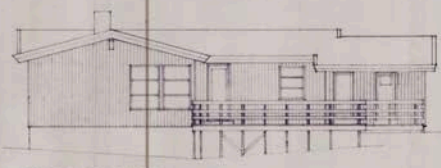
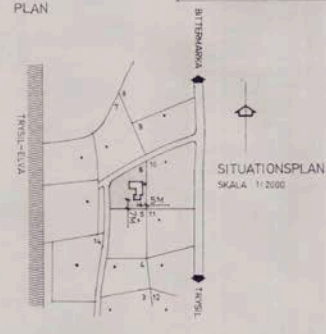
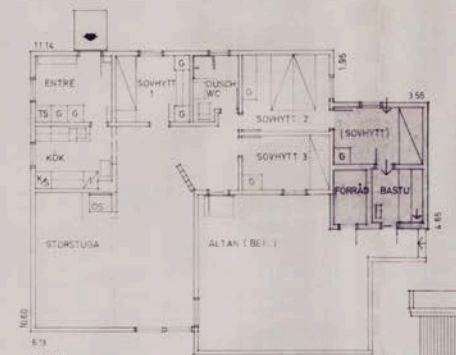
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

Document reference: 1208250047

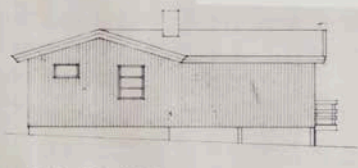
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Kristiansen	9d6bc60f3248bbf38671279 f3559017d431eb361	17.03.2025 17:48:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208250047

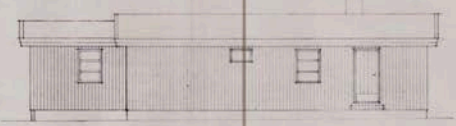
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT SÖDER

$3,8 \times 10 = 38$
 $5,1 \times 5 = 25,5$
 $3,2 \times 1,2 = 3,84$
 $96,94$
 $\approx 97,2$

Godkännt till stadsplan eller
 detaljplan och fastskatt.
 Per Trysil byråbyrå nr 1/317 -1-99
G.H.

NO	INSTRUKTIONEN AVSER	TECKEN	DATUM

Matell & Co
 arkitektkontor ab
 Skolgatan 10 Box 207 S-751 04 Uppsala 1 Tel 018-12 00 73

ANFÖRARE AV: WÄGSTRÖM/BENGTSSON
 BYGGSKISSER: GRANBERG ARBETSNUMMER 10 00 11
 1979 Ok 21

Pan Matell

STENFLOÅSEN, TRYSIL
 TOMT NR 6
 HYTTE (FRITIDSHUS) TILLBYGGNAD
 PLAN OCH FASADER SKALA 1:100

KOD FÖR FASAD: **A**
 BYGGSKISSNUMMER: **A**



Trysil kommune

Utskriftsdato: 20.03.2025

Postadresse: Postboks 200, 2421 TRYSIL

Telefon: 62 45 77 00

E-post: postmottak@trysil.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3421	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Stenbakkvegen 14, 2420 TRYSIL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

Kommune: 3421 Trysil
 Eiendom: 3421/40/109/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
 Dato: 19.3.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

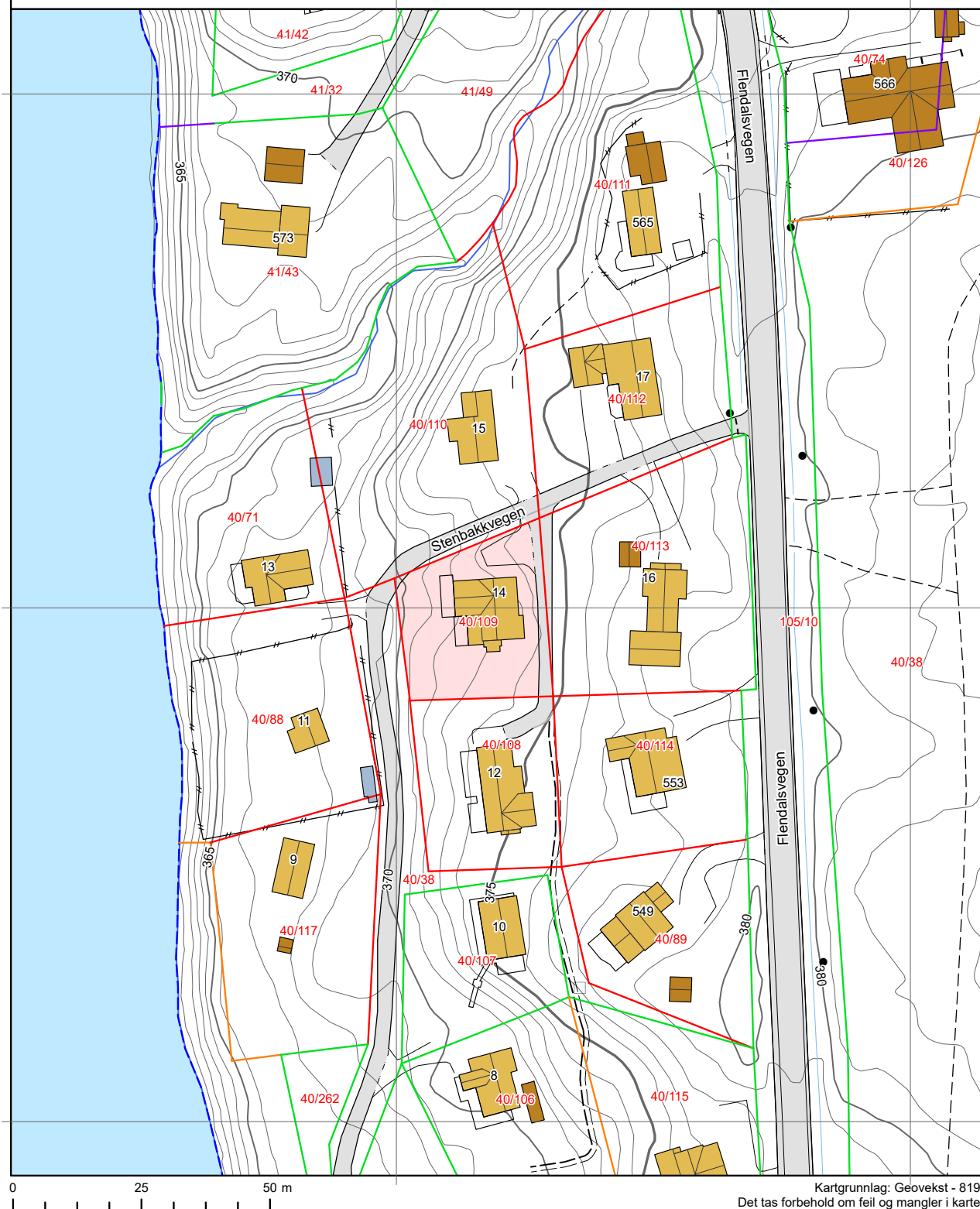
Kommune: 3421 Trysil
Eiendom: 3421/40/109/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



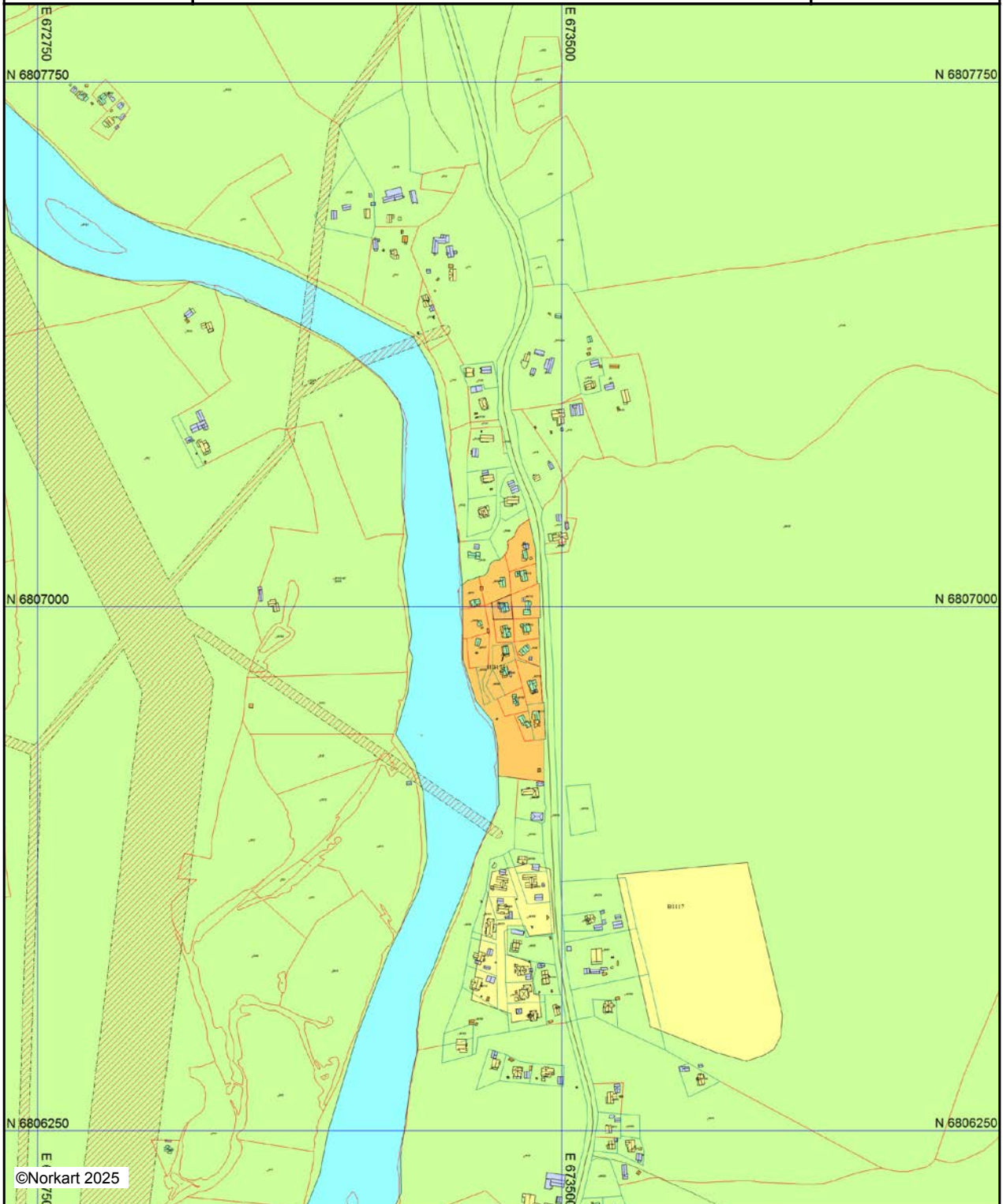
Trysil kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/109
Adresse: Stenbakkvegen 14
Utskriftsdato: 19.03.2025
Målestokk: 1:7500



UTM-32



©Norkart 2025







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring






Eiendomskart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje mot vannkant
-  Teiggrense god nøyaktighet (≤ 13 cm)
-  Teiggrense dårlig nøyaktighet (>13 cm)

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nærværende
-  Fritidsbebyggelse - nærværende
-  LNFR-areal - nærværende
-  Friluftsområde - nærværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nærværende
-  Turveg/turdrag - nærværende
-  Påskrift områdenavn

Bygninger

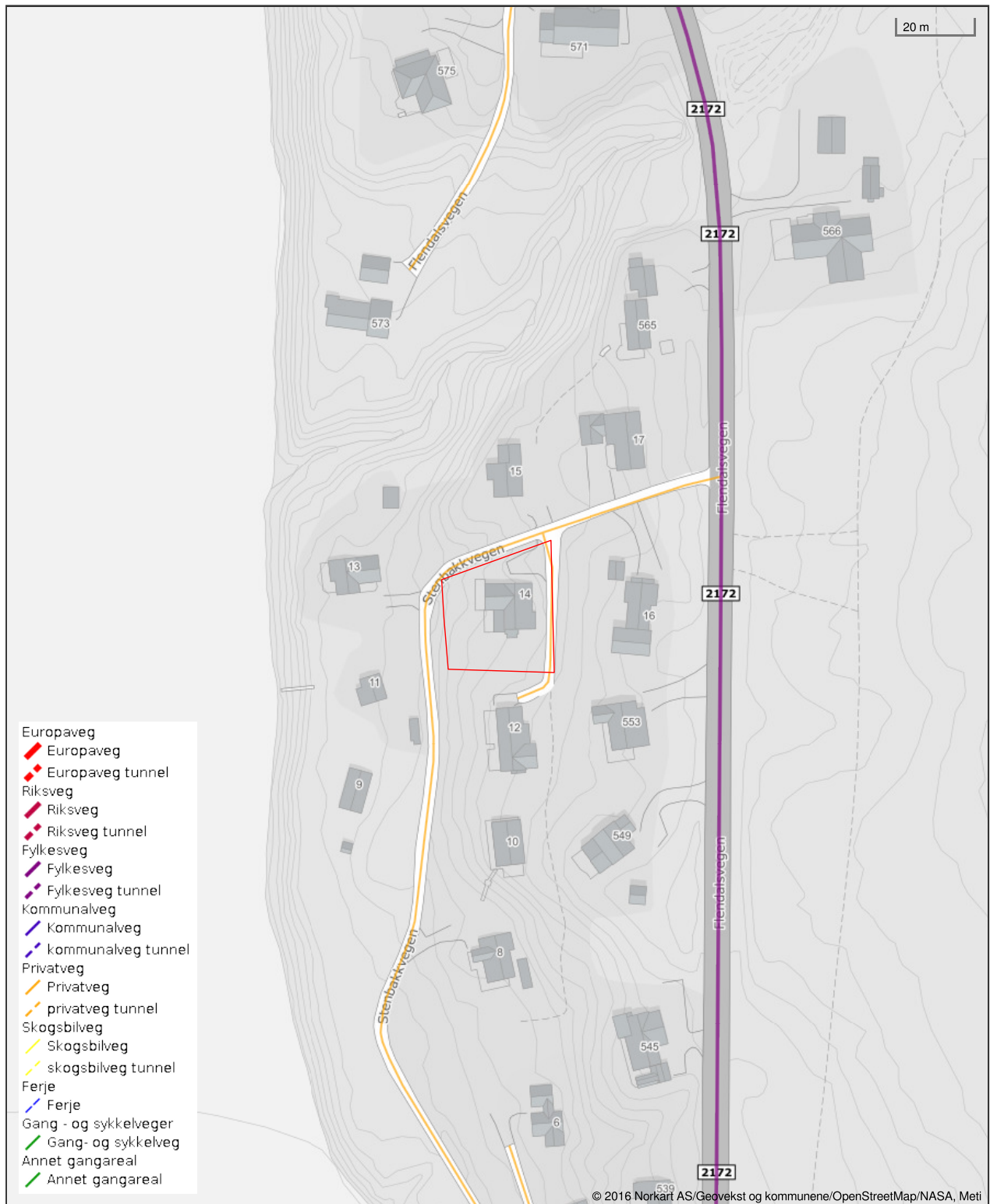
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning punkt
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Mønelinje



Vegstatuskart for eiendom 3421 - 40/109//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 8 og 12

Det er krav til god kvalitet på drikkevann.

Det er godkjenningssplikt for alle vannkilder som forsyner minst 20 husstander herunder hytter eller minst 50 personer, helseinstitusjoner eller skoler/barnehager.

Hva betyr dette for deg?

Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningssplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2

Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7

Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12

Avløpsanlegg er søknadsspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrensingsanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?

Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Det kan fort koste mellom kr. 200 000 – 300 000,-. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann- og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesetjernet.

NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning + kr. 200 000 – 300 000,-

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes?
Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser?
Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad?



Aktuelle nettsider

- www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
- www.grunnvann.no
Informasjon om dikkevannsbrønner
- www.fhi.no
Brosjyren Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytter
- www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, blant annet «hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg» og «er ditt avløpsrenseanlegg rødt, gult eller grønt»

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes?
Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmere eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks hyppig tømning eller oversvømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning vedrørende utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget som finnes på eienommen.

Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?

Nabolagsprofil

Stenbakkvegen 14

Høyde over havet

385 m



Offentlig transport

Stenfloåsen Linje 834	7 min 0.6 km
Buflod Linje 834	10 min 0.7 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 2 min
Hamar	1 t 30 min
Oslo	2 t 45 min

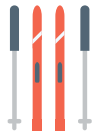
Ladepunkt for el-bil

Trysil Supercharger	8 min
Rema 1000 Trysil	8 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.6 km
- 268 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 9 min
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

Trysil kino	7 min
Skøytebane i Trysil sentrum	8 min
Parken Bistro & Bar	8 min
Høyt & Lavt Trysil	10 min

Sport

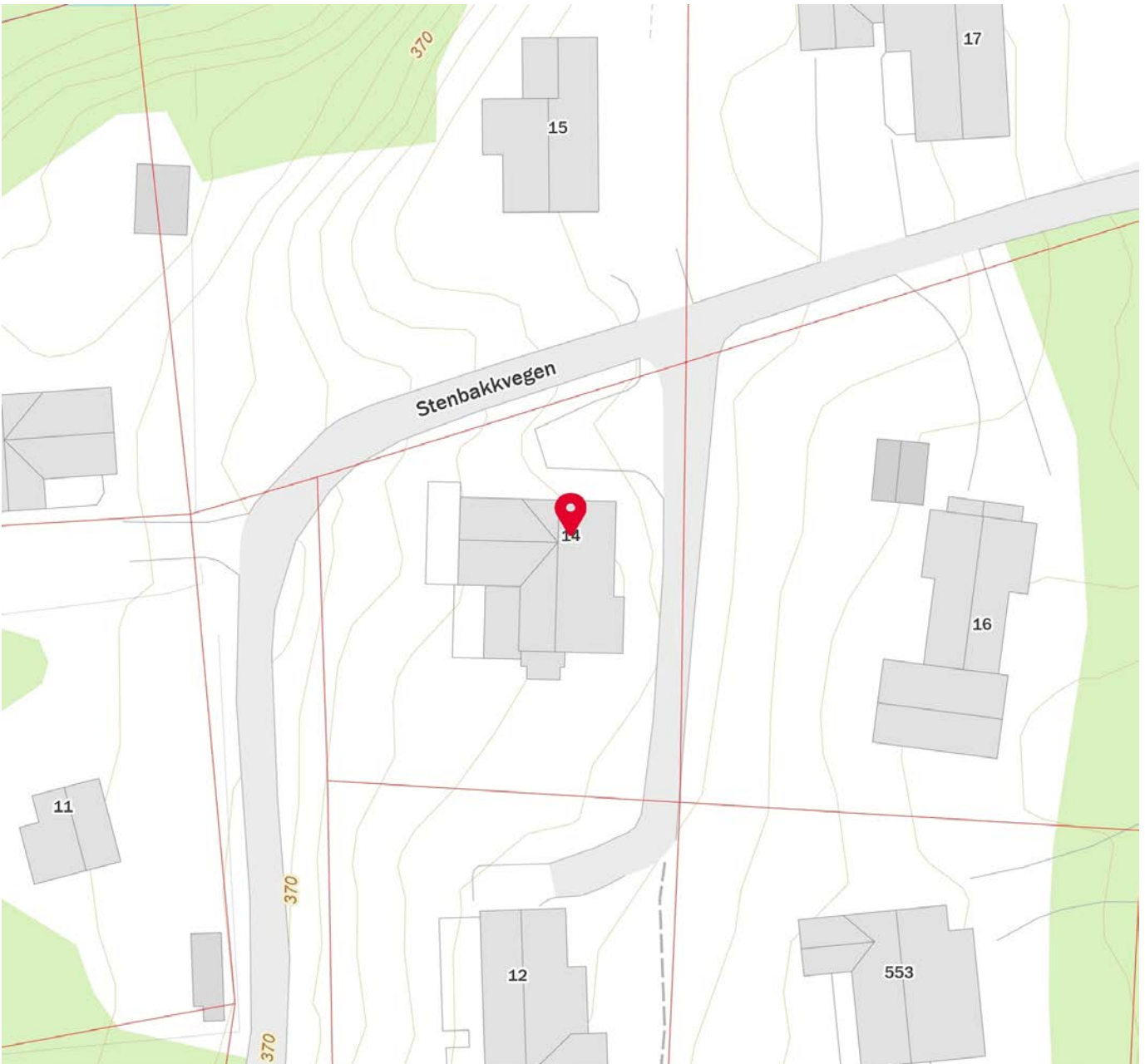
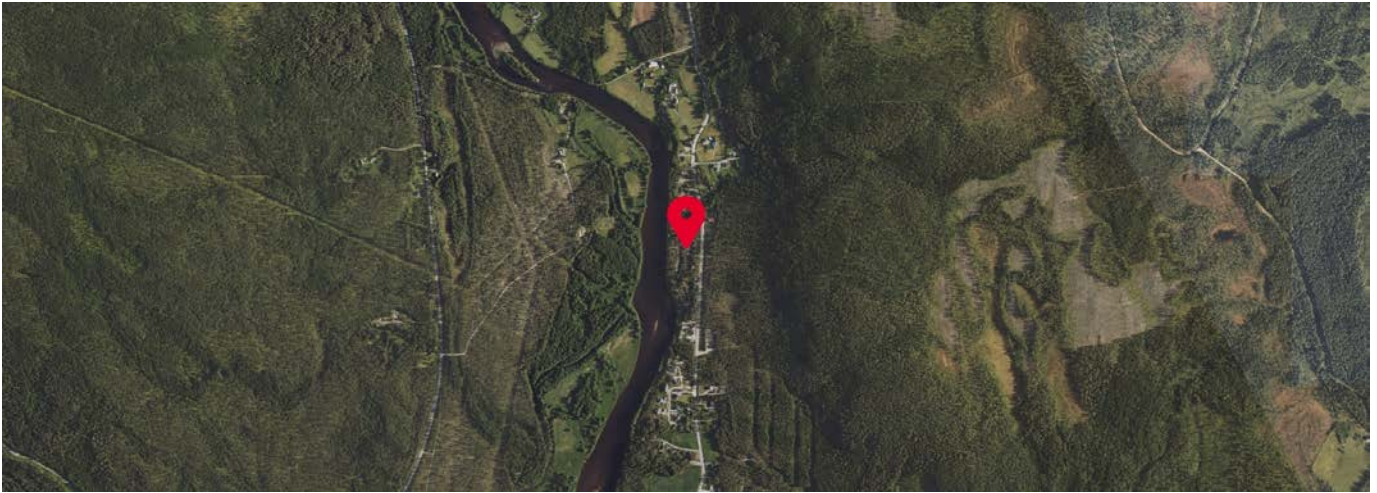
Innbygda skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 6.2 km
Trysil ungdomsskole Aktivitetshall	8 min 6.3 km
Trysil Helse & Trening	8 min
Spent Trysil	8 min

Dagligvare

Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	8 min 6.1 km
Rema 1000 Trysil Søndagsåpent	8 min 6.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.

Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stenbakkvegen 14
2420 TRYSILMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus BettenTelefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre