



aktiv.

Fageråsen 352 A, 2420 TRYSIL

Stor, unik og flott hytte over 2 hele plan + hems. Herlig atmosfære. 6 sov. 3 bad + wc. Badstue. Vaskerom. Møblert. Bør oppleves!



Eiendomsmegler

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 700 000,-
Omkostn.: Kr 268 890,-
Total ink omk.: Kr 10 968 890,-
Selger: Komon Eiendom Og Invest AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 266/281 kvm
Tomtstr.: 694 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 790
Gnr. 33, bnr. 698
Oppdragsnr.: 1211240125

Din nye drømmehytte?

Velkommen til Trysil og Fageråsen 352A!

En flott og stor familiehytte fra 2002 med blant annet stue, spisestue, kjøkken, 3 bad, badstue, toalettrom, vaskerom, 6 soverom, kjellerstue med bar og lounge samt hems med peis. Hytta fremstår som godt ivaretatt og vedlikeholdt, og med gode løsninger og materialvalg. Hele 1.etasje har skifergulv med varme under.

Hytta ligger fint plassert på et tun ca. 760 moh, i et godt og veletablert hyttefelt. Her er det enkel adkomst til langrennsløyper og til ski inn/ut trasee til alpinbakken. Gangavstand til Park Inn Trysil Mountain Resort, med skiutleie, bakeri, basseng, restaurant og afterski,



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	103
Nabolagsprofil	108
Budskjema	115

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 266 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 281 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 115 m² Stue, 2 ganger, 5 soverom og 2 bad

1. etasje:

BRA-i: 125 m² Entre/gang, stue, spise- og kjøkken, bad, badstue, vaskerom, toalettrom og soverom.

BRA-e: 15 m² Utvendig bod

2. etasje:

BRA-i: 26 m² Loftstue

Ikke målbare arealer

På hems er GUA 36 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. GUA 36 kvm.

På grunn av manglende adkomst er det ikke mulig å måle den ene boden med utvendig adkomst. Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

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

Takhøyden måles til ca 2,16 m - 4,74 m i 1. etasje. Takhøyden måles til ca 1,15 m - 2,32 m i 2. etasje. Takhøyden måles til ca 2,62 m på soverom i kjeller. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1. juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for

kjellerplanet og 1.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

694 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 694 kvm. I tillegg følger også en ideell andel (694/2401) av realsameie med gnr. 33, bnr. 698.

Tomten tilhørende eiendommen er gruset i forkant og har naturtomt med stedbundet vegetasjon bestående av mose, lyng, busker og trær. Tomten oppleves som solrik og har noe utsikt mot nærområdene.

Realsameiet er på ca. 337 m² og består av felles innkjøring og gjesteparkering. Det er ikke opplyst om noe organisert rundt realsameiet, men det antas eierne av denne deler på ansvaret og kostnadene ved drift og vedlikehold.

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

kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Fantastiske Fageråsen er et populært område for friluft- og skientusiaster gjennom hele året og med denne gode beliggenheten har du enkel tilgang til Norges største alpinanlegg. Velpreparerte langrennsløyper ligger også klare like ved. Her kan du på vinterstid spenne på deg langrennsskiene nær hytta og ta turen ut i et løypenett på over 100 km i variert terreng, fra lune skogsløyper til snaufjellet. Den mest populære turen går rundt Skurvefjellet som byr på flotte utsiktsområder og vidder. Hytta ligger ca. 760 moh og har god tilgang til alpinanlegget (ski inn over hovedvei opp til Fageråsen). Her kan du med andre ord enkelt nyte godt av et velfungerende og stort alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter for både nybegynnere og erfarne. Nytt for vinteren 2025/2026 er en ny, topp moderne gondol med en lengde på 2 460 meter, og med kapasitet til 3 000 turister i timen. Gondolen frakter gjester fra barneområdet Eventyr og opp på fjellet. Trysilgondolen vil gi mindre køtid og mer tid til skikjøring og fine opplevelser med familien. Den gode plasseringen på hytta gjør at du har en skjermet terrassedel og en lun beliggenhet. Noe utsyn mot fjell og nærområder. Det er kort gangvei til Park inn Trysil Mountain Resort med skiutleie, bakeri og hotellfasiliteter med svømmebasseng, utvendig jacuzzi, velværeavdeling, restaurant og afterski. I tillegg er det gangavstand til Høyfjellssenteret i Fageråsen med skiutleie, dagligvarebutikk sportsbutikk, restauranter etc.

På sommerstid er det fine fjellområder for turer med familie og venner i kort avstand fra hytta. I tillegg er det tilrettelagte sykkeltraseer rundt hele Trysilfjellet hvor du enkelt tar deg opp til fjellrunden som tar deg til sørsiden med populære Gullia med en svært populær terrengsykkelpark. Liker du fart og spenning kan du teste downhillkjøring hvor heisen enkelt tar deg opp fjellet sommersesongen. Nær Gullia finner du også en artig klatrepark og ikke minst en populær 18-hulls golfbane. Fra hytta er det kort kjørevei til flere fine fjellområder - den mest populære fotturen ligger på Skagsvola som er kjent som Innlandets svar på Besseggen. Trysil er også et flott område for fiske og jakt. Her er det med andre ord mange muligheter for en aktiv familie.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2002.

Fritidsbolig over 1 ½ plan med kjeller. Ukjent byggegrunn. Antatt fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Oppført i murte lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Påforede yttervegger i rom under terreng. Saltak

takkonstruksjon i tre, tekking med torv. Renner og nedløpsrør av metall. Det er to peisinnsatser med omramming av murte natursteiner i hovedplanet, samt en på loftsplanet og en i underetasjen. Ett-løps elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert i kjelleren. Pipe og brannmur er natursteinsforblendet i etasjene. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Kryp kjeller uten adkomst.

Ytterdør og terrassedører med glassfelt. Malte boddører. Innerdører i tre med 4-speil. Vinduer med 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass antatt fra byggeår.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 12.03.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Drenering: Det registreres ikke utvendig fuktsikring ved synlige grunnmurer. Ingen dokumentert fuktsikring. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Inspeksjon og vurdering av terrengforhold og utvendig fuktsikring anbefales når forholdene gjør det mulig. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. Anbefalte tiltak - Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig fuktsikring. Innhent dokumentasjon om mulig. Kostnader for evt ny utvendig fuktsikring er ikke medtatt.

* Grunnmur og fundament: Hele grunnmuren er ikke synlig pga snø. Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Det registreres mindre riss i grunnmur. Pilarer har stedvis avskalling/ skader. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss. Anbefalte tiltak - Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Pilarer og grunnmurer med behov for vedlikehold.

* Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved hulltaking. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med

påfølgende fare for en utvikling av skader. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Vinduer og dører: Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig og sitter dårlig. Karmen er værslitte. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Låsemekanisme på flere vinduer er defekt. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Anbefalte tiltak - Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av knekte vindushasper må påregnes. Overflatebehandlinger må påregnes på dører. Utskifting av harde og løse tettelisten må påregnes.

* Yttervegger: Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning. Anbefalte tiltak - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres flere spikere igjennom undertak. Det registreres noe manglende isolering på loft. Det må utføres tiltak ved luftehett slik at snø ikke havner på kaldloft. Bordkledning og insektsnetting ved gesimsskasse må etableres. Loft uten gangbart gulv og derfor begrensede besiktigelse muligheter. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Taktekking: Ikke innsisert pga. snø. Opplyst tekket mer torv. Over halvparten av forventet levetid er passert på tekkingen. Anbefalte tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter i flere rom. Det registreres stedvis knirk. Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

* Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stein benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Over og underskap, dobbelskap av vitrine. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjølehjørne, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, gassovn og induksjon. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Fliser i benkeryggen ved koketoppene. Ventilator med mekanisk vifte. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Defekte håndtak må skiftes. Enkelte sår og hakk i overflater er registrert.

* Trapp: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Det registreres slark i håndløper på vegg og i rekkverk. Stedvis noe knirk i trapp. Anbefalte tiltak - Normalt periodisk vedlikehold/ tilstramming må påregnes. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

* Avløpsrør: Taket var snødekt på befaringen slik at lufting av avløpsanlegget er ikke kontrollert. Det registreres sen avrenning i servant på bad. Opplyst fra skadetakst om tilbakeslag i sluk på teknisk rom i

kjeller. Opplyst fra skaderapport om skader på utvendig kum, ikke besikket grunnet snø. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak - Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Etter tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjelleren ble det anbefalt å etablere tilbakeslagsventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Dette anbefales etablert slik at ikke samme skade oppstår igjen. Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig kum når forholdene gjør det mulig. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Vannledninger: Det registreres slag i rørene ved stenging av kran på bad i kjeller mot nord. Kurser i fordelerskap og hovedstoppekran er ikke merket. Det registreres rust og irr på koblinger. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak -

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak - TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring. Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

* Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det registreres drypplekkasje fra bereder. Det registreres irr på koblinger. Anbefalte tiltak - En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Utbedring av drypplekkasje må påregnes.

* Bad nord i kjeller: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Oppsummering av sanitærutstyr Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr - Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Oppsummering av ventilasjon TG2 på grunn av alder på vifte og manglende tilluft. Det anbefales å etablere tilluft ved dør.

* Bad sør i kjeller: Det registreres klemring. Membran er kun synlig i deler av sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Oppsummering av sanitærutstyr Dusjgarnityr lekker. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr - Dusjgarnityr lekker og har behov for vedlikehold/utskiftning. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

* Bad 1. etasje: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm.

Fallforhold er ikke kontrollert under boblebad pga manglende adkomst for måling. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Ved dusjing vil vann renne utover baderomsgulvet.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det ble registrert «bom» i gulvflis flere steder. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Anbefalte tiltak overflater - Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Lokale utbedringer ved sprekker i fuger mellom fliser må påregnes. Silikonfuge i overgang boblebad og vegg må utbedres. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Oppsummering av sanitærutstyr Det er fuktskader pga vannsøl på baderomsinnredningen. Det registreres sprekke i trykknapp til innebygget sistene. Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drenering. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

* Innvendige overflater: Det registreres slitasje på tregulv flere plasser. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/ avslutninger, begrenset omfang. Anbefalte tiltak - Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

* Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

komponenter:

* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres stedvis skjevheter og utettheter på takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning. Anbefalte tiltak - Utbedring av skader må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av avløpsrør i grunnen. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

* Toalettrom: Toalettrom med vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Speil. Vegghengt toalett. Panel i himlingen. Panel på vegger. Skifer på gulv. Toalettrommet er fra byggeåret. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene. Rommet mangler ventiler. Anbefalte tiltak - Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventiler. Undersøke muligheten for å etablere en drepsåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk. Dette forutsetter riktig oppbygging bak innebygget sistene. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

* Det er ikke etablert rekkverk i trappene. Trappene er snødekte ved befaringen. Anbefalte tiltak - Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Anbefaler ytterligere undersøkelser når trapper ikke er snødekte.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

* Bad nord i kjeller: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp av trinn/ flis ved dør til topp sluk på 10mm. Enkelte flate partier registreres. Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Anbefalte tiltak overflater - Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det anbefales å se på muligheten for å etablere fuktsikring ved døråpning. Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk. Kostnadsestimatet gjelder kun for montering av dusjkabinett og fuktsikringstiltak ved dør. Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

* Bad sør i kjeller: Målt høydeforskjell mellom topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. TG3. Stedvis noen flate partier med mulighet for vannansamlinger. Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Anbefalte tiltak overflater - Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for

å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk. Kostnadsestimat gjelder kun for etablering av dusjkabinett. Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000.

* Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler ytterligere undersøkelser av vaskerom når forholdene gjør det mulig. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var tilbakeslag høsten 2024. Er reparert i henhold til avtale med If forsikring.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks ved inngang til hus.

Innhold

Hytta inneholder:

1. et: Overbygd inngangsparti med tilknyttet utebod. Gang med åpen løsning til spisestue/stue og kjøkken, wc, vaskerom med utgangsdør, bad med hjørnebadekar og badstue, hovedsoverom med utgang til terrassedel og utebod, peisestue med utgang til dels overbygd terrasse.

Hems: Stor loftstue

Kjelleretasje: Stue med bar og lounge-del. Soveromsgang med 3 soverom og bad, samt soveromsgang med 2 soverom, bad og teknisk rom.

Standard

Flott utført hytte med en særdeles god planløsning og fremtoning.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av laminat, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, fliser og naturstein.

Tak: Overflater bestående av trepanel med diverse utførelse

To nye vinduer i kjelleretasjen

Nye gulv på soverom i kjeller

I

nnbo og løsøre

Hytta selges i hovedsak med alle møbler, kjøkkenutstyr/glass/kopper/kokekar etc. og inventar, foruten personlige eiendeler og arv. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på fellestomten. Det er montert elbil-lader ved inngangsparti på hytta.

Forsikringsselskap

If

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Divers

Feiing ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Eier opplyser at tidligere anmerkning fra MHBR ble lukket med ny takstige til pipe.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2026.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Söderberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv Pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming vannbåren gulvvarme, samt elektrisitet og vedfyring. Det er montert varmekabler på ett bad i kjeller.

I stue, spisestue, kjellerstue og loftstue er det montert peisinnstus.

Varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i kjeller.

Sikringsskap plassert i teknisk rom i kjeller.

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 700 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 23 501,95,- for 2024.

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

- * Abonnementsgebyr avløp: Kr. 4 382,81,-
- * Stipulert avløp fritidsbolig: Kr. 10 721,14,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 8 398,-

Renovasjon faktureres via Fageråsen Fritid. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 969 404,- per 31/12-2022

Andre utgifter

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

I tillegg påløper avgift til Fageråsen hytteområde AS for privat bomvei, snørydding p-plass, renovasjon og vann. For 2024 utgjør årsgebyr kr. 12 645-. Opplyst at snørydding fordeles på mnd jan-apr, nov-des.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 790 i Trysil kommune. Gårdsnummer 33, bruksnummer 698 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 156984, tinglyst den 08.03.2006. Gjelder bestemmelse i følge skjøte - Fellesarealet (realsameiet) kan kun overdras sammen med hovedeiendommen, og kan ikke pantsettes.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med realsameiet:

- Dagboknr. 4437, tinglyst den 17.09.1999 og dagboknr. 5842, tinglyst den 09.11.2000. Begge gjelder bestemmelse i følge skjøte - Rettigheter/forpliktelser overfor grunneiere, utbyggere av vegen m.m. Fageråsen Hytteområde AS, bla. formud mot å drive annen næringsvirksomhet fra tomte enn utleie av fritidsbolig, byggeplikt innen 3 år, med flere bestemmelser.

- Dagboknr. 156984, tinglyst den 08.03.2006. Gjelder bestemmelse i følge skjøte - Fellesarealet (realsameiet) kan kun overdras sammen med hovedeiendommen, og kan ikke pantsettes.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg i 2006.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen og det er funnet følgende avvik mellom disse og dagens bruk:

- Det som i dag er stue i hovedetasjen, er i byggetegninger definert som 3 soverom og bad. Dette er en omdisponering av areal godkjent for varig opphold og er normalt ikke søknadspliktig.
- Nordøstre del av kjelleretasjen er i følge byggetegninger disponert med teknisk rom/ bad og soverom. Denne delen er i dag innredet med gang, bad, to soverom og teknisk rom. Dette er også en omdisponering av areal godkjent for varig opphold og som normalt ikke er søknadspliktig.

Ut ifra kart, ser det ut til at en liten del av hyttas nordøstre del ligger utenfor tomtegrensen.

Vei, vann og avløp

Innkjøring via felles privat bomvei for hytteområdet og Fageråsen. Automatisk skiltavlesning. Eiendommen er del av et realsameie hvor tre hytter har felles innkjøring til eiendommene sine. Fellesareal med gjesteparkering.

Avløp er tilknyttet kommunalt nett via felles stikkledninger på sameiets tomt, mens vann fra felles privat vannanlegg for Fageråsen.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for B-området, R1385, Fageråsen fra 2007. Reguleringsformål for eiendommen er herberge og bevertningssted - fritidsbolig for eie/utleie, privat vei mv.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025 hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritids- og turistformål, samt friområde.

Del av eiendommen er veggrunn. Liten del av hytta mot vei ligger utenfor byggegrense/ tomtegrense. Ukjent om avtale rundt dette.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hytta kan leies ut til fritidsformål.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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 (hemmelig 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

267 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

268 890 (Omkostninger totalt)

285 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

288 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 968 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 985 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 988 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 268 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,8% minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), visningshonorar (kr 2.500,-), markedspakke (kr 18.900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

14.03.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Trysil og Fageråsen 352A!



Hytta har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert hyttefelt, ca. 760 moh.



Hytta har et flott og eksklusivt preg, med god plass til hele familien. Kort vei til alpinbakken.



Hytta har godt med uteplasser i flere retninger, noe som gir gode muligheter for både lune og luftige sittegrupper. Det er overbygget terrassedel ved inngang, samt utenfor vaskerom.



Fra hytta er det kort vei til Trysilfjellet og alpinbakken.



Trysilfjellet er kjent for sine flott preparerte løyper, og har i tillegg til vinteraktiviteter mange fine sommeraktiviteter som sykling og golf.



Med en gang du kommer innenfor døren merker du hytta sin lune og gode atmosfære. Her er det kvalitetsskifer på gulv i alle dagligrom med varmekabler under. Merk også den flotte panelen som er beiset i en behagelig fargevalg.



Hele hytta fremstår som velholdt og med et samstemt og fint preg. Gangen har god omkleddingsplass og åpen løsning mot trapp til hems og dagligrom med kjøkken, spisestue og stue.



Kjøkkenet er godt plassert i hytta og dette bidrar til fine sosiale soner. Innredningen passer fint inn i hyttestilen og har rikelig med oppbevaring i skap og skuffer.



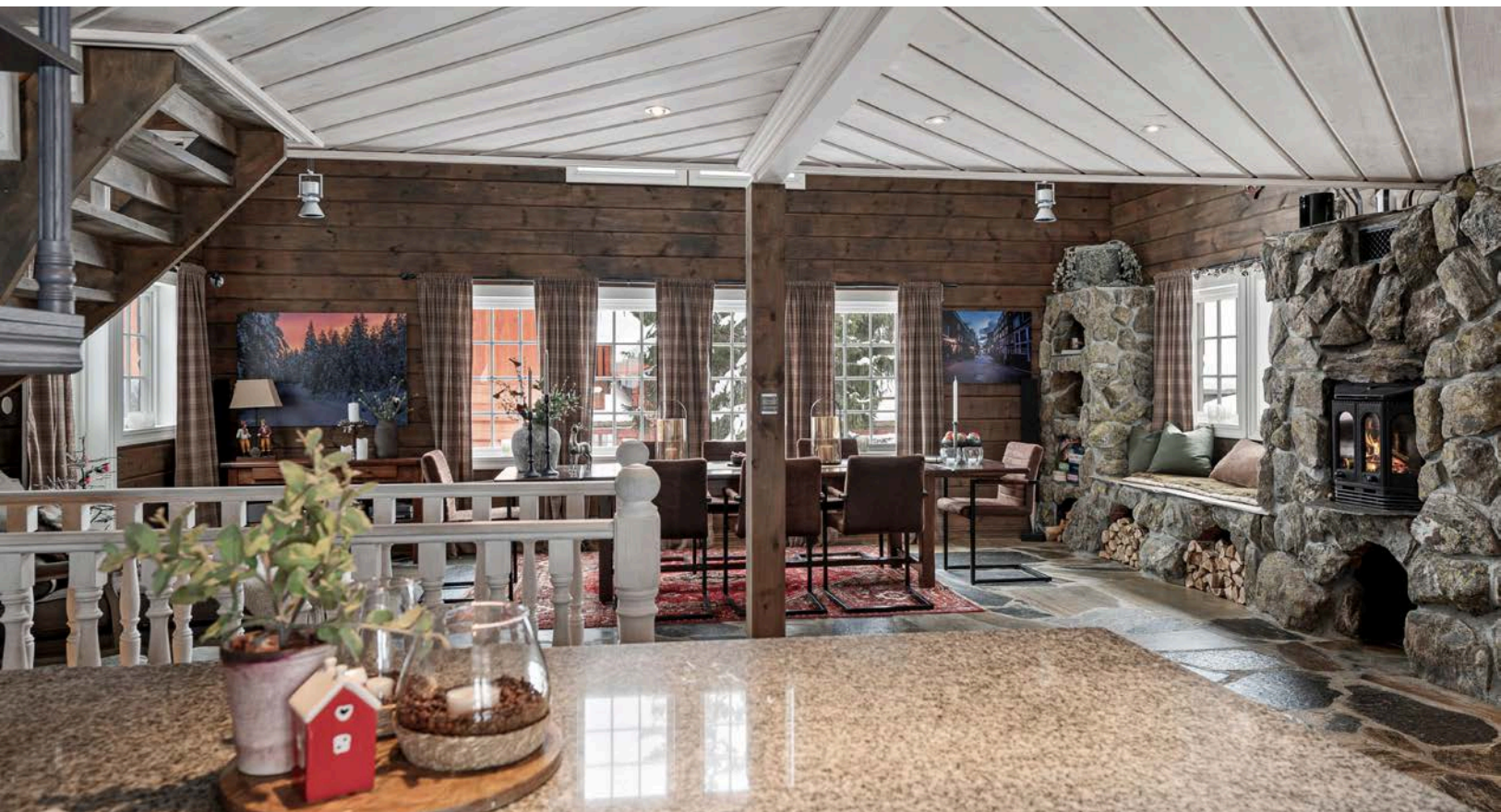
Innredningen har profilerte fronter og en eksklusiv benkeplate i stein. Merk også et stort kjølehjørne, samt integrerte hvitevarer som bidrar til et ryddig og pent preg. Hvitevarene medfølger i salget



Nedfelt gassovn med ventilator over. Flisene i stekesone bidrar til stilfulle detaljer og lettstelte overflater



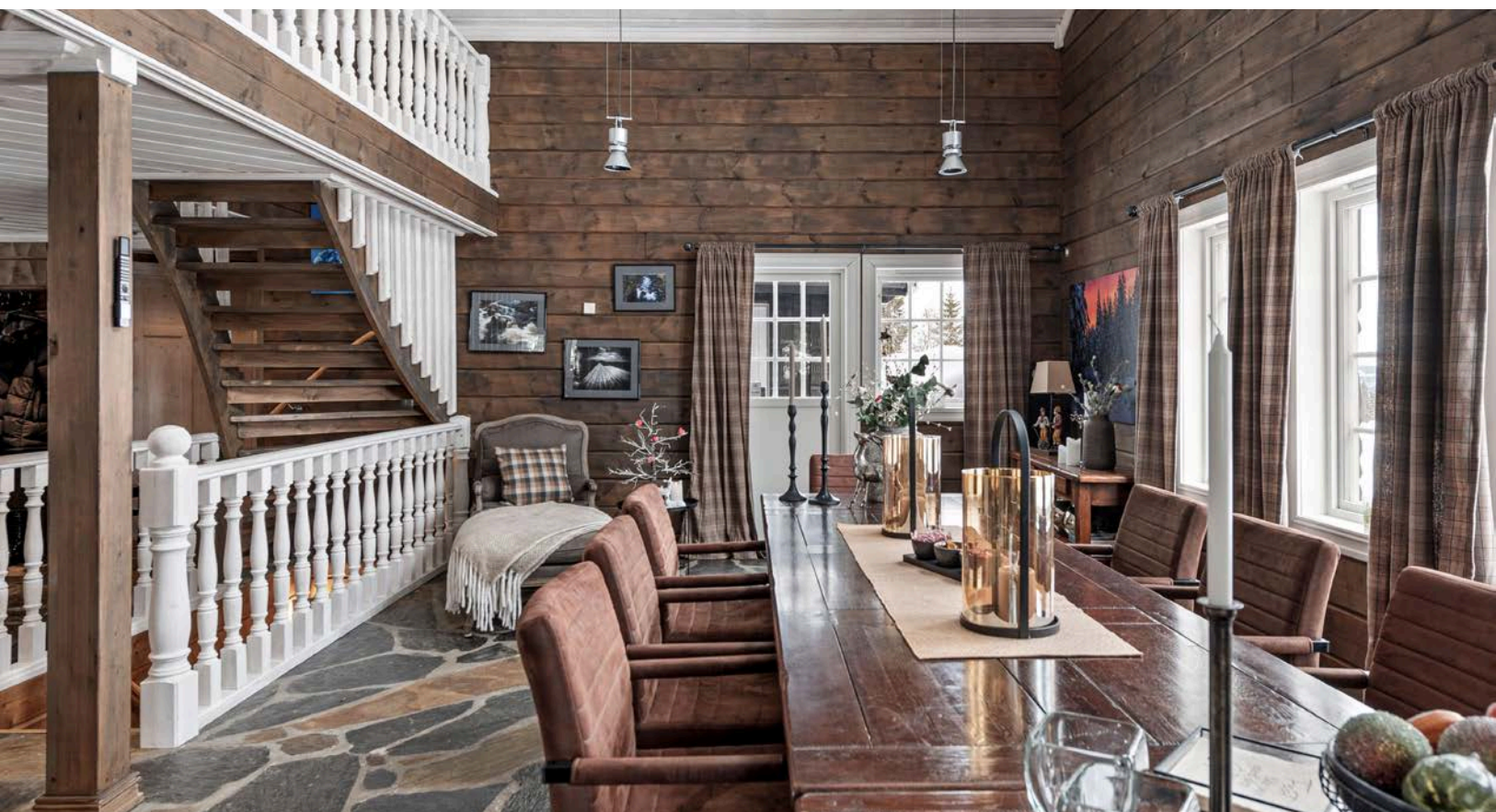
Den åpne løsnignen mellom kjøkken og den store og flotte spisestuen gir god romfølelse i hytta.



Det er downlights i alle rom med dimmere. Merk også alle vinduene i etasjen som gir rikelig med innlys og at du får naturen tett innpå.



Den herlige spisestuen har du en fantastisk romslig følelse med takhøyde på over 4 meter. Et herlig rom å samle familie og venner til hyggelige sammenkomster.



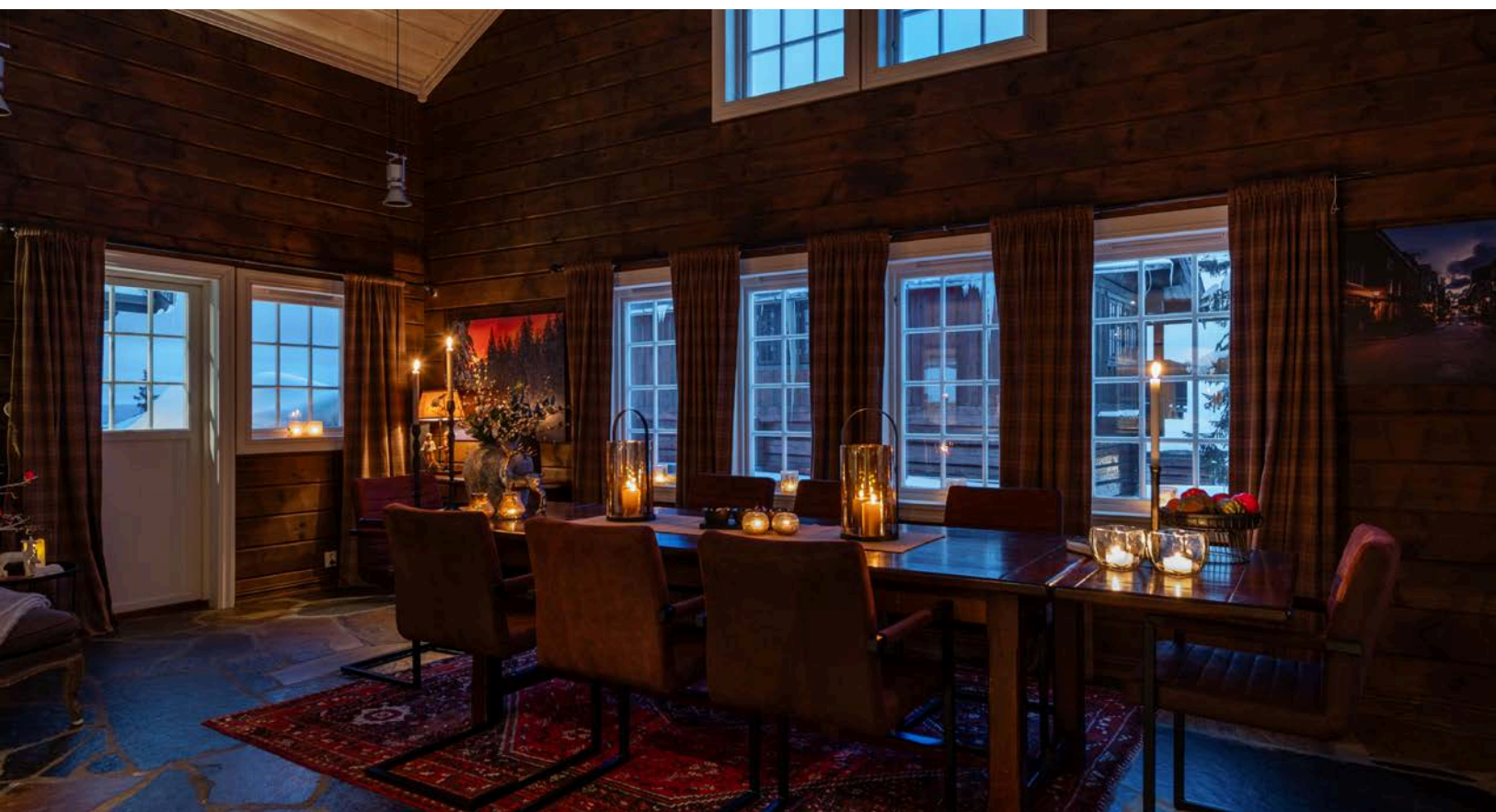
I rommet er det også plass for en kosekrok ved utgangsdør til terrassedel mot sørøst.

I den spisestuen kan du fint innrede etter eget ønske og behov.





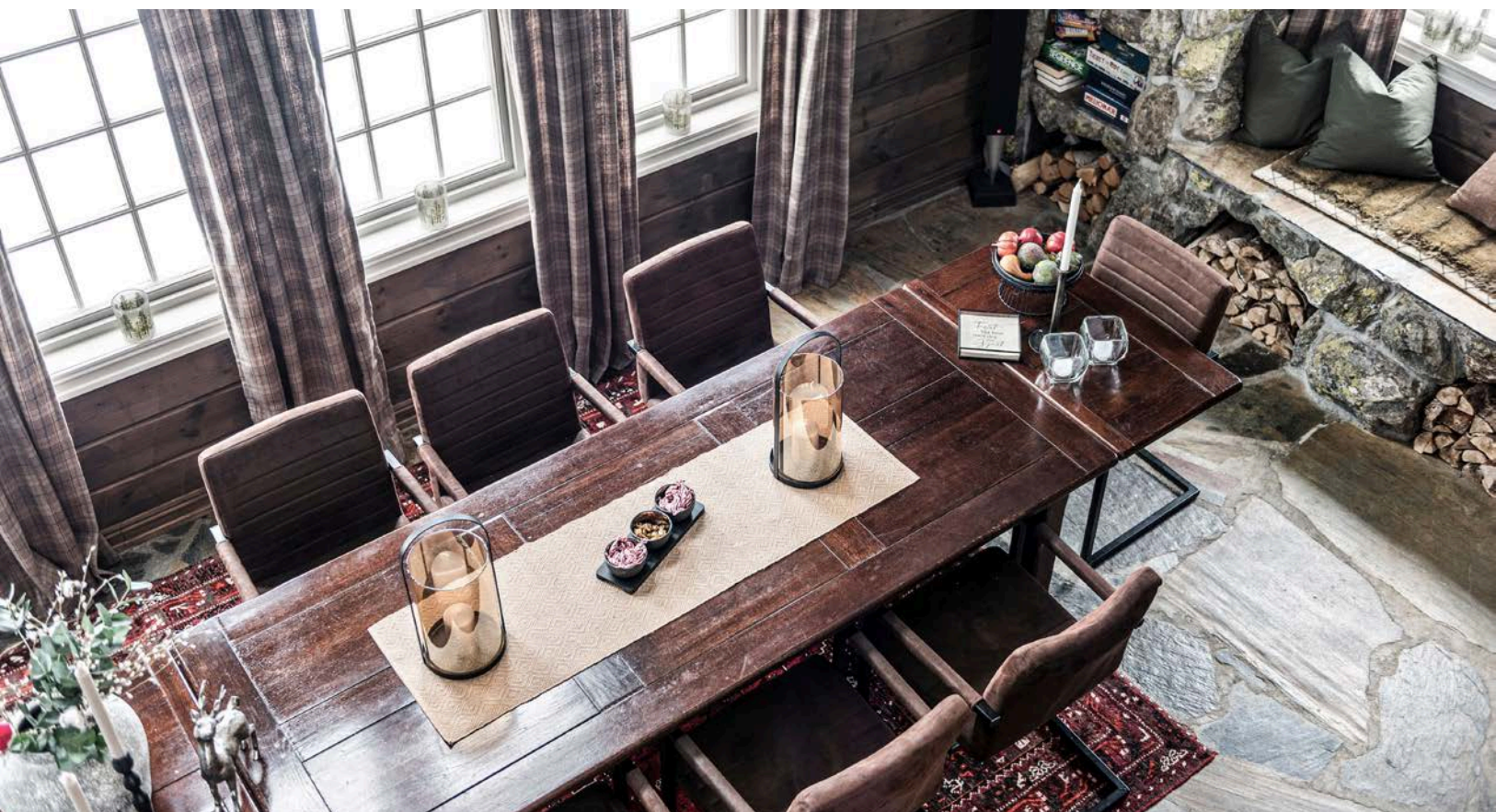
Et herlig rom å samle både familie og venner til hyggelige sammenkomster.



Koselig kveldsstemning i spisestuen.



I den koselige spisestuen er det en romslig og rustikk peis med hyller og benk under vindu.





Også i stuen har du en viderføring av den rustikke peisinnnsatsen kledd i naturstein og skiferbelagt gulv. Stuen har god takhøyde og det er downlights med dimmer i tak, samt varme i gulvet.



Stuerommet er i dag innredet med en romslig sofagruppe, samt to godstoler foran peisen. Et godt sted å slappe av i etter en lag dag i friluft.



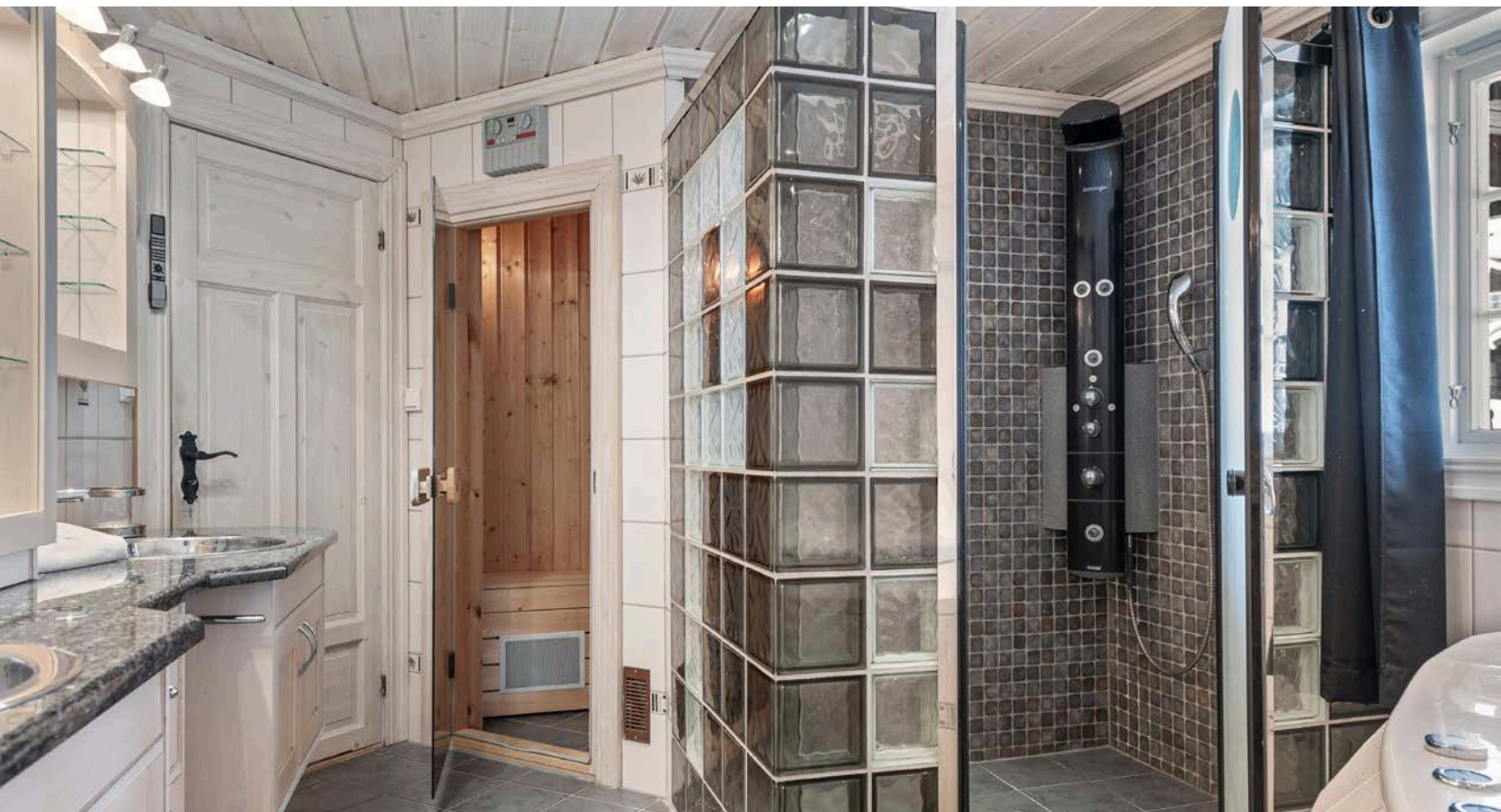




Kveldsstemning ved kjøkken og gang som viser dør inn mot soverom og bad



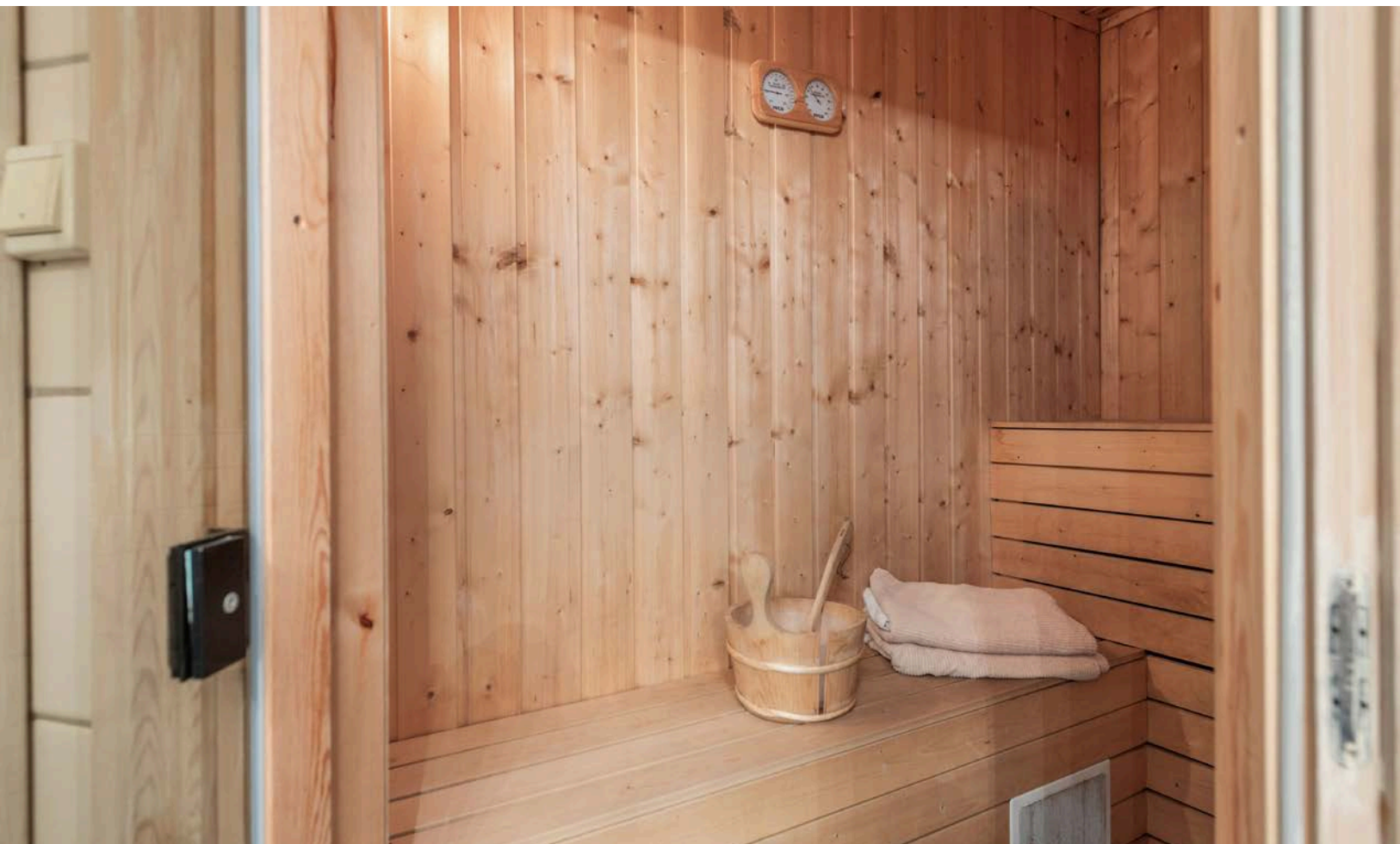
Badet i hovedetasjen ligger med adkomst fra gang og vegg-i-vegg med hovedsoverom. I store deler av hytta er det integrerte høyttalere med styring fra Bang & Olufsen.



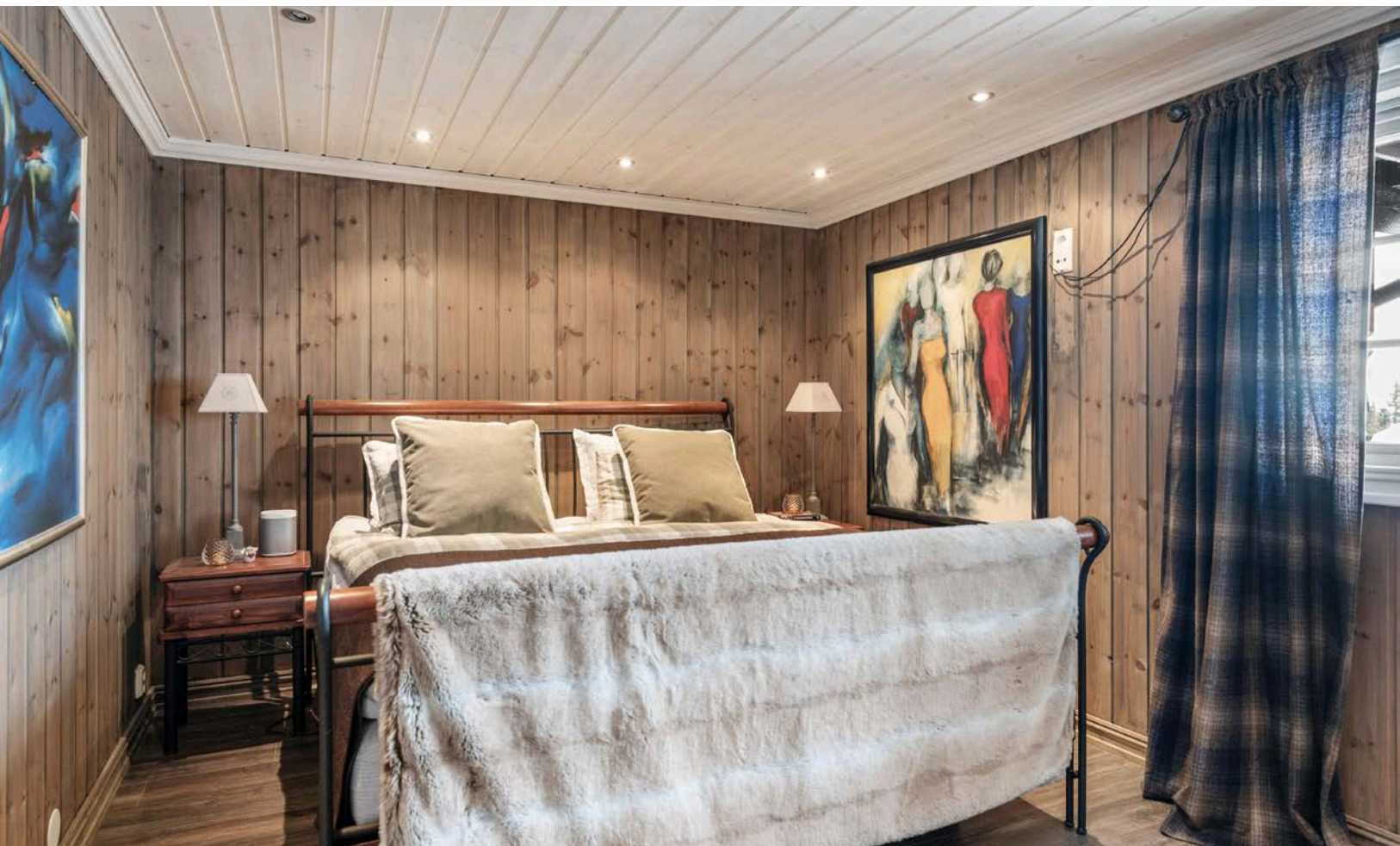
Det romslige badet har en stor dusjnisje med glasbyggerstein og dør. I tillegg er det hjørneboblebad i rommet, vegghengt wc og en herlig badstue.

Badet har dobbelst servant med speil og
belysning over, herlig boblebadekar, egen
dusjnisse, badstue og wc.

Badstuen er god å benytte seg av etter en
lang dag ute i det fri.



Hytta sitt hovedsoverom ligger i 1. etajen og har god plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. fra soverommet er det utgang til en terrassedel med utebod. Denne terrassen har også adkomst fra spisestue.





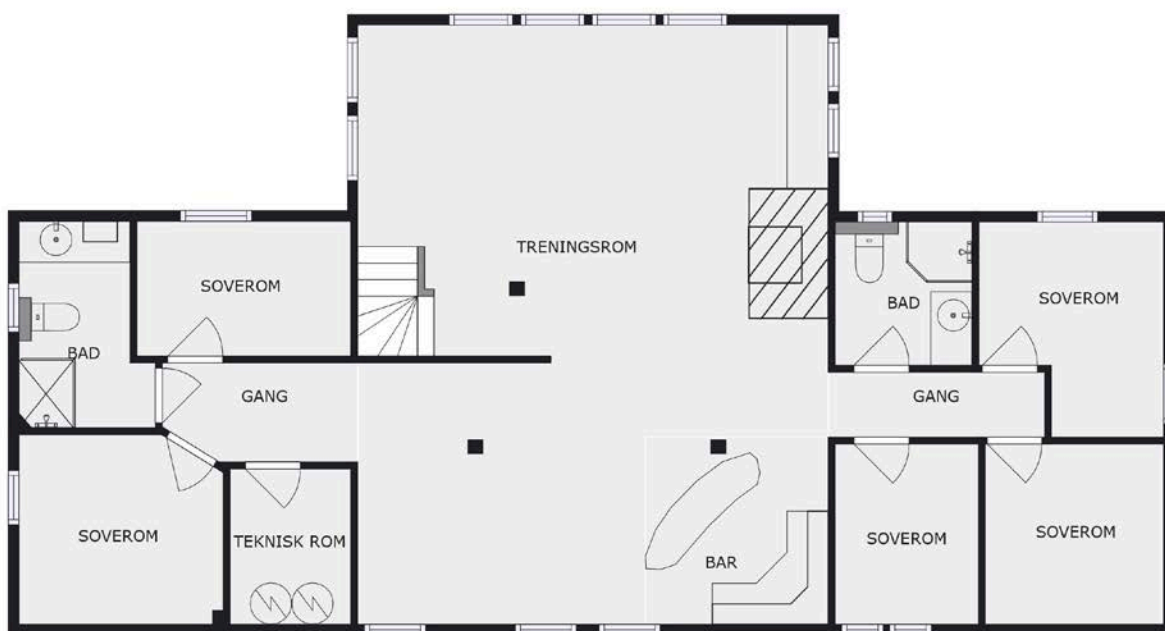
Vaskerommet har separat utvendig adkomst + adkomst fra toalettrommet i 1. etasjen. En praktisk løsning om du trenger et raskt skifte etter skituren.



Hemsen har god plass for både sofagruppe og godstoler. I rommet er det en flott steinsatt peisinsats med hylleplass på vegg.



En etasje ned..

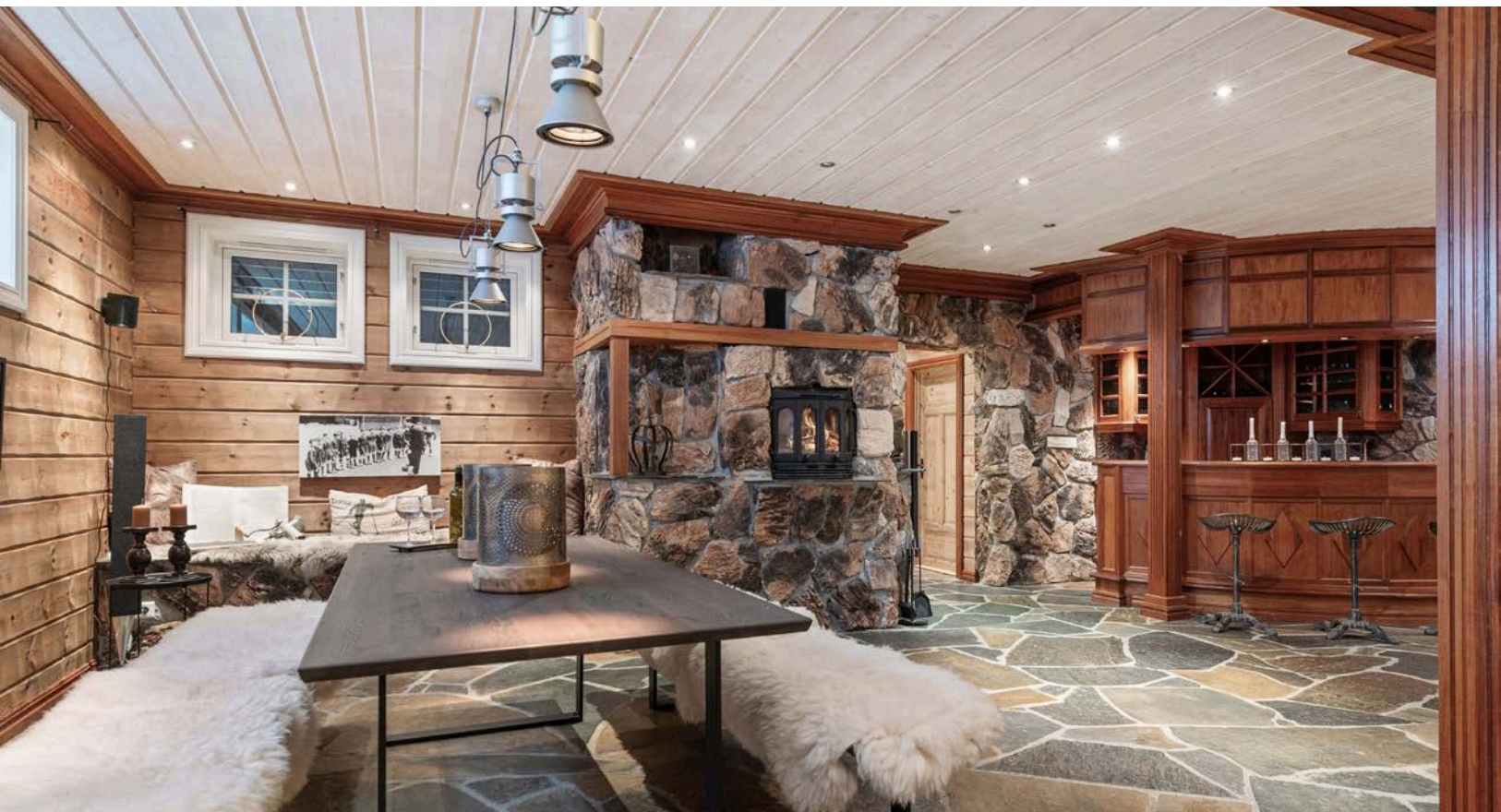


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



I underetasjen av hytta er det et stort og luftig rom med god takhøyde. Her er det samme stil som hovedetasje og mange bruksmuligheter. Merk den gode takhøyden



I kjellerstuen er det god plass for å innrede etter eget ønske. I dag er det en barløsning i ett hjørne, samt en stor spisestuedel foran den flotte peisinnsetsen.



Det store rommet i kjelleretasjen bør oppleves - også her er det godt med vinduer som slipper inn dagslys og det er panel med sonejustering av downlights og belysning.



I kjellerstuen er det også en koselig loungedel med godstoler foran tv-n.



Kveldssteming i kjelleren.



Hytta har mange fine soner for kos og hygge når mørket faller på



I underetasjen er det totalt 5 soverom - alle med plass til både seng og nattbord.



Det er tilsammen 11 sengeplasser i underetasjen og rommene har tregulv og panel på vegger.



Alle soverom med brannstige til vindu.



Ved ett soverom er fastmontert overkøye tatt ned men denne kan enkelt festes opp igjen.



Det er to bad i underetasjen med adkomst fra soveromsgangene på hver side av kjellerstuen. Bad 1 har innredning i samme stil som i hovedetasje og dette bidrar til et helhetlig preg.



Bad nr 2 i kjelleretasjen. Begge bad har god omkleddningsplass, innredning, vegghengt wc og dusjhjørne.



Vedlegg

Fageråsen 352 A 2420 TRYSIL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2002

BRA: 281 m²

BRA-i: 266 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

24

TG-3

6

TG-IU

5

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14490>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Det registreres stedvis skjevheter og utettheter på takrenner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av avløpsrør i grunnen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom med vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Speil. Vegghengt toalett. Panel i himlingen. Panel på vegger. Skifer på gulv. Toalettrommet er fra byggeåret.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

Undersøke muligheten for å etablere en dreksåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk. Dette forutsetter riktig oppbygging bak innebygget sistene. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Utvendige trapper

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappene. Trappene er snødekte ved befaringen.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når trapper ikke er snødekte.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad nord i kjeller

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp av trinn/ flis ved dør til topp sluk på 10mm. Enkelte flate partier registreres.

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det anbefales å se på muligheten for å etablere fuktsikring ved døråpning.

Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kostnadsestimatet gjelder kun for montering av dusjkabinett og fuktsikringstiltak ved dør.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad sør i kjeller

Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell mellom topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. TG3

Stedvis noen flate partier med mulighet for vannansamlinger.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kostnadsestimat gjelder kun for etablering av dusjkabinett.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler ytterligere undersøkelser av vaskerom når forholdene gjør det mulig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres ikke utvendig fuktsikring ved synlige grunnmurer. Ingen dokumentert fuktsikring. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold og utvendig fuktsikring anbefales når forholdene gjør det mulig.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig fuktsikring. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnader for evt ny utvendig fuktsikring er ikke medtatt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Hele grunnmuren er ikke synlig pga snø. Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Pilarer har stedvis avskalling/ skader.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

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

Pilarer og grunnmurer med behov for vedlikehold.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig og sitter dårlig. Karmen er værslitte.

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

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Låsemekanisme på flere vinduer er defekt.

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av knekte vindushasper må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes på dører. Utskifting av harde og løse tettelister må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres flere spikere igjennom undertak. Det registreres noe manglende isolering på loft.

Det må utføres tiltak ved luftehatt slik at snø ikke havner på kaldloft.

Bordkledning og insektsnetting ved gesimskasse må etableres.

Loft uten gangbart gulv og derfor begrensede besiktigelse muligheter. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Opplyst tekket mer torv.

Over halvparten av forventet levetid er passert på tekkingen.

Anbefalte tiltak

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

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter i flere rom. Det registreres stedvis knirk.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stein benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Over og underskap, dobbelskap av vitrine. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integreert kjølehjørne, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, gassovn og induksjon. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Fliser i benkeryggen ved koketoppene. Ventilator med mekanisk vifte.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Defekte håndtak må skiftes. Enkelte sår og hakk i overflater er registrert.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det registreres slark i håndløper på vegg og i rekkverk.

Stedvis noe knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Normalt periodisk vedlikehold/ tilstramming må påregnes.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at lufting av avløpsanlegget er ikke kontrollert.

Det registreres sen avrenning i servant på bad. Opplyst fra skadetakst om tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjeller.

Opplyst fra skaderapport om skader på utvendig kum, ikke besikket grunnnet snø.

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Etter tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjelleren ble det anbefalt å etablere tilbakeslagsventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Dette anbefales etablert slik at ikke samme skade oppstår igjen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig kum når forholdene gjør det mulig.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres slag i rørene ved stenging av kran på bad i kjeller mot nord.

Kurser i fordelerskap og hovedstoppekran er ikke merket. Det registreres rust og irr på koblinger.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Elektrisk

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Det registreres irr på koblinger.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Utbedring av drypplekkasje må påregnes.

Våtrom: Bad nord i kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

TG2 på grunn av alder på vifte og manglende tilluft.

Det anbefales å etablere tilluft ved dør.

Våtrom: Bad sør i kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring. Membran er kun synlig i deler av sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjgarnityr lekker.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjgarnityr lekker og har behov for vedlikehold/utskiftning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm.

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Ved dusjing vil vann renne utover baderomsgulvet.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det ble registrert «bom» i gulvflis flere steder. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Overflater har passert over halvparten av forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Lokale utbedringer ved sprekker i fuger mellom fliser må påregnes.

Silikonfuge i overgang boblebad og vegg må utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl på baderomsinnredningen.

Det registreres sprekk i trykknapp til innebygget sistene.

Det er ikke etablert noen dreneråpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres slitasje på tregulv flere plasser. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller når forholdene gjør det mulig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Øvrig: Utvendige boder

Oppsummering

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for kjellerplanet og 1.etasje.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.2.2024

Rapportdato
12.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Komon Eiendom Og Invest AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud**

Telefon: **41544653**

Firma: **Syversrud Takst AS**

Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**

Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Fageråsen 352 A, 2420 Trysil**

Kommunenr: **3421**

Gårdsnr: **33**

Bruksnr: **790**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **2002**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig over 1 ½ plan med kjeller. Antatt fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Oppført i murte lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Påforede yttervegger i rom under terreng. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med torv. Renner og nedløpsrør av metall. Det er to peisinnsatser med omramming av murte natursteiner i hovedplanet, samt en på loftplanet og en i underetasjen. Ett-løps elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert i kjelleren. Pipe og brannmur er natursteinsforblendet i etasjene.

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

TOMT

Selveier tomt på ca. 694 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten består av naturtomt. Naturlig beplantning av busker og trær. Innkjøringen og gårdsplassen er gruset. Tomten var snødekt på befaringen og derfor ikke nærmere vurdert.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, fliser og naturstein.

Tak: Overflater bestående av trepanel med diverse utførelse.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vannbåren gulvvarme. Varmekabler på ett bad i kjeller.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Etter tilbakeslag i sluk på teknisk rom ble det vannskader i kjelleren. Ocab Avd Trysil har skiftet gulv på alle soverom i kjelleren. Opplyst at Flagstad har kontrollert rørsystem ved sluk. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	115	115	0	0	0
1. etasje	140	125	15	0	0
2. etasje	26	26	0	0	0
Totalt m²	281	266	15	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	36	26	10
Totalt m²	36	26	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	115	110	5	Stue/bar, 2 ganger, 2 bad og 5 soverom.	Teknisk rom
1. etasje	140	125	15	Entre/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, badstue og soverom.	2 utvendige boder
2. etasje	26	26	0	Stue	
Totalt m²	281	261	20		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det registreres ikke utvendig fuktsikring ved synlige grunnmurer.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres ikke utvendig fuktsikring ved synlige grunnmurer. Ingen dokumentert fuktsikring. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold og utvendig fuktsikring anbefales når forholdene gjør det mulig.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig fuktsikring. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnader for evt ny utvendig fuktsikring er ikke medtatt.

6.2 Grunnmur og fundament



Pilarer har stedvis avskalling/ skader.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Hele grunnmuren er ikke synlig pga snø. Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Pilarer har stedvis avskalling/ skader.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Pilarer og grunnmurer med behov for vedlikehold.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller når forholdene gjør det mulig.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-IU**

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

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

6.6 Vinduer og dører

Tettelist på rømningsvindu på soverom er løs.

Beskrivelse

Ytterdør og terrassedører med glassfelt. Malte boddører. Innerdører i tre med 4-speil.

Vinduer med 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass antatt fra byggeår. Vannbrett i tre, snødekt på befaringen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst at enkelte vinduer på soverom i kjeller er skiftet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei



Viser eksempel på knekte vindushasper.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig og sitter dårlig. Karmen er værslitte.

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

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Låsemekanisme på flere vinduer er defekt.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av knekte vindushasper må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes på dører. Utskifting av harde og løse tettelisten må påregnes.

6.7 Yttervegger



Det registreres stedvis værsliitt/oppsprukket trekledning.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres stedvis værsliitt/oppsprukket trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det er etablert en luke i taket i boden for adgang til loft



Det må utføres tiltak ved luftehatt slik at snø ikke havner på kaldloft.

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket i boden for adgang til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Lufthing igjennom raft. Loft isolert med mineralull. Loft uten gangbart gulv og derfor begrensede besiktigelse muligheter. Hele loftkonstruksjonen er ikke inspisert pga manglende adgang.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres flere spikere igjennom undertak. Det registreres noe manglende isolering på loft.	
Det må utføres tiltak ved luftehatt slik at snø ikke havner på kaldloft.	
Bordkledning og insektsnetting ved gesimskasse må etableres.	
Loft uten gangbart gulv og derfor begrensede besiktigelse muligheter. anbefaler ytterligere undersøkelser.	



Det registreres spiker igjennom undertak.



Kledningsbord mangler ved gesimskasse.

6.9 Renner og nedløp



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



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

Type	Kobber
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløp ført videre i lukket rørsystem til terreng.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp TG-3	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres stedvis skjevheter og utettheter på takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av avløpsrør i grunnen.	
Utbedringskostnader 10 000 - 50 000	



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

6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking

TG-2

Ikke inspisert pga. snø. Opplyst tekket mer torv.

Over halvparten av forventet levetid er passert på tekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Deler av 1.etasje med stubbloftskonstruksjon.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter i flere rom. Det registreres stedvis knirk.	
Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element, Stål
Ett-løps elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert i kjelleren	
Pipe og brannmur er natursteinsforblendet i etasjene.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er to peisinnsatser med omramming av murte natursteiner i hovedplanet, samt en på loftsplanet og en i underetasjen.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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

6.15 Kjøkken



Viser vann- og avløpsinnstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stein benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Over og underskap, dobbelskap av vitrine. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjølehjørne, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, gassovn og induksjon. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Fliser i benkeryggen ved koketoppene. Ventilator med mekanisk vifte.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Defekte håndtak må skiftes. Enkelte sår og hakk i overflater er registrert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Det registreres flere knekte håndtak.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for kjellerplanet og 1.etasje.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest. Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Takhøyden måles til ca 2,16m - 4,74 i 1.etasje. Takhøyden måles til ca 1,15m - 2,32 i 2.etasje. Takhøyden måles til ca 2,62 på soverom i kjeller.	
Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Opplyst at rømningsvinduer i kjeller er godkjent etter kontroll fra kommunen.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom



Viser toalettrom i 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	
TG-3	
Toalettrom med vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Speil. Vegghengt toalett. Panel i himlingen. Panel på vegger. Skifer på gulv. Toalettrommet er fra byggeåret.	
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.	
Rommet mangler ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.	
Undersøke muligheten for å etablere en dreksåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk. Dette forutsetter riktig oppbygging bak innebygget sisterner. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.18 Trapp



Viser kjellertrapp.



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje

Beskrivelse

Åpen trapp mellom etasjene. Rekkverk, håndløper og trinn i treverk.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det registreres slark i håndløper på vegg og i rekkverk.

Stedvis noe knirk i trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt periodisk vedlikehold/ tilstramming må påregnes.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.19 Trapp: Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige åpne tretrapper.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappene. Trappene er snødekte ved befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.	
Anbefaler ytterligere undersøkelser når trapper ikke er snødekte.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Avløpsrør



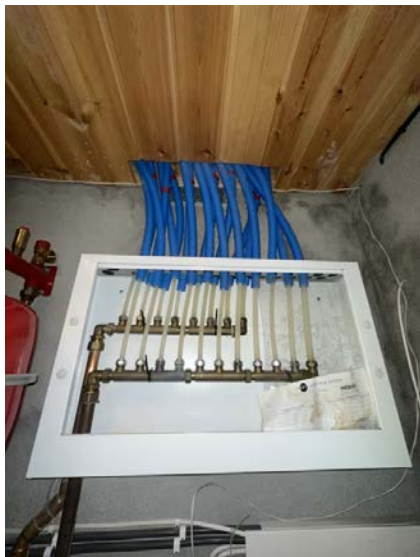
ødelagt kum utvendig

Innhentet fra skadetakst. Ukjent om kum er utbedret.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjelleren. Ocab Avd Trysil opplyser at Flagstad har kontrollert rørsystem ved sluk.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Taket var snødekt på befaringen slik at lufting av avløpsanlegget er ikke kontrollert.	
Det registreres sen avrenning i servant på bad. Opplyst fra skadetakst om tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjeller.	
Opplyst fra skaderapport om skader på utvendig kum, ikke besiktiget grunnet snø.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.	
Etter tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjelleren ble det anbefalt å etablere tilbakeslagsventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Dette anbefales etablert slik at ikke samme skade oppstår igjen.	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig kum når forholdene gjør det mulig.	
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

6.21 Vannledninger



Viser innvendig installasjoner i fordelerskap.



Viser plassering av hovedstoppekran på teknisk rom.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på teknisk rom frem til sanitærinstallasjoner på baderom, vaskerom toalettrom og kjøkken.

Vanninntak og hovedstoppekran plassert på teknisk rom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det etablert fordelerskap? Ja

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

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

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

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det registreres slag i rørene ved stenging av kran på bad i kjeller mot nord.

Kurser i fordelerskap og hovedstoppekran er ikke merket. Det registreres rust og irr på koblinger.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

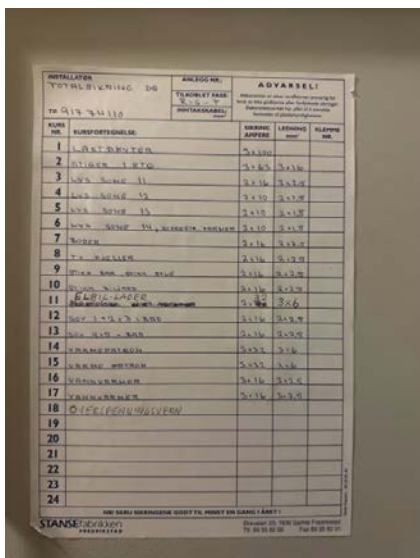
Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.22 Elektrisk



Viser sikringsskap på teknisk rom i kjeller.



Viser kursfortegnelse for kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Montert el-bil lader ved inngangsparti.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

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



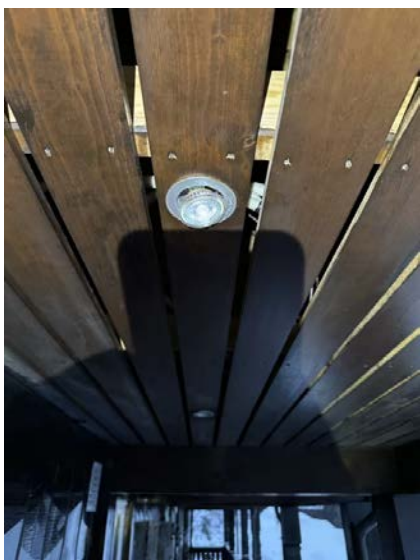
Viser sikringsskap i 1.etasje



Viser kursfortegnelse 1.etasje

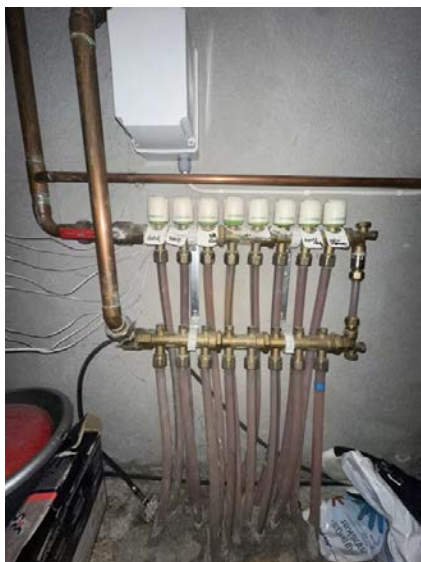


Lampe i badstue mangler skjerm. Skjerm må monteres.

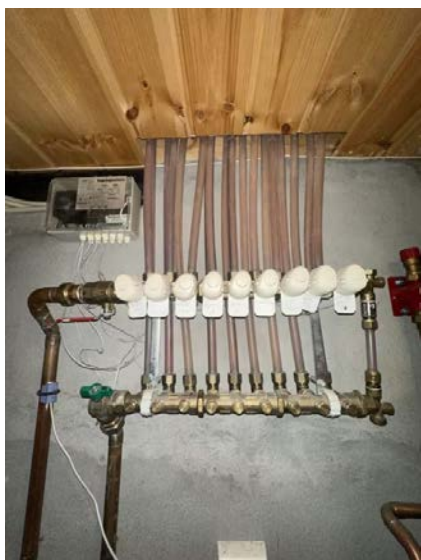


Det registreres løse pærer på downlights utvendig.

6.23 Vannbåren varme



Viser vegghengte fordelere til gulvvarme i kjeller.



Viser vegghengte fordelere til gulvvarme i 1.etasje

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anlegget er ikke funksjonstestet.	
TG-1	



Viser styresentral plassert på teknisk rom.

6.24 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsberedere plassert på teknisk rom i kjeller.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Antatt byggeår

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Det registreres irr på koblinger.



Viser teknisk data på bereder.



Det registreres drypplekkasje på bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Utbedring av drypplekkasje må påregnes.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tiluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1



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



Viser baderomsinnredning og vegghengt klosset med innebygget systerne.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel og innfelte downlights. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Bad antatt fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er ikke tilfredsstillende.

Målt fall fra topp av trinn/ flis ved dør til topp sluk på 10mm. Enkelte flate partier registreres.

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det anbefales å se på muligheten for å etablere fuktsikring ved døråpning.

Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kostnadsestimatet gjelder kun for montering av dusjkabinett og fuktsikringstiltak ved dør.



Viser dusjhjørne.



Trinn opp til bad. Manglende tettesjikt ved døråpning.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Manglende tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2 på grunn av alder på vifte og manglende tilluft.	
Det anbefales å etablere tilluft ved dør.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.27 Våtrom: Bad sør i kjeller



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



Viser baderomsinnredning, dusjhjørne og vegghengt klosset med innebygget sistene.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Innfelte downlights. Vannbåren varme i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Målt høydeforskjell mellom topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. TG3

Stedvis noen flate partier med mulighet for vannansamlinger.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kostnadsestimat gjelder kun for etablering av dusjkabinett.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Det registreres klemring. Membran er kun synlig i deler av sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sisterner, og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
--------------------------------------	-------------

Dusjgarnityr lekker.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjgarnityr lekker og har behov for vedlikehold/utskiftning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via spalte i dørblad.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Bad 1.etasje



Viser sluk ved boblebad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Downlights og høyttalere innfelt i himling.	
Vannbåren gulvvarme under flis.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Viser sluk i dusjsonen.



Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.

Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm.

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Ved dusjing vil vann renne utover baderomsgulvet.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det ble registrert «bom» i gulvflis flere steder. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Overflater har passert over halvparten av forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Lokale utbedringer ved sprekker i fuger mellom fliser må påregnes.

Silikonfuge i overgang boblebad og vegg må utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja



Viser baderomsinnredning og klosett med innebygget sistene.



Viser boblebad og dusjnise med glassbyggerstein.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, boblebad og dusjnise.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl på baderomsinnredningen.

Det registreres sprekk i trykknapp til innebygget sistene.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.



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

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon, anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.29 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av laminat, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, fliser og naturstein.

Tak: Overflater bestående av trepanel med diverse utførelse.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres slitasje på tregulv flere plasser. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.



Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

6.30 Øvrig: Utvendige boder

Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst fra stue og soverom 1.etasje. Bod med med gulvbelegg, vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. 2 stk vinduer og malt ytterdør.

Utvendig bod med med gulvbelegg, vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Oppvarming med vegghengt panelovn. Montert hyllesystem. Det er etablert en luke i taket i boden for adkomst til loft

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

6.31 Øvrig: Badstue 1.etasje

Beskrivelse

Badstueovn av type Tylö. Badstuedør av glass. Sittebenker. Fast innredning av treverk. Naturlig ventilasjon. Panel i himlingen. Panel på vegger. Fliser på gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-I

6.32 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med trepanel. Installasjoner med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Fallforhold er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst for målinger.

Oppsummering av øvrig

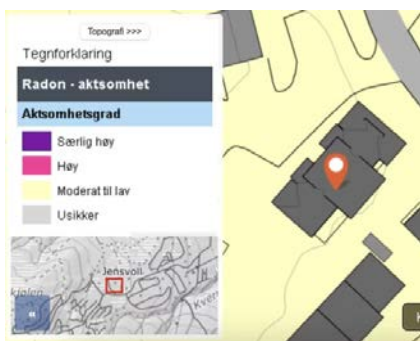
TG-3

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler ytterligere undersøkelser av vaskerom når forholdene gjør det mulig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.33 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240125	

Selger 1 navn
Knut Meiner

Gateadresse	
Fageråsen 352 A	

Poststed	Postnr
TRYSIL	2420

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211240125

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var tilbakeslag høsten 2024. Er reparert i henhold til avtale med If forsikring.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks ved inngang til hus.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KM

2

Document reference: 1211240125

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240125

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Meiner	d5110da922c06c5f02974ea 778f62141927ee7e0	17.02.2025 20:13:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240125

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

Fageråsen 352A

Høyde over havet

757 m



Offentlig transport

Radisson Blu Mountain Resort Linje NW130	11 min 0.8 km
Trysil Høyfjellssenter Linje NW130	22 min 1.6 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 5 min
Hamar	1 t 33 min
Oslo	2 t 49 min

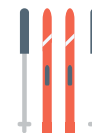
Ladepunkt for el-bil

Skistar Lodge Trysil	11 min
Fageråsen 1401	22 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 182 m



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 600 m
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

Afterski/Restauranter SkiStar Lodge	13 min
Kulpen SPA	13 min
Skiskole Høyfjellssenteret	22 min
Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret	22 min
Fageråsen Discgolf	25 min
Sledehundkjøring	8 min

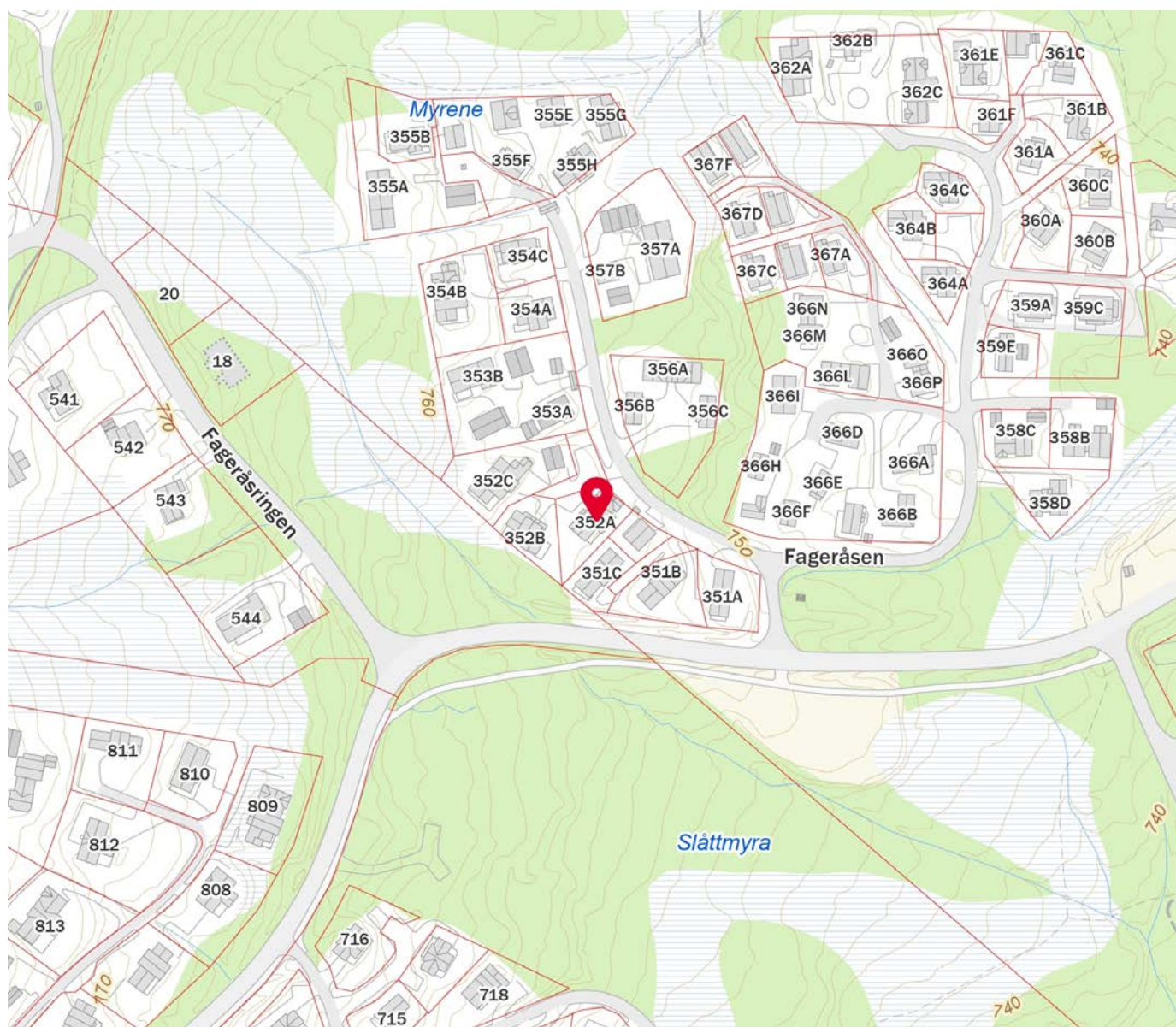
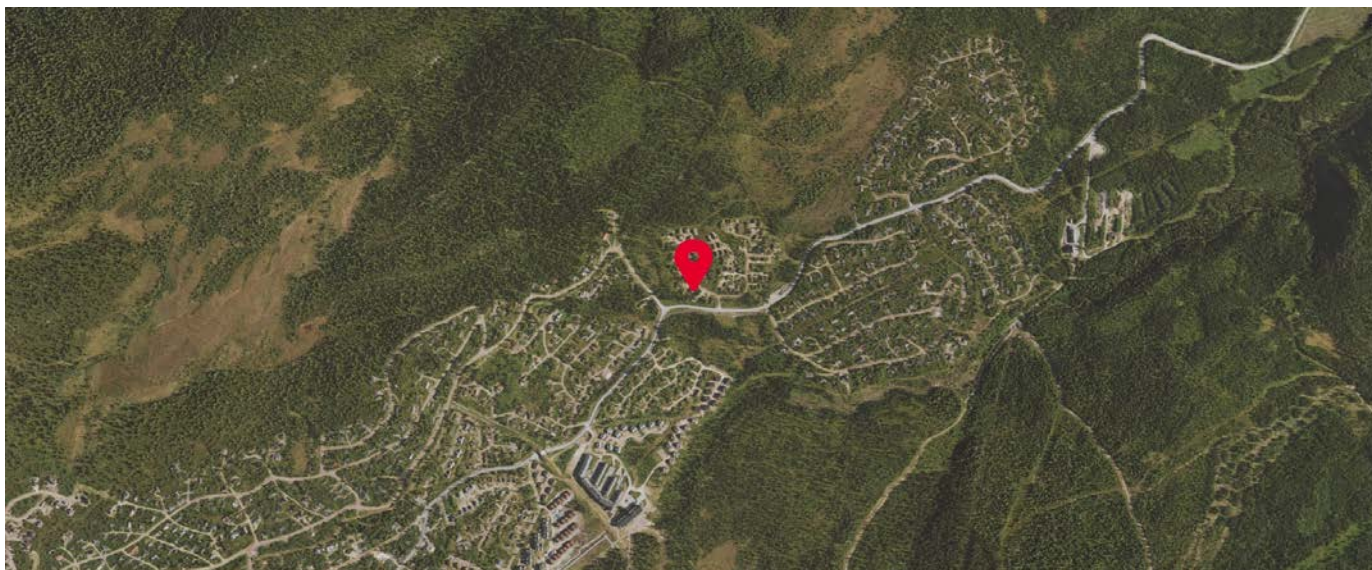
Sport

Trysil videregående Ballspill	9 min 9 km
Trysilhallen Aktivitetshall	11 min 9.1 km
Trysil Helse & Trening	11 min
Spenst Trysil	11 min

Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel	24 min
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	10 min 8.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 landbruksendommen, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fageråsen 352 A
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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