



aktiv.

Slettåsvegen 1250, 2432 SLETTÅS

**Stor og hyggelig eiendom med
landlig beliggenhet. Enebolig med
noe moderniseringsbehov.
Stort garasjebygg på 154m².**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 140,-
Total ink omk.: Kr 1 631 140,-
Selger: Aud Johnsen Thoug
Henning Thoug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 198/352 kvm
Tomtstr.: 2029.1 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 214
Oppdragsnr.: 1211260022

Ditt nye hjem?

Velkommen til Slettåsvegen 1250!

En stor og hyggelig eiendom på ca. 2 029m² med fine uteplasser og etablert hage. Eiendommen "Kjølset" er bebygd med en enebolig fra 1923 tilbygget i ca. 1957 og et stort garasjebygg på 154m² som er oppført i flere etapper fra ca. 2000. Boligen har en god planløsning over to plan med bla. 3 oppholdsrom i 1. etasje, samt 3 soverom og badrom i 2. etasje. Noe moderniseringsbehov, men det er bla. lagt nytt tak i 2000, montert ny vedovn i 2025 og ny varmepumpe i 2021.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Slettås. Fra eiendommen er det ca. 12 km til Jordet med barneskole, barnehage og nærbutikk, samt ca. 14 km til Nordre Osen med dagligvarebutikk og en populær sandstrand som yrer av liv på sommerstid. Slettås har per i dag egen idrettsplass og nærbutikk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	51
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 198 kvm

BRA - e: 154 kvm

BRA totalt: 352 kvm

TBA: 32 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 38 kvm

Beskrivelse: Boder og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

Beskrivelse: Entré/trapperom, stue, kjøkken og boder.

TBA: 32 kvm

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 68 kvm

Beskrivelse: Gang/trapperom, treningsrom, soverom og bad.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 154 kvm

Ikke målbare arealer

Deler av areal var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900.

Totalt gulvareal er målt til 209 m² (198 m² Bruksareal + 11 m² Ikke målbart areal).

Rom uten målbart areal er lokalisert i kjeller og i 2. etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Boligen har varierende veggtykkelser og mye delevegger, som gjør arealmåling

vanskelig. Oppgitt areal kan ha mindre avvik.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 029,1m². Flat tomt, opparbeidet med plen, beplantning, bringebær og blomsterbed. Gruset gårdsplass med oppstillingsplass for flere biler.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser Slettås. Fra eiendommen er det ca. 12 km til Jordet med barneskole, barnehage og nærbutikk, samt ca. 14 km til Nordre Osen med dagligvarebutikk og en populær sandstrand som yrer av liv på sommerstid. Her er det også muligheter for båtliv og vannaktiviteter. Slettås har per i dag egen idrettsplass og nærbutikk. Fra boligen er det ca. 27 km til Trysil sentrum med ungdomsskole, videregående skole, store dagligvarebutikker, sentrumsfasiliteter og de fleste servicetilbud. Kun ca. 100 meter til bussholdeplassen Kjølset med busslinje 839.

Er du glad i ski så har Slettås fine skiøyper som strekker seg til både Furutangen og Trysilfjellet. Norges største alpinanlegg i Trysil ligger ca. 36 km fra hjemmet og i tillegg er det kun ca. 20 km til familievennlige Furutangen. Områdene rundt boligen er godt

kjent for sine fine tur- og jaktmuligheter. Det er kort radius til flere fine fjelltopper. Nærmeste golfbane finner du ved Trysilfjellet. I tillegg er det en på Sorknes ved Rena.

Barnehage/Skole/Fritid

Jordet barnehage (1-5 år) - ca. 12 km.
Muggoppen barnehage (1-3 år) - ca. 13,1 km.
Osen barnehage (1-5 år) - ca. 14 km.

Jordet skole (1-7 kl.) - ca. 12,2 km.
Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 27,1 km.
Trysil videregående skole - ca. 26,7 km.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig delvis oppført på kjellervegger av støpt betong og lettklinkerblokker. Deler av boligen har ringmur av betong og krypekjeller. Yttervegger av laftet tømmer og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Garasje:

Garasjebygg oppført i flere etapper fra ca. 2000. Garasjebygget er oppført på støpt ringmur av betong. Deler av garasjen har støpt gulv av betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. - Merknader: Hjemmelshaver opplyser at deler av garasjen er isolert. Garasjebygget har vedlikehold/-oppgraderingsbehov. Det må påregnes arbeid/ kostnader for å sette bygningen i stand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under. Det anbefales at bygningen kontrolleres ytterligere om det ønskes en mer detaljert beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.01.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende

bygningssdeler-/komponenter:

- * Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Sprekkdannelser i grunnmur og i kjellervegger har karakter som er forenelig med bevegelser i grunn. Fuktskjolder og målbart høyere fuktverdier ved nedre del av kjellervegger er forenelig med sviktende drenering.
- * Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Begrenset lufting av takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til utførelse. Takkonstruksjonen er underdimensjoner sammenlignet med dagens krav til stivhet og styrke. Fuktskjolder er forenelig med fuktpåkjenninger.
- * Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): Alle bygningssdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på takteking og takrenner er utløpt. Manglende snøfangere samsvarer ikke med dagens krav til sikring av yttertak.
- * Loft (konstruksjonsoppbygging): Museekskremitter på kaldloft, tilsier at det er/ eller har vært aktivitet av mus på kaldloftet. Manglende isolering på kaldloft samsvarer ikke med dagens krav til isolering og tetting. Kaldloft over boder mot vest og kaldloft uten gangbart gulv kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert.
- * Balkonger, verandaer og lignende: Snøforholdene resulterte i begrenset kontrollmulighet av overflater. Rekkverkshøyde samsvarer ikke med dagens krav.
- * Bad Overflate gulv: Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens krav til fall mot sluk. Bevegelser i konstruksjon og slitasje over tid kan forklare synlig innfesting av gulvbeleggets underlag.
- * Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Alle bygningssdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt. Slitasje over tid kan forklare utetthet rundt rørgjennomføring.
- * Kjøkken: Svelleskader er forenelig med fuktpåkjenninger over tid fra vask og oppvaskmaskin.
- * Kjeller Veggene og himlingens overflater: Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring og støttemurer under terreng. Sprekkdannelser i vegger mot terreng er forenelig med jordtrykk og bevegelser i grunn.
- * Kjeller Gulvets overflate: Sprekkdannelser i gulv er forenelig med bevegelser i konstruksjon.
- * Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensering på kalde overflater. Ventilasjonsløsningen er ikke i henhold til dagens anbefalinger.
- * WC og innvendige vann- og avløpsrør: Manglende lufting av avløp over tak samsvarer ikke med dagens krav. Avrenning direkte til terreng fra sluk og vask i kjelleren samsvarer ikke med dagens krav til avløp fra private avløpsanlegg.
- * Varmtvannsbereder: Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring.
- * Ventilasjon: Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600).

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

- * Krypekjeller: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med råteskader i treverket.

* Yttervegger: Langvarig fuktpåvirkning og angrep av insekter har gitt forhold som er forenelig med skadene i treverket. Slitasje over tid kan forklare punktvis råteskader på ytterkledningen. Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger. Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på ytterkledningen er utløpt.

* Vinduer og ytterdører: Mekanisk påkjenning kan forklare knust glass i kjellervindu. Fuktpåkjenning fra luftfuktighet i kjeller og fra manglende beslag utvendig, kan forklare skadelig høye fuktverdier i vinduskarmer i kjelleretasjen. Manglende beslag i forbindelse med dører og vinduer, samsvarer ikke med dagens krav til utførelse. Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på vinduer med enkle glass vurderes som utløpt. Justeringsbehov er forenelig med normal elde og slitasje.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja. Spiker/skruer synes under belegg. Baderoms dør går tungt. Stygg skjøt i belegg.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995.

Firmanavn: Trysil elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utført EL. Arbeid.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995.

Firmanavn: Joar Løken AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utført rørarbeid.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995.

Firmanavn: Trysil Farge og interiør.

Beskrivelse av arbeidet: Utført gulvbelegg og belegg i dusj.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995.

Beskrivelse av arbeidet: Snekring tapetsering og maling er utført av ufaglært.

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

Ja. Huset er gammelt og trenger utbedringer i forhold til isolering. Dette gjelder i hele huset. Det finnes knirk i trapp og gulv. Skeivheter i gulver og vegger/tak. Det mangler ventiler i huset. Vinduer som dugger. Kjeller er ikke å regne som oppholdsrom og er ikke ferdigstilt. Det er gravet ut større kjeller som ikke er ferdig. Veranda gulv har ujvenheter. Kjeller trenger vedlikehold. Det er fukt i kjeller. Drenering er fra før våres tid å trenger utbedringer. Det finnes råteskader som vist i tilstandsrapport. Det har vært skade på ringmur under kjøkken.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995.

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ut masse fra kjeller å murt ny vegg i leca under kjøkkenvindu (sør/vest).

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet undertak og yttertak Byttet takrenner og nedløp Bygd nytt inngangs parti med overbygd tak Bygd veranda med overbygd tak Byttet inngangsdør i 2016 og vinduer på soverom sør 2020 flere vinduer byttet i 1995.

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

Ja. Sprekk i vindu kjeller sør/vest. Sprekk i vindu i andre etg nord/øst. Sprekk i vindu bod nord. Noen vinduer er trolig fra ca 1957 å dugger, trenger vedlikehold evt byttes. Vinduer i gangen i første etg kan ikke åpnes..

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Beskrivelse av arbeidet: Garasje/uthus er bygd om i flere etapper fra tidligere bygg/fjøs Bygget må anses som et restaurerings objekt, og har div. mangler Bygget har ikke tegninger og er ikke ferdigstilt. Ut i fra teknisk etat stemmer ikke kvm. med dagens bygg.

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

Ja. Det som nevnt før noe bevegelse i grunnen. Skeive gulv og vegger. Noe sprekker i ringmur. Noen dører går tregt.

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

Ja. Drenering er fra før våres tid, trenger utbedring.

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

Ja. Det er mye fukt i kjeller. Dugg på vinduer. Det er lite lufteventiler i kjeller.

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

Ja. Råte i kjeller.. Se tilstandsrapport. Noe mugg/sopp å fukt på vegger/gulv og tak.

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

Ja. Det er i følge tilstandsrapport vært skadedyr og innsekter på loft og vegger.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Firmanavn: Brødrene Svingen.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet septiktank og laget ny infiltrasjons grøft.

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Ja. Vann kommer fra Slettås vannverk (privat). Det har forekommet misfarge på vannet om våren.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Trysil Varmepumpeteknikk (oppløst).

Beskrivelse av arbeidet: Montert Toshiba varmepumpe Utført service annenhvert år

etter det. Siste service utført av Norgreen Varmepumper As, desember 2024.

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

Ja. Skade i pipe.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995.

Firmanavn: Trysil mur og puss.

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye rør inne i pipe.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Montert peisinnsett i stue Byttet vedovn i midtstue Dette er godkjent av feier.

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

Ja. Det elektriske anlegget var for gammelt.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995.

Firmanavn: Trysil Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Alt gammelt fjernet. Nytt EL anlegg montert i helehuset.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til spotter lamper i midt stue og trapp opp.

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

Ja. Uthus er ombygd. Tak over veranda og inngangsparti.

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

Ja. Vi kjenner ikke til noe bruks forbud, men har ikke undersøkt hvilke godkjenninger som ligger hos kommunen. Eiendommen er gammel og tegninger finnes ikke fra byggets opprinnelse. Eiendommen har alltid vært bebodd.

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

Ja. Eiendommen ligger langs fylkesveg 215. I 2018 kom det vann inn i kjeller fra veigrøft som ligger mellom hus og veg. Det hadde frosset en stikkrenne som var årsak.

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

Ja. Kan forekomme trafikkstøy fra fylkesveg 215. Lyder fra skytefeltet til forsvaret (Rena Leir).

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja. Garasje / uthus trenger omfattende vedlikehold. Taket har lekkasjer og råteskader. Porter og dører trenger utbedring. Utvendig panel bør byttes.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp støttemur og lagt heller på uteplass mellom hus og garasje.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Eiendommen "Kjølset" er bebygd med en enebolig fra 1923 som ble tilbygget i ca. 1957 og et garasjebygg oppført i flere etapper fra ca. 2000.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Gang/trapperom, 2 stuer, kjøkken med spiseplass, gang med 2 boder/

garderober og utgang til terrasse.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, badrom og bod/garderobe.

Kjeller: Uinnredet kjeller inndelt i ulike rom (4 stk. totalt).

Eiendommen er også bebygd med et stort garasjebygg på 154m².

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Eldre enebolig med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Enkelte bygningsdeler har utløpt/ kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Medfølgende robotgressklipper.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser:

Ca. 1957: Tilbygg mot vest og øst.

Ca. 1995:

- Utgraving/ utvidelse av kjeller.
- Nye innvendige vann- og avløpsrør.
- Nytt sikringsskap.
- Rehabilitering av skorstein.
- Nytt bad og kjøkken.
- Utskifting av etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje over kjøkken.

Ca. 2000: Nytt yttertak og takrenner.

Ca. 2021: Nytt gulv i stue og kjøkken.

Ca. 2021: Ny varmepumpe i stue.

Ca. 2025: Ny vedovn i stue.

Parkering

Parkering for 2 biler i garasje, samt rikelig med biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garsjeløp med vippeport, garasje med isolert rom og vippeport og innlagt strøm. Ellers to rom i tillegg.

Radonmåling

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med lav til moderat radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 08.01.2007, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2027.

Feiing ble utført siste gang den 06.08.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 26.09.2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2021 i stue. Vedfyring med lukkede vedovner i stuer. Ny vedovn i stue i 2025. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

Oransje F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 590 000

Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

41 140 (Omkostninger totalt)

58 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 631 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 648 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 650 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 8 225,90,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Slamavskiller bolig (3-6 kubikk): Kr. 1 202,90,-

- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 467,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 1 940,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 447 387 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 789 548 for år 2024

Vannavgift

Kr 3 000 for år 2026.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 214 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg garasje i 1999.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Privat vann fra Slettås vannverk. Det betales kr. 1500,- i halvåret for vann. Vannprøver tas annen hver måned. Privat avløpsanlegg med en kum med 3 kammeret og infiltrasjonsgrøft.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende spredt boligbebyggelse (områdenavn: Slettås).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

Ifølge Statens vegvesens vegkart over støysoner, ligger boligen i gul sone. Det betyr at man må forvente noe støy fra fylkesvegen. Gul sone betyr en forventet støy på ca. 55-65dB.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er 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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglervederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 3.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.02.2026



Velkommen til Slettåsvegen 1250!



En stor og hyggelig eiendom på ca. 2 029m² med fine uteplasser og etablert hage.



Eiendommen "Kjølset" er bebygd med en enebolig fra 1923 tilbygget i ca. 1957 og et stort garasjebygg på 154m² som er oppført i flere etapper fra ca. 2000.



Parkering for 2 biler i garasje, samt rikelig med biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garsjeløp med vippeport, garasje med isolert rom og vippeport og innlagt strøm. Ellers to rom i tillegg.



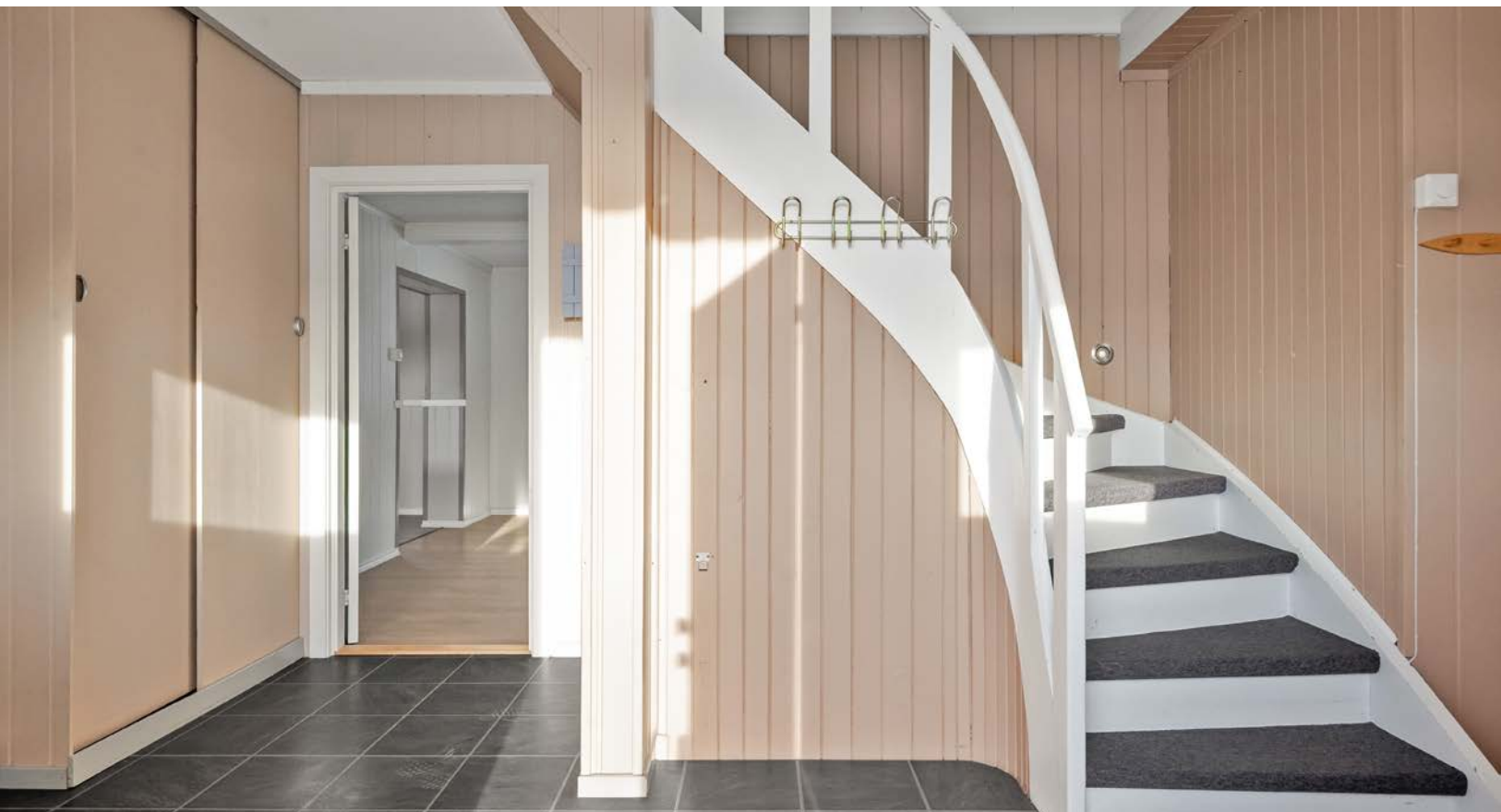
Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en terrasse på ca. 6m².



Når du entrer boligen, kommer du inn i en lys gang med laminatfliser på gulv og panel på veggene malt i en innbydende farge.



I gangen er det plass til oppheng av yttertøy, samt skoskap eller kommode.



Det er også oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



Fra gangen kommer du videre inn til en lys og hyggelig stue med vedovn.



Stuen har ennstavs laminat fra ca. 2021 på gulv, lyse panelplater på veggene og downlights i himlingen.



Fra stuen kommer du videre inn til en ny lys og romslig stue. Stuen har store vinduer mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



I stuen er det en koselig peis med peisinnsats som bidrar til ekstra hygge. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2021 som sørger for god og jevn varme på vinterstid.



Boligen har en god planløsning over to plan med bla. 3 oppholdsrom i 1. etasje, samt 3 soverom og badrom i 2. etasje.



Boligen er oppgradert med enkelte nye overflater, men det er likevel behov for modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



På kjøkkenet er det plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Lys og tidløs kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Innredningen har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som medfølger i handelen.



Kjøkkenet har enstavs laminat fra ca. 2021 på gulv og lysmalte overflater.



Boligen har vinduer med varierende årstall. Det ble påvist vinduer fra 2020 og 1995. Øvrige vinduer har ukjent årstall.



Fra kjøkkenet kommer du videre inn til en mellomgang med utgang til terrassen.



Fra mellomgangen er det adkomst til 2 boder/garderober med gode lagringsmuligheter.



Utgang til fin vestvendt terrasse på ca. 26m², hvorav ca. 16m² er overbygget med tak. Det er montert uttrekkbar levgg, utebelysning og stikkontakt.



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld.



Utenfor terrassen er det etablert en fin hage opparbeidet med plen, beplantning, bringebær og blomsterbed.



Gang/trapperom i 2. etasje med adkomst til 3 soverom, badrom og bod/garderobe.



Soverom 1 er et stort og koselig rom med god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har moderne enstavs laminat på gulv og malt panel på veggene kombinert med lune tømmervegger.



Det er oppbevaringsplass i plassbygget garderobeskap.





Rommet er delt opp med to soner.



Den andre sonen kan innredes med kontorplass eller som et garderoberom om ønskelig.



Her er det også en stor plassbygget skyvedørgarderobe med god oppbevaringsplass.



Soverom 2 er også av god størrelse. Soverommet har teppegulv og malt panel på veggene.



På soverommet er det plass til dobbeltseng om ønskelig, samt et kott med gode lagringsmuligheter.



Soverom 3 har malte tregulv og overflater med trepanel.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i flere garderober.



Gangen har malte tregulv, lysmalt panell på veggene og sortmalte dører og lister.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et romslig badrom med belegg på gulv og malt tapet på veggene.



Baderommet har et vindu som slipper inn naturlig dagslys, avtrekksvifte og oppvarming med panelovn.



Lys baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning og vegghengte skap over. Baderommet er også utstyrt med dusjnische med forheng og gulvstående toalett.



Utsikt fra terrassen ved inngangspartiet.



Er du glad i ski så har Slettås fine skiøyper som strekker seg til både Furutangen og Trysilfjellet. Områdene rundt boligen er godt kjent for sine fine tur- og jaktmuligheter. Det er kort radius til flere fine fjelltopper.

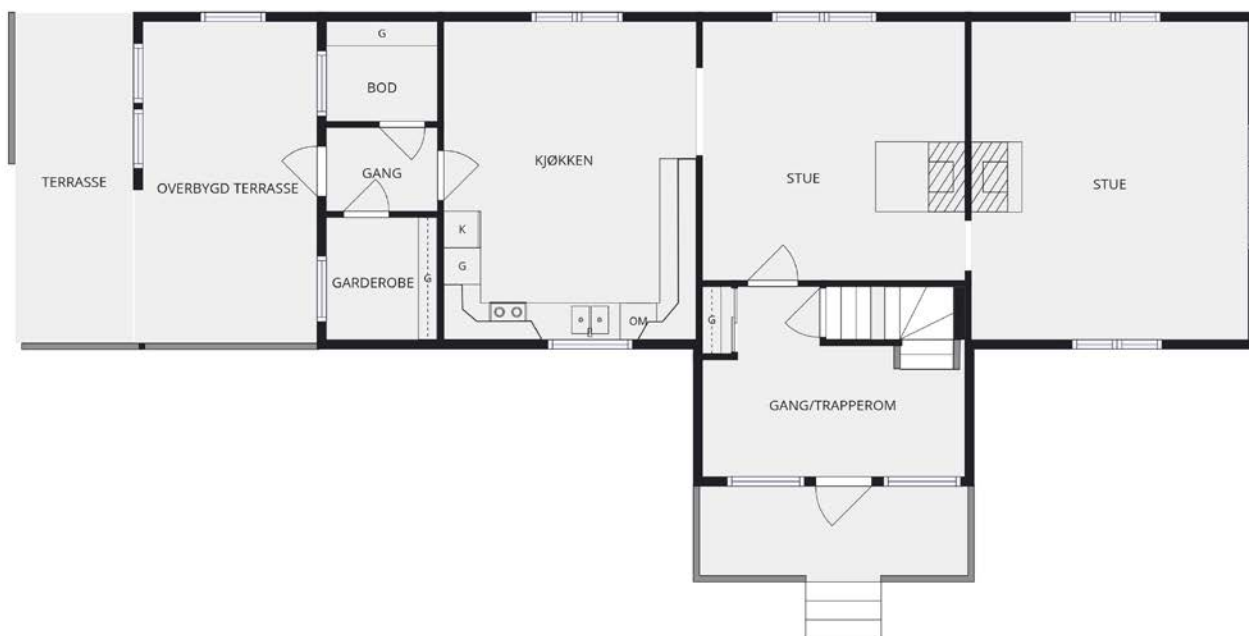


Det er ca. 12 km til Jordet med barneskole, barnehage og nærbutikk, samt ca. 14 km til Nordre Osen med dagligvarebutikk og en populær sandstrand som yrer av liv på sommerstid. Her er det også muligheter for båtliv og vannaktiviteter.



Fra boligen er det ca. 27 km til Trysil sentrum med ungdomsskole, videregående skole, store dagligvarebutikker, sentrumsfasiliteter og de fleste servicetilbud. Kun ca. 100 meter til bussholdeplassen Kjølset med busslinje 839.

1. etasje



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.

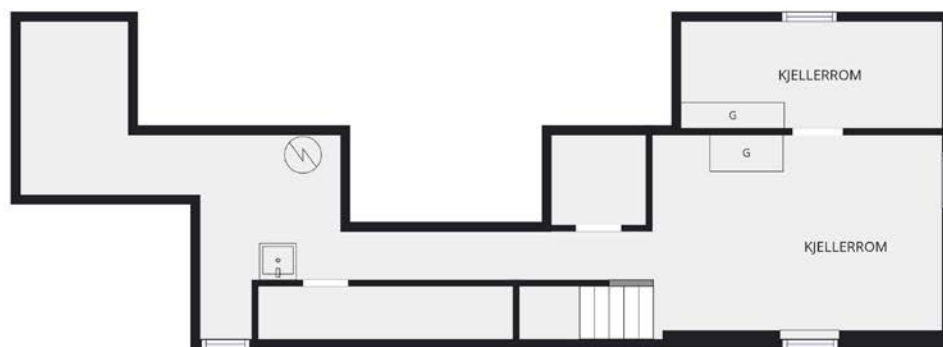
2. etasje



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.

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

Slettåsvegen 1250, 2432 Slettås



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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

Byggmester
Søndre Lillebo AS

Takstmann
Søndre Lillebo
Knettmovegen 8
2422 Nybergsund
sondre@bmsl.no
Tlf: 92826392

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 214
Hjemmelshaver:	Henning Thoug og Aud Johnsen Thoug
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2029 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Området er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	1 204 600,-
Byggeår:	1923

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 22.01.2026

Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Forutsetninger:

På befaringsdagen var det snø rundt boligen, samt på taket og på uteområdet.

Oppdragsgiver: Henning Thoug**Tilstede under befaringen:** Henning Thoug (på deler av befaringen)**Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS3.**OM TOMTEN:**

Flat tomt, opparbeidet med plen og beplantning.
Gruset gårdsplass med oppstillingsplass for flere biler.

Støy:

Ifølge Statens vegvesens vegkart over støysoner, ligger boligen i gul sone. Det betyr at man må forvente noe støy fra fylkesvegen.
Gul sone betyr en forventet støy på ca. 55-65dB.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med lav til moderat radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig delvis oppført på kjellervegger av støpt betong og lettklinkerblokker. Deler av boligen har ringmur av betong og krypekjeller. Yttervegger av laftet tømmer og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
Enkelte bygningsdeler har utløpt/ kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.
For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:
Lukkede vedovner i stuer, med brannplate på gulv.
Varmepumpe i stue.
Panelovn på bad.
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Hullboring:

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2, skal det bores hull fra tilstøtende rom for våtrom og rom under terreng, og kontrolleres for fukt inne i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone og i rom under terreng kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:
- Rapport fra tilsyn på fyringsanlegget den 26.09.2025 (ingen registrerte avvik).

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Overflater av laminat, betong, tregulv, teppe og belegg.

Vegger: Overflater av trepanel, pusset/ upusset mur, MDF-plater, tapet og laftet tømmer.

Himling: Himling av trefiberplater og trepanel.

Merknader:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning med benkeplate og nedfelt servant.

- Plassbygget dusjnisje.
- Gulvmontert toalett.
- Avtrekksvifte i yttervegg.
- Panelovn på vegg.

Merknader:

Innredningen har normal slitasje, alder og bruk tatt i betraktning.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under deler av befaringen, og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Ca. 1957- Tilbygg mot vest og øst.

Ca. 1995:

- Utgraving/ utvidelse av kjeller.
- Nye innvendige vann- og avløpsrør.
- Nytt sikringsskap.
- Rehabilitering av skorstein.
- Nytt bad og kjøkken.
- Utskifting av etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje over kjøkken.

Ca. 2000- Nytt yttertak og takrenner.

Ca. 2021- Nytt gulv i stue og kjøkken.

Ca. 2021- Ny varmepumpe i stue.

Ca. 2025- Ny vedovn i stue.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	38 m ²			
1. etasje	92 m ²			32 m ²
2. etasje	68 m ²			
SUM BYGNING	198m ²			32 m ²
SUM BRA	198 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		154 m ²		
SUM BYGNING		154 m ²		
SUM BRA	154 m ²			

BRA-i:

Kjeller: Boder og teknisk rom.

1. etasje: Entré/ trapperom, stue, kjøkken, boder.

2. etasje: Gang/ trapperom, treningsrom, soverom og bad.

BRA-e:

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Boligen har varierende veggtykkelser og mye delevegger, som gjør arealmåling vanskelig. Oppgitt areal kan ha mindre avvik.

Deler av areal var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900.

Totalt gulvareal er målt til 209 m² (198 m² Bruksareal + 11 m² Ikke målbart areal).

Rom uten målbart areal er lokalisert i kjeller og i 2. etasje.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under. Det anbefales at bygningen kontrolleres ytterligere om det ønskes en mer detaljert beskrivelse.

Garasjebygg oppført i flere etapper fra ca. 2000.

Garasjebygget er oppført på støpt ringmur av betong. Deler av garasjen har støpt gulv av betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at deler av garasjen er isolert.

Garasjebygget har vedlikehold/- oppgraderingsbehov. Det må påregnes arbeid/ kostnader for å sette bygningen i stand.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrermester og takstmann

28/01/2026



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av kjellervegger av betong og lettklinkerblokker. Deler av boligen har ringmur av betong.

Funksjon på drenering ble kontrollert innvendig i kjelleretasjen.

Merknader: Ringmur og kjellervegger under terreng har sprekkdannelser flere steder.

Drenering:

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuksøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgradering på drenering av kjelleren.

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

Ved fuksøk og fuksmåling i kjelleretasjen, ble det påvist indikasjon på fuktinntrenging ved nedre deler av yttervegger. Hjemmelshaver opplyser at kjelleren kan være fuktig ved snøsmelting og ved store nedbørsmengder.

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

Bilde viser sprekkdannelser i ringmur. Bilde er tatt ved overbygget inngangsparti.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuksperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boligen har krypekjeller under entré/ trapperom, under bod mot sørvest og under deler av stue og kjøkken. Skader på etasjeskille mot 1. etasje er beskrevet i dette punktet.

Merknader: Påvist råteskade i bjelkelag mot 1. etasje i kjellerrom mot nordøst.

Krypekjeller under entré/ trapperom og krypekjeller under bod mot sørvest, er ikke fullstendig kontrollert grunnet manglende adgang.

Bilde viser råteskade i etasjeskille.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt boligen var delvis tildekket med snø.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet kontrolleres ytterligere, når snøforholdene gjør det mulig. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på grunnmuren og dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Hjemmelshaver opplyser at opprinnelig del har yttervegger av laftet tømmer, og tilbyggene er oppført i bindingsverk. Yttervegger er utvendig kledd med stående trekledning.

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

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

Merknader: Bunnstokk i yttervegg har råteskader og tegn etter aktivitet av insekter. Bunnstokk er kun synlig fra kjeller. For å kunne kontrollere tilstanden på hele ytterveggen, må ytterkledningen demonteres. Ytterkledningen har ikke ventilering/ lufting, og har punktvis råteskader. Ytterkledningen har utgått forventet levetid.

Bilde viser råte- og insektskader i bunnstokk.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer:

Boligen har vinduer med varierende årstall. Det ble påvist vinduer fra 2020 og 1995. Øvrige vinduer har ukjent årstall.

Vinduer med produksjonsår fra 2020 og 1995 har to-lags glass. Øvrige vinduer har enkle glass med varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt. Produksjonsår fra 2016.

Terrassedør med glassfelt. Produksjonsår fra 1997.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Flere vinduer lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Ett vindu i kjelleretasjen har knust glass.

Vinduer i kjelleretasjen er preget av fuktpåkjenninger, og hadde skadelig høye fuktverdier på befaringsdagen.

Ytterdører:

Terrassedør har justeringsbehov.

Annet:

Vinduer har ikke beslag i overkant av vinduene. Flere vinduer har ikke beslag i underkant, og det er påvist råteskader i vannbrett.

Enkelte vinduer er plassert slik at de ikke vurderes som sikre mot fuktinntrenging.

Forventet levetid vurderes utløpt for vinduer med enkle glass og varevindu. Over halvparten av forventet levetid er utløpt for øvrige vinduer, bortsett fra vinduer med produksjonsår fra 2020.

Bilde viser vindu med knust glass i kjelleretasjen.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra inne på tilgjengelige kaldloft.

Gjennomføringer er kontrollert fra inne i boligen.

Merknader: Takkonstruksjon/ kaldloft har begrenset mulighet for ventilering/ lufting.

Takkonstruksjon har påviste fuktskjolder ved tidligere- og nåværende gjennomføring av skorstein.

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 2000

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

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

Merknader: Over halvparten av forventet levetid er utløpt på yttertaket og takrenner.

Yttertaket og takrenner var tildekket med snø på befaringsdagen, og kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert.

Yttertaket har ikke snøfangere.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Boligen har kaldloft over deler av boligen. Kaldloft er tilgjengelig via loftsluker.

Kaldloft over boder mot vest ble ikke kontrollert, da det ikke ble påvist noen inspeksjonsmulighet på befaringsdagen.

Merknader: Kaldloft er kun kontrollert fra loftsluke, siden kaldloft ikke har gangbart gulv, eller hadde mye lagret inventar.

Det ble påvist museekskremer på samtlige kontrollerte kaldloft.

Kaldloft over bad og soverom mangler isolasjon der tidligere skorstein var.

Bilde viser eksempel på museekskremer på kaldloft.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har overbygget terrasse ved inngangsparti på ca. 6 m², og terrasse mot vest på ca. 26 m², hvorav ca. 16 m² er overbygget med tak.

Terrassene er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Terrassene var på befaringsdagen delvis tildekket med snø, og overflatene er dermed ikke fullstendig kontrollert.

Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverket ble målt til ca. 920 mm, minstekravet etter dagens krav er 1000 mm.

7. Våtrom

EIERSKIFTERAPPORT™

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflate av belegg og tapet på vegger. Trefiberplater i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele. Bruksslitasje, riper og hakk på overflater forekommer.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Merknader: Fallforhold på gulv tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det ble påvist lokalt fall til sluk inne i dusjonen, øvrig gulv har varierende fallforhold.

På befaringsdagen ble det påvist merke/ forhøyninger i gulvbelegget fra innfesting av gulvbeleggets underlag.

Bilde viser merke etter innfesting av underlag for gulvbelegg.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med gulvbelegg klemmt under klemring.

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

Forventet levetid på membran av veggvinyl er ca. 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Forventet levetid på tettesjikt er utløpt.

Gjennomføring av vannrør ved toalett fremstår ikke som vanntett.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste skadelig høye fuktverdier.

Bilde viser gjennomføring av vannrør ved toalett.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1995

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

Ventilator over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i normal stand, med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører.

Innredningen har svelleskader på skapfronter i nærheten av vask og oppvaskmaskin.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap ved fuktsøk.

Bilde viser svelleskader på skapfronter.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasjen har veggoverflater med støpt betong, plater av treull og pussede lettklinkerblokker.

Himling av trepanel/ stubbloft i hele kjelleretasjen.

Merknader: Vegger har sprekkdannelser og fuktskjolder (tidligere beskrevet under punkt for grunnmur og drenering).

Trepanel, etasjeskille og stubbloft har råteskader (tidligere beskrevet under punkt for krypekjeller).

I kjelleren er det en vegg av jordmasser som ikke er sikret mot ras/ utgliding. Hjemmelshaver opplyser at denne har stått stabilt siden kjelleren ble gravd ut.

Bilde viser vegg av jordmasser som ikke er sikret.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater av betong i hele kjelleretasjen.

Merknader: Overflaten har sprekkdannelser.

Bilde viser eksempel på sprekkdannelse i gulv.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommene i kjelleren er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Ventilasjonsmuligheten i kjelleretasjen vurderes som ikke tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det var kondensering på vinduene på befaringsdagen. Ved fuktmåling i nedre del av yttervegg mot terreng, ble det påvist skadelig høye fuktverdier.

Bilde viser fuktmåling i nedre del av yttervegg mot terreng.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Avløpsrør:

Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp via vakuumventil på bad. Lufting skal i utgangspunktet føres over tak.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Hjemmelshaver opplyser at sluk i kjelleretasjen ikke fører til infiltrasjonsanlegg, men er kun ført direkte til terreng.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Bilde viser utstyr som ikke er tilkoblet avløpssystemet til boligen.

FIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter plassert i kjeller.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke noe tettesjikt. Varmtvannsberederen anses derfor ikke som lekkasjesikret.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via veggventiler i bod mot nordvest og i kjeller, samt tilluft via ventil i vindu i entré/ trapperom, kjøkken, bad og i soverom mot nordvest i 2. etasje.

Merknader: Flere oppholdsrom har ikke noe ventilasjonsmulighet utover åpningsbare vinduer. Badet mangler tilluftsventilering.

Bilde viser manglende spalte under innerdør til badet.

EIERSKIFTERAPPORT™

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ca. 2007

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller.

Ledningsnett i hovedsak av åpent anlegg.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at anlegget ble skiftet ut i 1995.

Hjemmelshaver opplyser at det var el-kontroll på anlegget i ca. 2007. Det er ikke opplyst om noen utestående mangler eller avvik.

Sikringsskapet mangler enkelte deksler/ kapslinger ved sikringer. Manglende deksler/ kapslinger kan medføre økt risiko for berøringsfare på strømførende ledninger. Forholdet anbefales gjennomgått og utbedret av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer på eventuelt utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999. Eventuelle manglende samsvarserklæringer, innebærer usikkerhet om arbeidene er utført forskriftsmessig, og det kan forekomme mangler og skjulte feil på anlegget. Manglende dokumentasjon kan også medføre redusert verdi ved videresalg.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt. Det kan være viktige opplysninger som bygningssakkyndig ikke har fått tilgang på, og bygningsdeler som burde vært ytterligere kontrollert. Hjemmelshaver opplyser at salget skal gå via megler, og det er meglers ansvar å innhente egenerklæring.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

2. etasje har ikke noe godkjent rømningsvei. Vinduer i 2. etasjen er for små til å være godkjent rømningsvindu etter dagens forskrifter. Manglende godkjent rømningsvei medfører begrenset mulighet for rømming ved brann. Det anbefales at minst ett vindu i 2. etasje endres til godkjent rømningsvindu.

Innvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav.
 Trapp ned til kjeller mangler både rekkverk og håndløper.
 Trapp opp til 2. etasje mangler håndløper på vegg og har for store mellomrom mellom rekkverksspiler.
 Rekkverk i 2. etasje er for lavt etter dagens krav. Minstekravet etter dagens forskrift er 900 mm, på befaringsdagen ble rekkverket målt til 880 mm.
 Manglende håndløper og rekkverk i trapp samt for lavt rekkverk i 2. etasje, kan utgjøre en risiko ved bruk, og kan medføre personskade ved fall.

HMS:

Eiendommen har en støttemur som er over 500 mm over terreng. Høydeforskjeller over 500 mm skal etter dagens regelverk sikres med rekkverk.

Utvendige trapper mangler også rekkverk.

Risiko: Manglende rekkverk gir økt risiko for fallskader.

Konsekvens: Fall fra støttemur kan medføre personskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Yttertak, takrenner og terrengforhold ble ikke fullstendig kontrollert på befaringsdagen, grunnet snøforholdene. Manglende undersøkelser på befaringsdagen øker risikoen for at mulige skader ikke ble påvist og opplyst i rapporten. En konsekvens av manglende undersøkelser er at kjøper ikke får et korrekt eller fullstendig bilde av bygningens faktiske tilstand. Bygningsdeler som ikke ble fullstendig kontrollert på befaringsdagen, bør kontrolleres ytterligere av fagperson når dette blir mulig.

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Sprekkdannelser i grunnmur og i kjellervegger har karakter som er forenelig med bevegelser i grunn. Fuktskjolder og målbart høyere fuktverdier ved nedre del av kjellervegger er forenelig med sviktende drenering. Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Fukttinntrenging i kjeller øker faren for fuktrelaterte skader i kjelleren. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Sviktende drenering kan medføre behov at dreneringen må skiftes ut. Anbefalt tiltak: Det anbefales at sprekkdannelser i grunnmur og fuktskjolder i kjeller kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Årsak: Begrenset lufting av takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til utførelse. Takkonstruksjonen er underdimensjonert sammenlignet med dagens krav til stivhet og styrke. Fuktskjolder er forenelig med fuktpåkjenninger. Risiko: Begrenset lufting av takkonstruksjon kan medfører skader på konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader. Redusert bæreevne kan medføre deformasjoner i konstruksjonen ved høy belastning. Fuktskjolder kan være indikasjon på fuktproblematikk i takkonstruksjon/ kaldloft. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilering/ lufting av takkonstruksjonen, samt forsterkning av konstruksjon. Fuktskjolder kan innebære at takkonstruksjon kan kreve behov for utbedring. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Årsak: Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på taktekking og takrenner er utløpt. Manglende snøfangere samsvarer ikke med dagens krav til sikring av yttertak. Risiko: På grunn av at over halvparten av forventet levetid er utløpt, er det økt risiko for at lekkasjer kan oppstå. Manglende kontroll av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen. Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø raser ned fra tak. Konsekvens: Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av yttertak må påregne innenfor den forventede levetiden til taktekkingen. Manglende kontroll av yttertak på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket. Ras fra yttertak har potensiale for å skade personer som oppholder seg rundt boligen og kan påføre takrenner belastningsskader. Anbefalt tiltak: Det anbefales at yttertaket sikres mot ras. Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Museekskremerer på kaldloft, tilsier at det er/ eller har vært aktivitet av mus på kaldloftet. Manglende isolering på kaldloft samsvarer ikke med dagens krav til isolering og tetting. Kaldloft over boder mot vest og kaldloft uten gangbart gulv kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert. Risiko: Aktivitet av mus kan føre til skader på isolasjon, elektriske ledninger, eiendeler, spre sykdommer og lage irriterende lyder. Manglende isolering på kaldloft kan medføre fuktskader på konstruksjonen. Manglende kontroll av kaldloft øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen. Konsekvens: Mus på kaldloftet medfører utgifter til skadedyrkontroll, reparasjoner og hygienetiltak. Manglende isolering på kaldloft medfører behov for utbedring. Manglende kontroll av kaldloftet på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av kaldloftet. Anbefalt tiltak: Det anbefales at omfanget av skadedyr vurderes av skadedyrbekjemper. Det anbefales at kaldloftet kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Snøforholdene resulterte i begrenset kontrollmulighet av overflater. Rekkverkshøyde samsvarer ikke med dagens krav. Risiko: Det kan være avvik ved terrassen som ikke ble påvist og avdekket på befaringsdagen grunnet snøforholdene. For lavt rekkverk øker faren for fall fra terrassen. Konsekvens: Det kan være avvik ved terrassen som kan kreve utbedring. Fall fra terrassen kan medføre personskade. Anbefalt tiltak: Terrassen anbefales ytterligere kontrollert av fagperson, da snøforholdene gjør dette mulig. Det anbefales at rekkverket høynes til dagens krav til rekkverkshøyde.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Årsak: Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens krav til fall mot sluk. Bevegelser i konstruksjon og slitasje over tid kan forklare synlig innfesting av gulvbeleggets underlag. Risiko: Manglende fall mot sluk øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje. Vedvarende påkjenning fra innfestinger i gulvbeleggets underlag kan medføre at utettheter oppstår. Konsekvens: Lekkasjevann fra toalett, vask eller forbruksvann som spruter utenfor dusjsonen, ledes ikke nødvendigvis til sluk. Synlig innfesting av gulvbeleggets underlag kan kreve utbedring dersom forholdet utvikler seg. Anbefalt tiltak: Det anbefales at fallforhold på gulv utbedres i samråd med fagmann. Dette gjøres ofte sammen med en oppgradering av hele våtrommet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt. Slitasje over tid kan forklare utetthet rundt rørgjennomføring. Risiko: Utgått forventet levetid på membranløsning/ tettesjikt, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå. Utetthet rundt gjennomføring i gulvbelegget øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjon kan oppstå. Konsekvens: Utløpt forventet levetid på membran/ tettesjikt medfører at tettesjiktet må skiftes ut i nær fremtid. For å skifte membran/ tettesjikt må våtrommet bygges opp på nytt. Utetthet ved gjennomføring medfører behov for utbedrende tiltak. Anbefalt tiltak: Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Svelleskader er forenelig med fuktpåkjenninger over tid fra vask og oppvaskmaskin. Risiko: Videre fuktpåkjenning kan føre til økt omfang av svelleskader. Konsekvens: Forholdet medfører redusert estetikk og kvalitet på kjøkkeninnredningen. Anbefalt tiltak: Det anbefales at skadede skapfronter skiftes ut/ repareres.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring og støttemurer under terreng. Sprekkdannelser i vegger mot terreng er forenelig med jordtrykk og bevegelser i grunn. Risiko: Manglende sikring av jordmasser i kjeller gir økt risiko for at utgliding av jordmasser kan forekomme. Videre bevegelser i konstruksjonen kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og etablering av sikrende tiltak. Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales at kjellerveggene under terreng kontrolleres av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedrende tiltak.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate Årsak: Sprekkdannelser i gulv er forenelig med bevegelser i konstruksjon. Risiko: Videre bevegelser i konstruksjonen kan føre til økt sprekkdannelse. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak: Det anbefales at konstruksjon kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon Årsak: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensering på kalde overflater. Ventilasjonsløsningen er ikke i henhold til dagens anbefalinger. Risiko: Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan medføre økt risiko for fuktbelastning i kjelleretasjen. Kondensering kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Konsekvens: Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i kjelleretasjen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsperson, for å redusere risiko for kondens.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Årsak: Manglende lufting av avløp over tak samsvarer ikke med dagens krav. Avrenning direkte til terreng fra sluk og vask i kjelleren samsvarer ikke med dagens krav til avløp fra private avløpsanlegg. Risiko: Manglende lufting av avløp over tak øker risikoen for at lukt fra avløpsanlegget kan trenge inn i boligen, og at dårlig avrenning fra avløpsrør kan oppstå. Manglende tilfredsstillende avløp øker risikoen for mulige pålegg fra kommunen om utbedring. Konsekvens: Manglende lufting av avløp kan resultere i lukt fra anlegget, samt behov for utbedring. Forholdet medfører at kommunen kan pålegge utbedring av avløpsanlegget i kjelleren. Anbefalt tiltak: Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

	Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring. Risiko: En eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller varmtvannsberederens tilkoblinger kan belaste konstruksjonen, på grunn av manglende lekkasjesikring. Konsekvens: Manglende lekkasjesikring kan resultere i fuktskader ved en eventuell lekkasje. Anbefalt tiltak: Det anbefales at varmtvannsberederen lekkasjesikres iht. anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Risiko: Manglende ventilasjonsmulighet kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader i boligen. Manglende lufttilførsel til rom med avtrekksvifte kan medføre at avtrekksviften ikke fungerer tilfredsstillende. Konsekvens: Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan medføre at inn klima i boligen blir redusert, og kan være medvirkende til fuktskader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i boligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.2 Krypekjeller

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med råteskader i treverket.

Risiko: Råteskade kan utvikle seg videre og reduserer bæreevnen i konstruksjonen.

Manglende kontroll av deler av krypekjelleren øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av råteskadede bygningsdeler.

Manglende kontroll av deler av krypekjelleren på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på krypekjelleren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at konstruksjonen åpnes lokalt for å kontrollere omfanget av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet for deler av krypekjelleren som ikke er tilgjengelig for kontroll.

Priskonsekvens gjelder for ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Dette for å kunne gi en riktig kostnadsvurdering av skaden.

Priskonsekvens gjelder ikke for selve utbedringen.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

2.1 Yttervegger

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning og angrep av insekter har gitt forhold som er forenelig med skadene i treverket.

Slitasje over tid kan forklare punktvis råteskader på ytterkledningen.

Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på ytterkledningen er utløpt.

Risiko: Råteskade og insektangrep kan utvikle seg videre og reduserer bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Manglende kontroll av hele ytterveggen på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av ytterveggen.

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid.

Konsekvens: Råteskader kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Forventet levetid på ytterkledningen er utløpt. Utskifting av ytterkledning må påregnes i nær fremtid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfanget av de påviste skadene. Ytterligere kontroll anbefales utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Priskonsekvens gjelder for ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Dette for å kunne gi en riktig kostnadsvurdering av skaden.

Priskonsekvens gjelder ikke for selve utbedringen.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Mekanisk påkjenning kan forklare knust glass i kjellervindu. Fuktpåkjenning fra luftfuktighet i kjeller og fra manglende beslag utvendig, kan forklare skadelig høye fuktverdier i vinduskarmer i kjelleretasjen. Manglende beslag i forbindelse med dører og vinduer, samsvarer ikke med dagens krav til utførelse. Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på vinduer med enkle glass vurderes som utløpt. Justeringsbehov er forenelig med normal elde og slitasje. Risiko: Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå. Vedvarende fuktpåkjenning på vinduer i kjelleretasjen øker risikoen for at råteskader oppstår. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake skader. Utgått/ kort levetid på vinduer og terrassedør øker risikoen for at de må skiftes ut. Konsekvens: Forholdene innebærer at vindu med knust glass må skiftes ut. Utgått/ kort gjenværende forventet levetid på vinduer og terrassedør, medfører at øvrige vinduer og terrassedør må skiftes ut i nær fremtid. Manglende beslag og råteskader på vannbrett medfører behov for utbedring/ utskifting. Anbefalt tiltak: Knust vindu anbefales utskiftet. Øvrige vinduer og tettedetaljer anbefales kontroller av fagkyndig. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring/ utskifting. Prisvurdering gjelder for utskifting av knust vindu i kjelleretasjen, og råteskadede vannbrett. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
--



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henning Thoug

Aud Johnsen Thoug

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1995
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Slettåsvegen 1250

2432 Slettås

3421-29/214/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Spiker/skruer synes under beleg
Baderoms dør går tungt
Stygg skjøt i beleg

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Trysil elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført EL. Arbeid

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Joar Løken AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført
rørarbeid

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Trysil Farge og interiør

Beskrivelse av arbeidet: Utført gulvbelegg og beleg i
dusj

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Snekring tapetsering og maling er utført av
ufaglært

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Huset er gammelt og trenger utbedringer i forhold til isolering. Dette gjelder i hele huset
Det finnes knirk i trapp og gulv
Skeivheter i gulver og vegger/tak
Det mangler ventiler i huset
Vinduer som dugger
Kjeller er ikke å regne som oppholdsrom og er ikke ferdigstilt



Det er gravet ut større kjeller som ikke er ferdig
Veranda gulv har ujvnheter

Kjeller trenger vedlikehold
Det er fukt i kjeller. Drenering er fra før våres tid å trenger utbedringer
Det finnes råteskader som vist i tilstandsrapport

Det har vært skade på ringmur under kjøkken.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ut masse fra kjeller å murt ny vegg i leca under kjøkkenvindu (sør/vest)

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Byttet undertak og yttertak Byttet takrenner og nedløp Bygd nytt inngangs parti med overbygd tak Bygd veranda med overbygd tak Byttet inngangsdør i 2016 og vinduer på soverom sør 2020 flere vinduer byttet i 1995

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

♦ Ja

Sprekk i vindu kjeller sør/vest
Sprekk i vindu i andre etg nord/øst
Sprekk i vindu bod nord
Noen vinduer er trolig fra ca 1957 å dugger, trenger vedlikehold evt byttes
Vinduer i gangen i første etg kan ikke åpnes..

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Garasje/uthus er bygd om i flere etapper fra tidligere bygg/fjøs Bygget må anses som et restaurerings objekt, og har div. mangler Bygget har ikke tegninger og er ikke ferdigstilt. Ut i fra teknisk etat stemmer ikke kvm. med dagens bygg

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

♦ Ja



Det som nevnt før noe bevegelse i grunnen
Skeive gulv og vegger
Noe sprekker i ringmur
Noen dører går tregt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Drenering er fra før våres tid, trenger utbedring

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er mye fukt i kjeller
Dugg på vinduer
Det er lite lufteventiler i kjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Råte i kjeller.. Se tilstandsrapport
Noe mugg/sopp å fukt på vegger/gulv og tak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er i følge tilstandsrapport vært skadedyr og insekter på loft og vegger

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Brødrene Svingen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet septiktank og laget ny infiltrasjons grøft.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Vann kommer fra Slettås vannverk (privat)

Det har forekommet misfarge på vannet om våren

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Trysil Varmepumpeteknikk (oppløst)

Beskrivelse av arbeidet: Montert Toshiba varmepumpe Utført service annenhvert år etter det. Siste service utført av Norgreen Varmepumper As, desember 2024

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

♦ Ja

Skade i pipe

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Firmanavn: Trysil mur og puss

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye rør inne i pipe

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

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert peisinnssats i stue Byttet vedovn i midtstue Dette er godkjent av feier

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Det elektriske anlegget var for gammelt

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Trysil Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt gammelt fjernet. Nytt EL anlegg montert i hele huset

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

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til spotter lamper i midt stue og trapp opp

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Uthus er ombygd

Tak over veranda og inngangsparti

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi kjenner ikke til noe bruks forbud, men har ikke undersøkt hvilke godkjenninger som ligger hos kommunen.
Eiendommen er gammel og tegninger finnes ikke fra byggets opprinnelse
Eiendommen har alltid vært bebodd

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

♦ **Ja**

Eiendommen ligger langs fylkesveg 215
I 2018 kom det vann inn i kjeller fra veigrøft som ligger mellom hus og veg
Det hadde frosset en stikkrenne som var årsak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kan forekomme trafikkstøy fra fylkesveg 215
Lyder fra skytefeltet til forsvaret (Rena Leir)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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



♦ Ja

Garasje / uthus trenger omfattende vedlikehold
Taket har lekkasjer og råteskader
Porter og dører trenger utbedring
Utvendig panel bør byttes

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp støttemur og lagt heller på uteplass mellom hus og garasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Slettåsvegen 1250

Offentlig transport

Kjølset 1 min
Linje 839 0.1 km

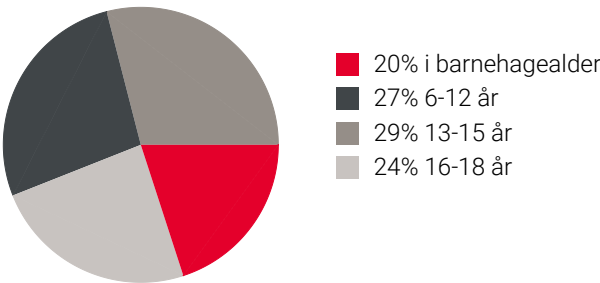
Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 10 min
55 elever, 5 klasser 12.2 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min
196 elever, 18 klasser 27.1 km

Trysil videregående skole 21 min
300 elever, 18 klasser 26.7 km

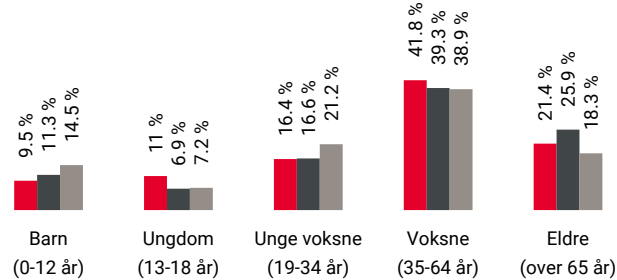
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Slettås	201	114
Kommune: Trysil	6 603	3 859
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jordet barnehage (1-5 år) 10 min
22 barn 12 km

Muggoppen barnehage (1-3 år) 11 min
14 barn 13.1 km

Osen barnehage (1-5 år) 11 min
5 barn 14 km

Dagligvare

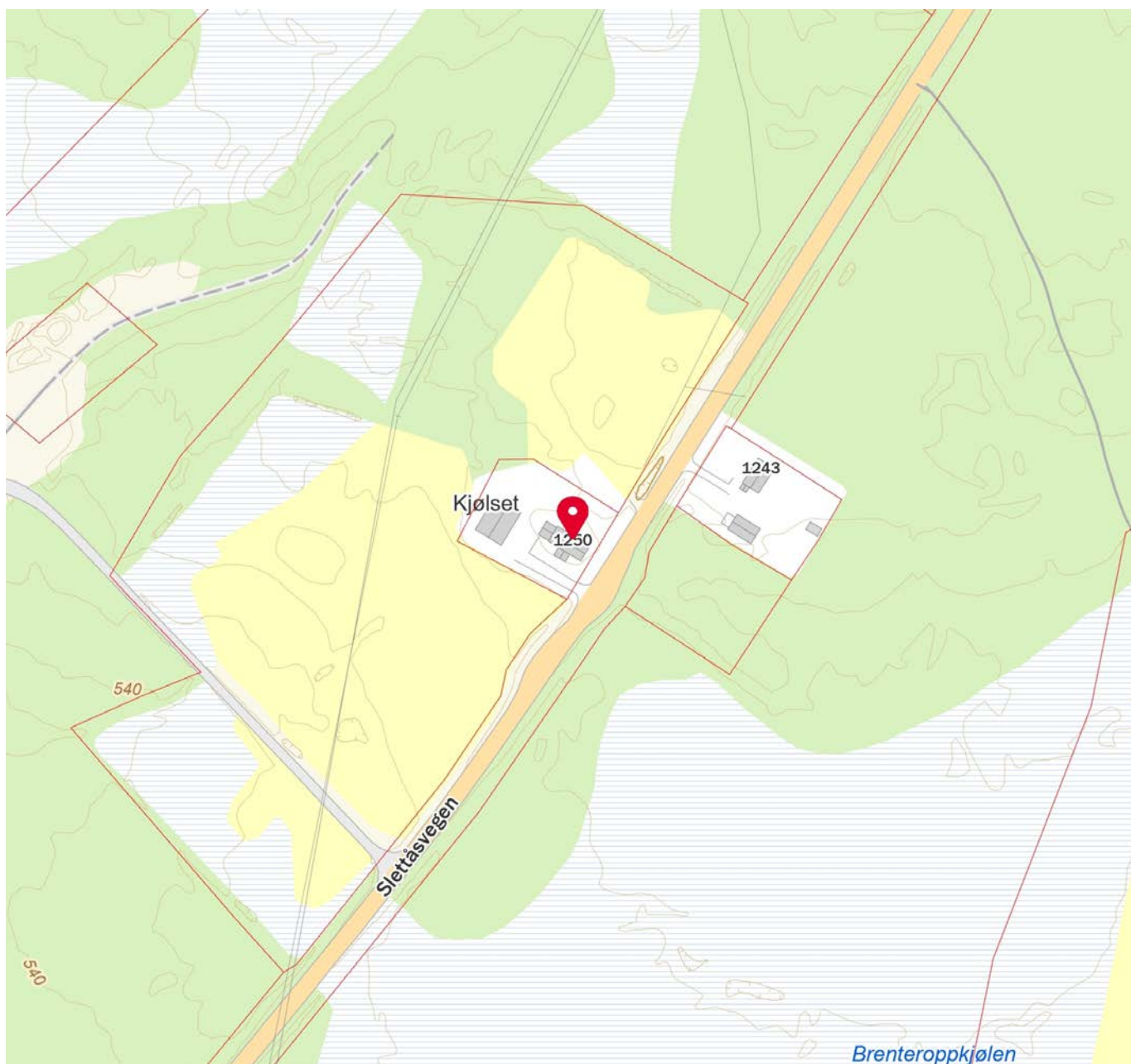
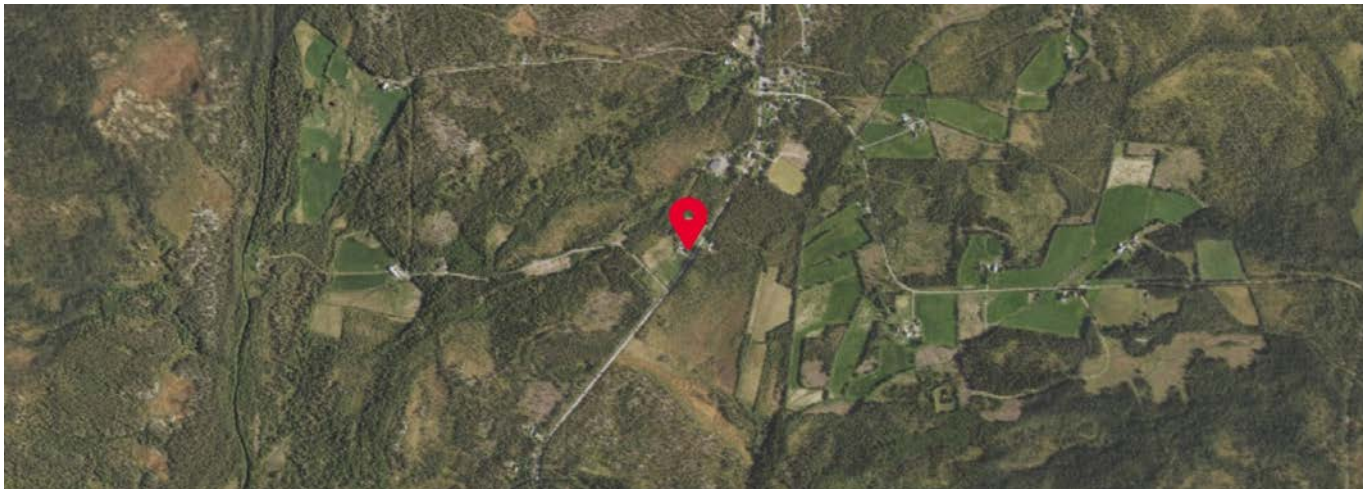
Nærbutikken Slettås Handelslag 7 min

Sport

Slettås fotballbane 5 min
Fotball 0.5 km

Trysil Helse & Trening 22 min

NEXT Trysil 22 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Slettåsvegen 1250
2432 SLETTÅS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre