



aktiv.

Østbakkvegen 20, 2422 NYBERGSUND

**Koselig enebolig på én flate med  
2 soverom og fin terrasse.  
Stor garasje/verksted. Kort vei  
til Trysilfjellet og sentrum!**



Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 25 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 975 100,-  
**Selger:** Tom Rismoen

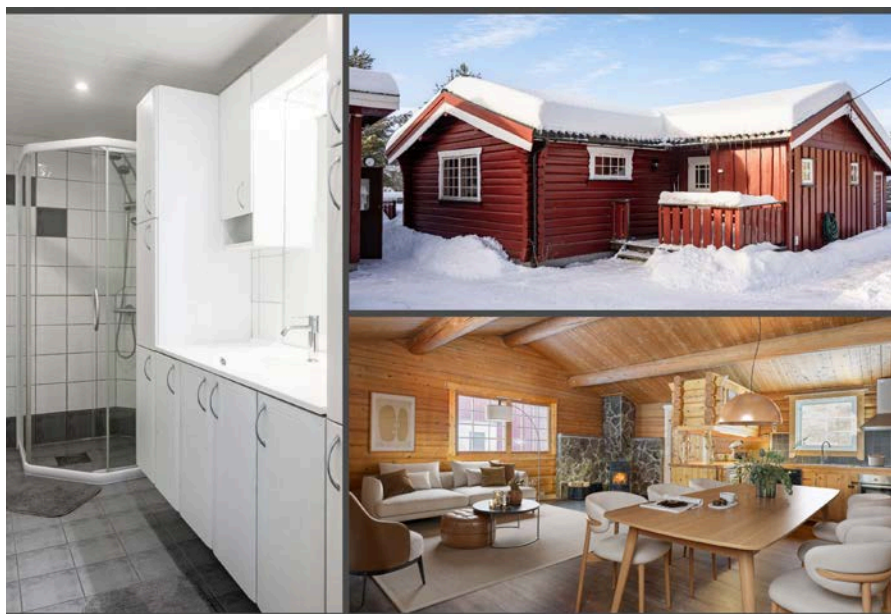
**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1993  
**BRA-i/BRA Total** 65/122 kvm  
**Tomtstr.:** 532.8 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 22, bnr. 18  
**Oppdragsnr.:** 1211240168

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Nybergsund og Østbakkvegen 20!

Eiendommen som har bruksnavnet "Glitretind" er bebygd med en enebolig fra 1993 og en garasje fra 2007/2008. Koselig enebolig med yttervegger av tømmer, ny takteking i 2012 og nye vinduer på kjøkken, bad og soverom i 2018. Boligen har en praktisk planløsning på én flate med åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom og badrom oppusset i 2006. Fra stuen er det utgang til en fin terrasse med noe utsikt mot Trysilfjellet. Stor garasje som består av garasje/verksted og 2 bodrom. Se punkt under ferdigattest vedr. garasje og tilbygg.

Boligen har en tilbaketrukket, men sentral beliggenhet i Nybergsund. Her bor du nært fine friområder og med Trysil-elva like nedenfor boligen er det også muligheter for diverse elveaktiviteter. Ca. 8 km til Trysilfjellet og Innbygda sentrum med de fleste fasiliteter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæringsskjema .....	70
Nabolagsprofil .....	75
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 57 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 122 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom og badrom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

### **Garasje**

BRA-e: 52 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje med innvendig bod. En bod med utvendig adkomst.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

### **Arealbegreper:**

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

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 532,8m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger fint til på en høyde i terrenget innerst i Østbakkvegen. Tomten oppleves å ha fine sol og lysforhold. Det er gruset innkjøring og gårdsplass, samt hage med plen og noe beplantning. Fra terrasse er det utsikt mot fine nærområder med vannområder, skog og åser i bakkant. I tillegg er det utsikt mot Trysilfjellet. Garasjen er bygget sammen med naboens garasjedel. Del av adkomst via naboeiendom. Tinglyst veirett.

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

### **Beliggenhet**

Boligen har en tilbaketrukket, men sentral beliggenhet i Nybergsund med kort vei til Trysilfjellet og Innbygda sentrum. Her bor du nært fine friområder og med Trysilelva like nedenfor boligen er det også muligheter for diverse elveaktiviteter. Det er ca. 2 km til Tjønna som er en populær badeplass i Nybergsund med sandstrand, volleyballbane m.m.

Fra eiendommen er det ca. 1 km til barnehage og bussholdeplass med tre ulike busslinjer. Det er ca. 8 km til Innbygda sentrum med de fleste servicetilbud. Trysil har mye å by på for både liten og stor med kino, kulturaktiviteter, bibliotek, kjøpesenter og flere dagligvarebutikker, samt søndagsåpent Kiwi. Trysil kan også by på restauranter, bowlinghall, spa-anlegg og svømmebasseng.

Er du interessert i jakt og fiske så bør det nevnes at Trysil er kjent for sine jakt- og fiskeforhold og er et sted for små og store som liker å være ute i naturen. På vinterstid kan du ta med hele familien opp til alpinanlegget. Her har du også skianlegg med lysløype, flotte turområder, golfbane, sykkelstier og ikke minst en klatrepark. Sälen i Sverige har også alpinanlegg og friluftsområder.



**Bygningssakkyndig**  
Syversrud Takst AS

**Type takst**  
Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **Enebolig - Byggeår: 1993.**

Ringmur av lettklinkerblokker utvendig pusset. Etasjeskille med stubbloftskonstruksjon. Kryp kjeller under boligen med adkomst fra luke i gulv på soverom. Yttervegger av tømmer. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende og stående kledning. Saltak takkonstruksjon, opplyst tekking med takplater. Takkonstruksjon med synlige tømmeråser. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Leca pipe forblendet med naturstein. Helbeslått pipe over tak. Ildsted plassert i stue.

Inntilbygget bod med utvendig adkomst. Sokkel med lettklinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Plassbygget dør i tre. Boden er brukt som vedbod og er uisolert. Noe gjenstående arbeider på takkonstruksjoner. Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

#### **Garasje - Byggeår: 2007/2008.**

Opplyst bygget garasje 2007/2008. Garasje opplyst brukt som verksted. Sokkler antatt med lettklinkerblokker. Støpt gulv. Smøregrav. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Pulttak takkonstruksjon, taket var dekket med snø på befaringen. Takrenner og nedløpsrør av metall. Sidehengslet manuell garasjeport og en gangdør. Vindu med isolerglass med ukjent alder. Opplyst brannskille mot carport, ikke kontrollerbart. Gulv innvendig med betong og fliser. Vegger og tak med plater. Garasje inneholder verksted, bod og bod med utvendig adkomst. Opplyst tidligere skader etter angrep fra stokkmaur på taksperrer. anbefaler ytterligere undersøkelser. Garasje med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.01.2025, 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:

\* Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

\* Vinduer og dører: Enkelte vindu og dører tar i karm og har behov for justering. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

\* Yttervegger: Mindre åpninger i laftekonstruksjon. Noe syn av dagslys gjennom tømmer. Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

\* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. Se krypkjeller.

\* Ildsted/Skorstein: Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser av pipe over tak når forholdene gjør det mulig. Det registreres bom under stein på pipe/brannmur og flere steiner har løsnet. Kan oppstå når det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres mindre sprekk innvendig i vedovn. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

\* Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredning i tre med slette fronter med motiver. Skrog i tømmer. Overskap over deler av benkeplate. Heltre benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med benkebeslag, ingen overløp og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integreert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

\* Kjøkken: Oppsummering av avtrekk: Avtrekk har begrenset funksjon.

\* Avløpsrør: Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. 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.

\* Vannledninger: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det er etablert varmekabler i rør som må brukes når det er kaldt. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, 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.

\* Varmtvannsbereder: Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

\* Våtrom: Det registreres ikke synlig membran eller slukmansjett i sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rør i rør er ikke godkjent for bruk igjennom tettesjikt. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. 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.

\* Øvrig: Innvendige overflater: Overflate gulv har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

\* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

\* Krypkjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Lagrede gjenstander og materialer i krypkjelleren har sopp-/råteskader. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har skader pga fuktsk. Det registreres skader i krypkjelleren som har en årsakssammenheng med for dårlig lufting og manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren, slik at luftfuktigheten over tid blir for høy.

\* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang. Det registreres dårlig innfesting på kabler. Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

\* Våtrom: Gulvet er flatt og stedvis motfall. Motfall på gulv, utenfor dusj aksepteres ikke. Lokalt fall i dusjsonen. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til flis ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. 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 sprekker i flisefuger. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

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 salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Hele badet er pusset opp med nye rør i rør, påstøp med varmekabler og gjort større enn opprinnelig.

Arbeid utført av: Trysil farge.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja. Beskrivelse: Nye sluk og smøremembran.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet alt av kraner og vvb i 2024 av rørlegger etter frostskade.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja. Beskrivelse: Kondens.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Fukt og stokkmaur i garasjetak. byttet taksperrer og fjernet isolasjon.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekk i pipe, rep av murer og kontrollert og godkjent av feier.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekk i puss på grunnmur.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Stokkmaur i garasje.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Strøm til garasje.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. Beskrivelse: Sikringskap flyttet iforbindelse med oppgradering av bad.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ny større terasse.

Tilleggs kommentar:

Eid bolig siden 2005, stått ubebodd siden 2019 men vært jevnlig der og sjekket opp og vedlikeholdt.

### **Innhold**

Eiendommen som har bruksnavnet "Glitretind" er bebygd med en enebolig fra 1993 og en garasje fra 2007/2008. Opprinnelig tømmerdel i boligen er opplyst av selger opprinnelig benyttet som hytte.

Eneboligen har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, stue og spisestue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse og 2 soverom.

Det er også utvendig adkomst til en bod på 5m<sup>2</sup>.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 52m<sup>2</sup> som består av garasje og verksteddel, samt 2 bodrom. Se punkt om ferdigattest vedr. garasjen.

### **Standard**

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Boligen er ryddet og vasket til visning og vil ikke bli videre utvasket/utryddet før overtagelse. Garasje vil ikke bli utvasket men ryddet og kostet over før overtagelse.

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**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier opplyser om følgende tiltak etter byggeår:

2024: Opplyst nye vannrør til kjøkken. Ny bereder, kraner og toalett. Utført av hjemmelshaver.

2018: Opplyst nye vinduer på kjøkken, bad og soverom. Utført av hjemmelshaver.

2012: Opplyst ny taktekking med takplater. Utført av hjemmelshaver.

2007/2008: Opplyst bygget garasje. Utført av hjemmelshaver.

2006: Opplyst renovert bad.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Mulighet for fiber.

### **Parkering**

I garasje.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav og høy radonaktivitet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 23.08.1999, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år og kontroll kunne ha vært forventet i 2019.

Feiing ble utført siste gang den 10.07.2019. Tilsyn ble sist gang utført den 10.07.2019, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøk for feiing i 2022, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

# Energi

## Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med varmeovn på ett soverom, samt gulvvarme på badetrom.

## Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 950 000,-

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 6 888,38,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 2 578,13,-
- \* Målerleie: Kr. 576,25,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 810,-
- \* Grunngelyr renovasjon: Kr. 2 160,-
- \* Restbeholder 140L: Kr. 980,-
- \* Fradrag kompost: Kr. -800,-
- \* Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke har vært bebodd siste året som bidrar til en kunstig lav avgift for avløp som måles etter målt forbruk. Ny eier må påregne høyere avgifter for dette.

Forbruk avløp beregnes/avregnes etter avlest måler.

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Opplyst av selger at Sør henter avfallsdunker ved eiendommen, såfremt vei er brøytet og har snuplass.

Ellers vil de bli hentet lenger nede i veien.

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **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.

Ny eier må påregne avgift for snøbrøyting/vedlikehold av privat vei som deles med flere husstander, samt for evt. vedlikehold og kostnader forbundet med privat vann som kommer fra tjønn på oversiden av eiendommen. Vann deles med naboer. Ikke opplyst om avtaler rundt dette.

### **Formuesverdi primær**

Kr 330 982,- per 31.12.2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 323 928,- per 31.12.2023.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 22, bruksnummer 18 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 1993. Det er i denne anmerket mangler i forhold til avtrekk fra kjøkken og wc, samt spalteventil i eller ved dør til wc og bad mangler, i tillegg til reviderte tegninger i henhold til faktisk utførelse må sendes inn. Det er ukjent hvor vidt disse merknadene er utført/ferdigstilt.

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



Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er baderommet definert som to separate rom; dusj og wc. Det er også avvik på det ene vinduet i stuen som er erstattet med en dør (fasadeendring), samt terrassen som ikke fremkommer av tegningene. Terrassen ved inngangspartiet er også noe større i dag enn hva den er på tegningene.

Det er også mottatt tegninger av garasjen, men disse avviker fra dagens bygning. Tegningene viser en garasje på 6,4 meter x 5,2 meter med ett rom, og i matrikkelen står eiendommen oppført med en garasje på 47m<sup>2</sup>, mens dagens garasje er oppmålt til 52m<sup>2</sup> og består av garasje med 2 bodrom. I garasje er det laget smøregrav som ikke er byggesøkt og godkjent.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei som deles med flere naboer. Det er iht. opplysninger fra kommunen veirett frem til gnr/bnr 22/10. Eier av gnr. 22/bnr 25 har signert erklæring om veirett til gnr 22/bnr 18 som er sendt Kartverket for tinglysning. Kontakt megler om spørsmål rundt dette. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Boligen er tilknyttet privat vann fra kilde høyere opp i terrenget. Opplyst av selger at denne deles med to andre naboer. Det foreligger ingen tinglyste rettigheter på dette, men tilførsel har vært delt mellom naboer i lang tid (antatt hevd). Selger opplyser at vann kan ha noe lukt i vintersesongen når kilde blir isbelagt. Det foreligger usikkerhet rundt vannkvalitet da det ikke foreligger nyere vannprøver.

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 samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Nybergsund" fra 1982. Reguleringsformål for eiendommen er jord- og skogbruk.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Det gjøres også oppmerksom på at i nærområdet er det et område avsatt til industri/lager.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

23 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

25 100 (Omkostninger totalt)

41 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

975 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

991 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

993 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), oppgjørsvederlag (kr 4.250,-), visninger (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.300,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Inger Anne Stene  
Eiendomsmegler  
[inger.anne.stene@aktiv.no](mailto:inger.anne.stene@aktiv.no)  
Tlf: 924 08 140

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

### **Salgsoppgavedato**

05.02.2025



**Velkommen!**



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 Nybergsund og Østbakkvegen 20!

Eiendommen som har bruksnavnet "Glitretind" er bebygd med en enebolig fra 1993 og en garasje fra 2007/2008.



Koselig enebolig med yttervegger av tømmer, ny takteking i 2012 og nye vinduer på kjøkken, bad og soverom i 2018.





Fra stuen er det utgang til en fin terrasse med noe utsikt mot Trysilfjellet.



Det er ca. 8 km til Trysilfjellet med et bredt utvalg av aktiviteter og til Innbygda sentrum med de fleste fasiliteter.





Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti med en liten terrasse.  
Boligen har også utvendig adkomst til en bod på 5m<sup>2</sup>.





Lys og praktisk entré med laminat på gulv og lysmalte overflater. Ytterdøren har glassfelt og var ny i 2009.





Videre kommer du inn i et romslig oppholdsrom med åpen stue- og kjøkkenløsning. Et koselig rom med lune tregulv og fine tømmervegger.



Stuen har mønet himling med synlige rundstokker som gir en luftig romfølelse. Bildet er har digital styling og viser mulighetene for innredning.





Stuen har mønet himling med synlige rundstokker som gir en luftig romfølelse.



I hjørnet av stuen er det en koselig peisovn som både gir god varme og bidra til ekstra hygge. Her er det også utgang til terrassen.





Kjøkkeninnredning fra byggeåret med skrog i tømmer, fronter i tre og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum. Del med fliser i benkeryggen og medfølgende integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Boligen inneholder to soverom som begge har adkomst fra stue/kjøkkenrom.





Digitalt stilet bilde av soverom 1



Soverom 1 er et hyggelig rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.





Soverom 2 er et koselig rom med lune tregulv, tømmervegger og synlig rundstokk i himlingen.



På soverommet er det plass til dobbeltseng, samt god oppbevaringsplass i innebygd skap.





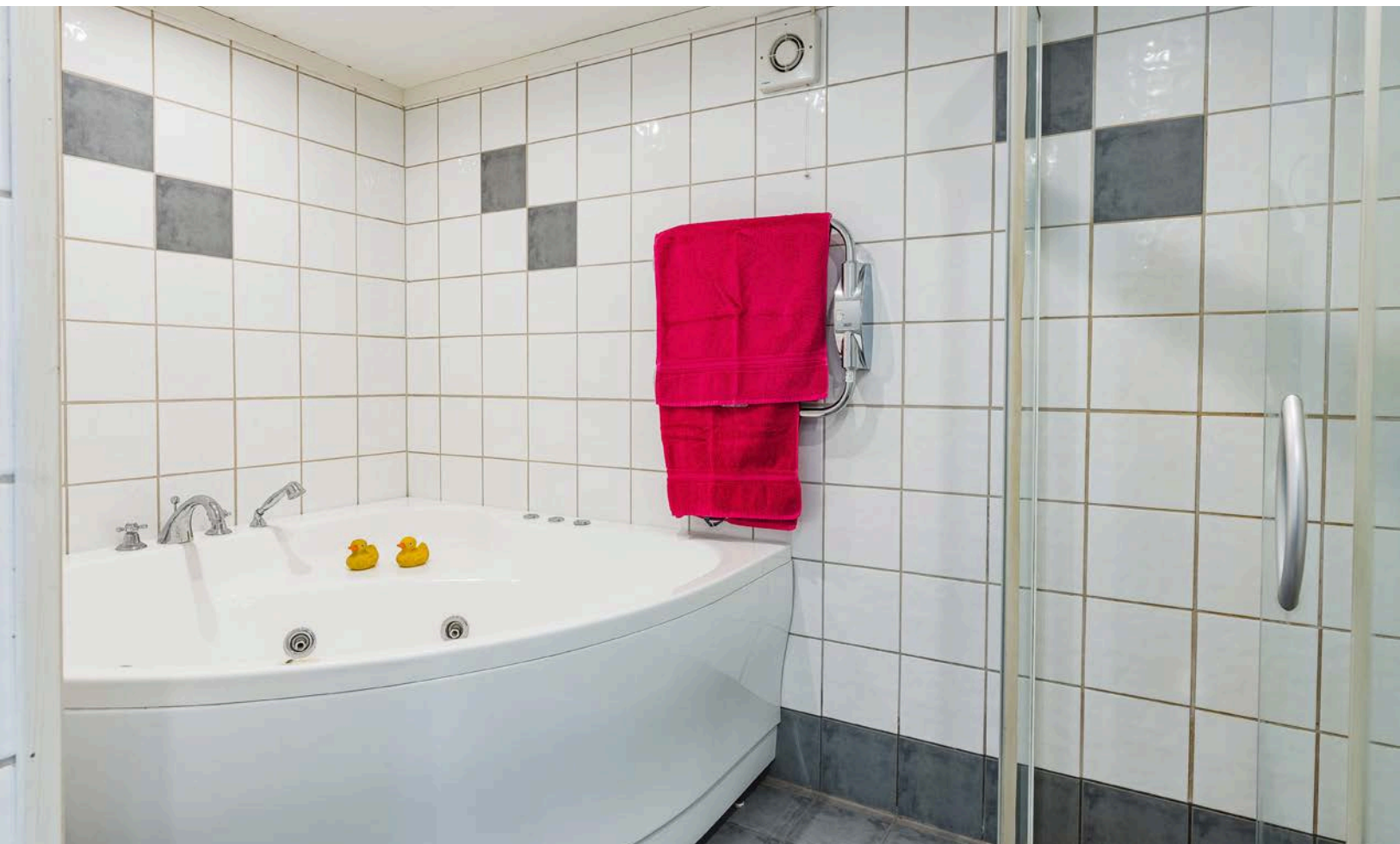
Boligen har et lyst bad/vaskerom som ble pusset opp i 2006. Baderommet har en praktisk nisje med plass til vaskemaskin og med vegghegte hyller over for oppbevaring.



Det er god oppbevaringsplass i tidløs baderomsinnredning med lyse fronter og heldekkende servant med speil og belysning over.

Baderommet er også utstyrt med boblebadekar, dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett. Det er fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler i gulv, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.

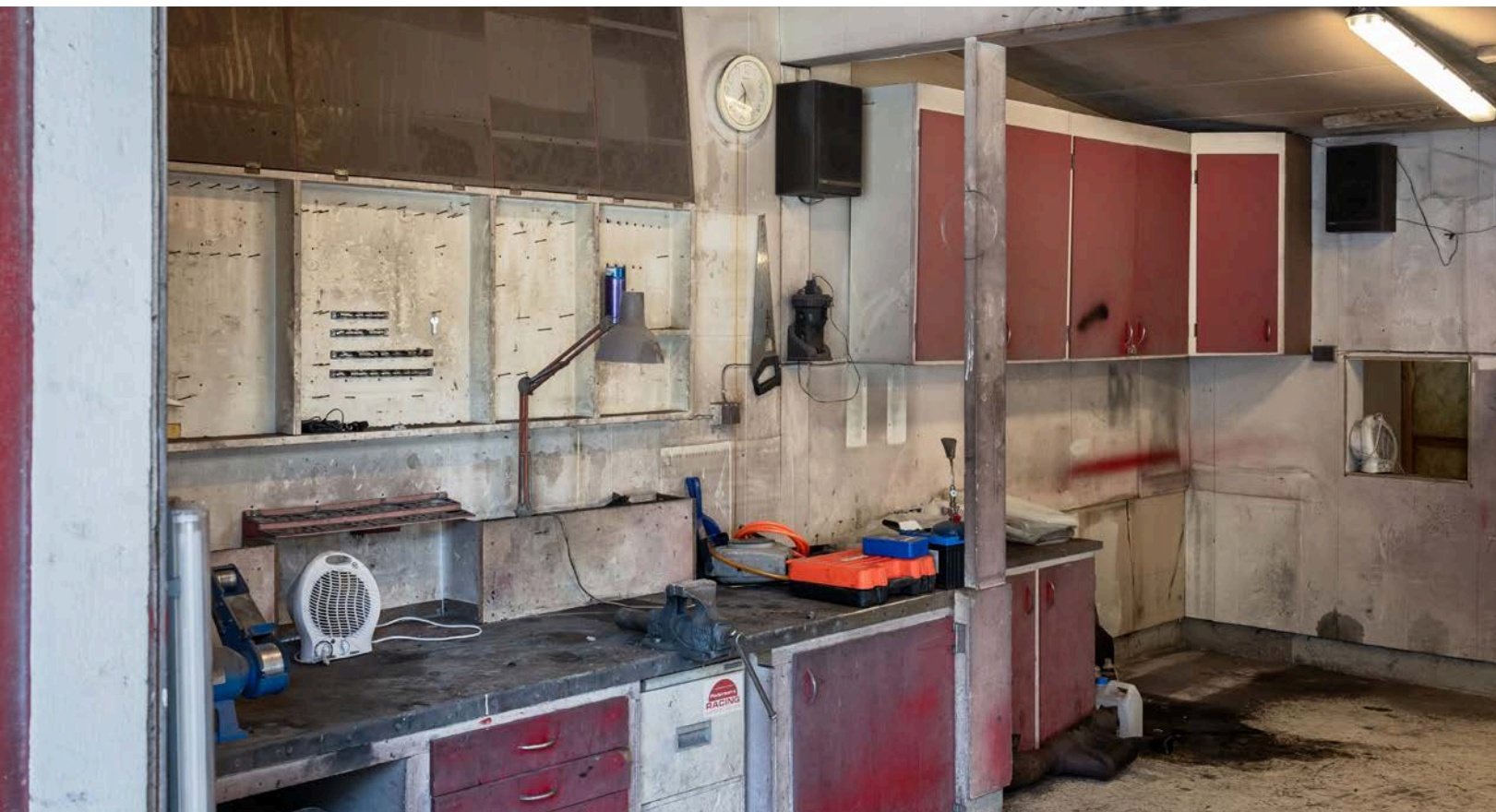
Varmtvannsbereder fra 2024 på 194 liter plassert i gangen. Sikringsskapet som har automatsikringer ble flyttet hit i 2005.







Eiendommen er også bebygd med en garasje på 52m<sup>2</sup> som består av garasje og 2 bodrom.



Garasjen har vært benyttet som et verksted med enkel innredning.





Åpent bodrom med videre adkomst til lukket bod.



Boligen har en tilbaketrukket, men sentral beliggenhet i Nybergsund. Her bor du nært fine friområder og med Trysilelva like nedenfor boligen er det også muligheter for diverse elveaktiviteter.

# Vedlegg



# Østbakkvegen 20 2422 NYBERGSUND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1993

BRA: 70 m<sup>2</sup>

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

3

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26451>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.

Lagrede gjenstander og materialer i krypkjelleren har sopp-/råteskader.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har skader pga fuktsk.

Det registreres skader i krypkjelleren som har en årsakssammenheng med for dårlig lufting og manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren, slik at luftfuktigheten over tid blir for høy.

##### Anbefalte tiltak

Utvendig 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. Terreng er ikke kontrollert grunnet snø.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken. Anbefaler etablert flere lufterventiler i grunnmur.

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

Skader må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Elektrisk

##### Oppsummering

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

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

##### Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget.

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE.

Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Motfall på gulv, utenfor dusj aksepteres ikke. Lokalt fall i dusjsonen.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til flis ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

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

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 sprekker i flisefuger.

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Flisfuger med behov for utbedring. Hull i dusjsone etter tidligere oppheng må tettes.

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

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 bør etableres fall til sluk for hele våtrommet. Om dette skal gjøres bør man oppgradere tettesjikt/overflater på hele badet.

**Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

### 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.

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

Ytterligere undersøkelser av grunnmur anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Enkelte vindu og dører tar i karm og har behov for justering.

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

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

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av eldre vinduer fra byggeår må påregnes med tiden.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Mindre åpninger i laftekonstruksjon. Noe syn av dagslys gjennom tømmer.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av mindre utettheter i tømmer.

Laftkonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

### Anbefalte tiltak

Justering av takrenner og utskifting av nedløpsrør med skader må påregnes.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

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

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

På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. Se krypkjeller.

### Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

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

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser av pipe over tak når forholdene gjør det mulig.

Det registreres bom under stein på pipe/brannmur og flere steiner har løsnet. Kan oppstå når det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres mindre sprekk innvendig i vedovn.

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 feiervesen.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredning i tre med slette fronter med motiver. Skrog i tømmer. Overskap over deler av benkeplate. Heltre benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med benkebeslag, ingen overløp og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

---



## Vannledninger

### Oppsummering

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det er etablert varmekabler i rør som må brukes når det er kaldt.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, 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

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

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

Vannkvaliteten må testes. Opplyst om dårlig vannkvalitet om vinteren.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vannstoppeventil på bereeder anbefales etablert.

---

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres ikke synlig membran eller slukmansjett i sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Rør i rør er ikke godkjent for bruk igjennom tettesjikt. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Overflate gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Drenering

### Oppsummering

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor 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.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Saltak takkonstruksjon med innvendig synlige tømmeråser.

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Taktekking

### Oppsummering

Saltak tekket med takplater. Ikke inspisert pga. snø.

---

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takteking 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.

---

## Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.1.2025

Rapportdato  
22.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Tom Rismoen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Østbakkvegen 20, 2422 Nybergsund

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 22

Bruksnr: 18

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: 1993

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Ringmur av lettklinkerblokker utvendig pusset. Etasjeskille med stubbloftskonstruksjon. Kryp kjeller under boligen med adkomst fra luke i gulv på soverom. Yttervegger av tømmer. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende og stående kledning. Saltak takkonstruksjon, opplyst tekking med takplater. Takkonstruksjon med synlige tømmeråser. Takrønner, nedløp og beslag av metall. Leca pipe forblendet med naturstein. Helbeslått pipe over tak. Ildsted plassert i stue.

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

##### TOMT

Selveier tomt på ca. 532,8 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Normale lys og solforhold. Tomten var dekket med snø på befaringdagen og er derfor ikke nærmere kontrollert.

##### PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av behandlet tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og trepanel.

Tak: Overflater bestående av synlige tømmeråser og trepanel.



#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Varmeovn på ett soverom. Flere rom uten etablert varme.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrakningene 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.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og 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?
2006	Opplyst renovering bad.	Nei
2007/2008	Opplyst bygget garasje. Utført av hjemmelshaver.	Nei
2018	Opplyst nye vinduer på kjøkken, bad og soverom. Utført av hjemmelshaver.	Nei
2012	Opplyst ny taktekking med takplater. Utført av hjemmelshaver.	Nei
2024	Opplyst nye vannrør til kjøkken. Ny bereder, kraner og toalett. Utført av hjemmelshaver.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	70	65	5	0	0
Garasje	52	0	52	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>122</b>	<b>65</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	65	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>	<b>65</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	65	5	Vindfang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Utvendig bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>	<b>65</b>	<b>5</b>		

## Bygning: Garasje

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	0	52	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	0	52		Garasje med innvendig bod. En bod med utvendig adkomst.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>52</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-IU

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Grunnmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med snø og konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere hele grunnmuren for sprekker eller skader.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Ytterligere undersøkelser av grunnmur anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.3 Krypjkjeller



Det registreres is og fuktighet på treverk mot yttervegg ved luke. Om ikke luken i gulv tetter mellom varmt rom og krypkjeller blir det råteskader her over tid. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser skade på plate.

### Beskrivelse

Tilgang til del av krypkjeller via luke på soverom. Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubblofts-konstruksjon.

Ventilering krypkjeller via enkelte ventiler i ringmur.

Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst.

Krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

### Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Lagrede gjenstander og materialer i krypkjelleren har sopp-/råteskader.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har skader pga fuktsk.

Det registreres skader i krypkjelleren som har en årsakssammenheng med for dårlig lufting og manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren, slik at luftfuktigheten over tid blir for høy.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig 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. Terreng er ikke kontrollert grunnet snø.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken. Anbefaler etablert flere lufteventiler i grunnmur.

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

Skader må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000





Viser skader på plate, isolasjon og bjelkelag er eksponert.



#### 6.4 Balkong, terrasse, plattning



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.



Viser terrasse ved inngangsparti.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting**

**TG-IU**

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.5 Vinduer og dører



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



Viser vindu på bad som er kledd igjen på innsiden.

#### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt, produksjonsår 2009.

Terrassedør i tre med katteluke fra byggeår.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2009 og 2018.

Varevinduer fra byggeår. Inndører i tre fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer og ytterdør av nyere dato.

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?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vindu og dører tar i karm og har behov for justering.

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

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

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

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av eldre vinduer fra byggeår må påregnes med tiden.



Eldre vinduer framstår med vedlikeholdsbehov.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Tømmer, Liggende kledning, Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel.	
Yttervegger av tømmer. Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.	
Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst malt hytte i 2012.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Mindre åpninger i laftekonstruksjon. Noe syn av dagslys gjennom tømmer.	
Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.	
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av mindre utettheter i tømmer.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Nedløp tilknyttet drenerør. Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst montert takrenner 2012.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Justering av takrenner og utskifting av nedløpsrør med skader må påregnes.	

## 6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-IU</b>
Saltak takkonstruksjon med innvendig synlige tømmeråser.	
Ikke inspisert pga. snø.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	



## 6.9 Takteking

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av takteking

TG-IU

Saltak tekket med takplater. Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.10 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.

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

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 lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

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

På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. Se krypkjeller.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

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

## 6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue.

Type pipe	Element
Leca pipe forblendet med naturstein. Helbeslått pipe over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser av pipe over tak når forholdene gjør det mulig.

Det registreres bom under stein på pipe/brannmur og flere steiner har løsnet. Kan oppstå når det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres mindre sprekk innvendig i vedovn.

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 feiervesen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Viser sotluke.

## 6.13 Kjøkken



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredning i tre med slette fronter med motiver. Skrog i tømmer. Overskap over deler av benkeplate. Heltre benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med benkebeslag, ingen overløp og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk vifte med avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

## 6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist og derfor ikke kontrollert. 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?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,12m i gang. Takhøyde ved skråtak i stue måles til ca 2,15 - 3,05m.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei



Viser brannslukningsapparat.

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

## 6.15 Avløpsrør



Lufting med vakumventil i baderomsinnredning.

Type avløpsrør Plast

Avløp opplyst tilknyttet offentlig avløp. Synlige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Opplyst utskiftet avløpsrør til bad 2006.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget

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.

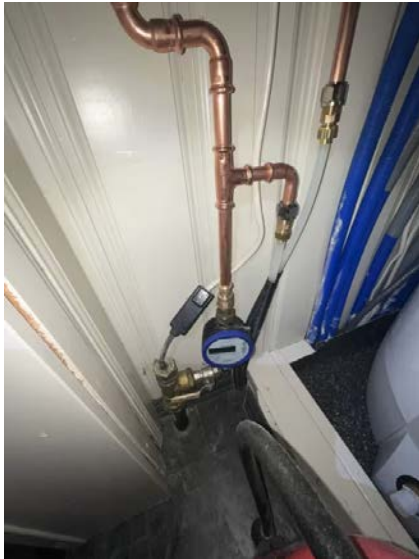
### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

## 6.16 Vannledninger





Viser vanninntak med varmekabel, hovedstoppekran og vannmåler plassert i gang.

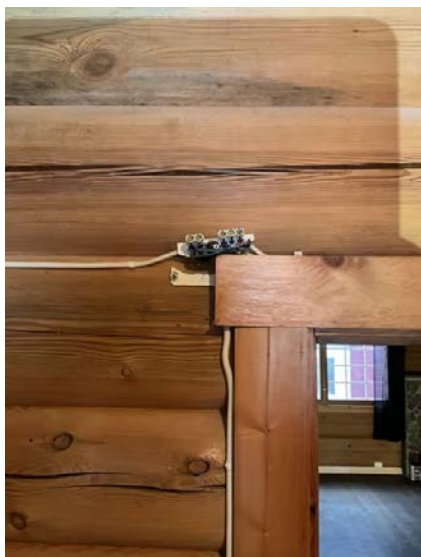


Viser filter, vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert i gang og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert i gang og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken.	
Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i gang. Opplyst om privat vann.	
Opplyst etablert varmekabler på vanninntak og på rør i rør fra fordeler og til kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst rør i rør system for bad etablert i 2006.	
Opplyst nye vannrør til kjøkken 2024. Rør i rør for kjøkken opplyst lagt i krypkjeller med varmekabel.	
Tilkobling av varmekabel i skap under kum.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.</p> <p>Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det er etablert varmekabler i rør som må brukes når det er kaldt.</p> <p>Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.</p> <p>Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.</p> <p>Vannkvaliteten må testes. Opplyst om dårlig vannkvalitet om vinteren.</p>	



Det registreres dårlig innfesting på kabler.



Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
3-fas 230V elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i gang. Hovedbryter, automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og jordfeilvarsling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fremlagt dokumentasjon på installasjon av varmekabler i gulv på bad og flytting av sikringsskap fra 2005.	
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?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-3**

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget.

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE.

Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

**Utbedringskostnader**

**Under 10 000**



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



Viser sikringsskap plassert i gang.



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

## 6.18 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i gang bak skyvedør.

Plassering bereder

Gang

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

194 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.19 Ventilasjon

Type ventilering

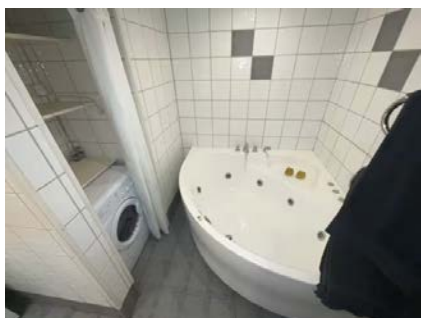
Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.20 Våtrom



Viser boblebad og opplegg for vaskemaskin.



Viser dusjsonen.



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med MDF panel. Støpt gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad opplyst rennovert i 2006. Teknisk forskrift 1997.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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)

Viser baderomsinnredning, gulvstående toalett og vegghengt vask.

### Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Motfall på gulv, utenfor dusj aksepteres ikke. Lokalt fall i dusjsone.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til flis ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

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

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 sprekker i flisefuger.

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Flisfuger med behov for utbedring. Hull i dusjsone etter tidligere oppheng må tettes.

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

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 bør etableres fall til sluk for hele våtrommet. Om dette skal gjøres bør man oppgradere tettesjikt/overflater på hele badet.

### Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

### 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 ikke synlig membran eller slukmansjett i sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Rør i rør er ikke godkjent for bruk igjennom tettesjikt. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, vegghengt vask med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med veggmontert termostadbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Boblebad.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon med mekaniskavtrekk, tilluft via spalte under 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 (vedbod).  
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.21 Øvrig: Innvendige overflater

### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av behandlet tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og trepanel.

Tak: Overflater bestående av synlige tømmeråser og trepanel.

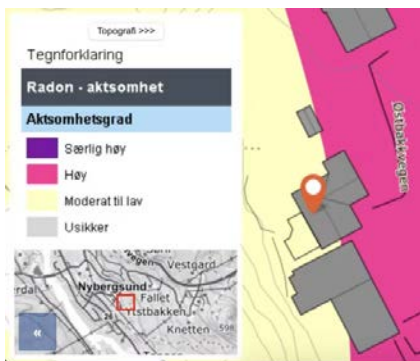
### Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflate gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

## 6.22 Øvrig: Radon



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

### Beskrivelse

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

### Oppsummering av øvrig

TG-2

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.23 Øvrig: Vedbod



#### Beskrivelse

Inntilbygget bod med utvendig adkomst. Sokkel med lettklinkerblokker.

Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Plassbygget dør i tre.

Boden er brukt som vedbod og er uisolert. Noe gjenstående arbeider på takkonstruksjoner.

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

## 6.24 Øvrig: Garasje



Viser garasje. Opplyst at carport tilhører nabo.

#### Beskrivelse

Opplyst bygget garasje 2007/2008. Garasje opplyst brukt som verksted. Sokkler antatt med lettklinkerblokker. Støpt gulv. Smøregrav. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Pulttak takkonstruksjon, taket var dekket med snø på befaringen. Takrenner og nedløpsrør av metall. Sidehengslet manuell garasjeport og en gangdør. Vindu med isolerglass med ukjent alder. Opplyst brannskille mot carport, ikke kontrollerbart. Gulv innvendig med betong og fliser. Vegger og tak med plater. Garasje inneholder verksted, bod og bod med utvendig adkomst.

Opplyst tidligere skader etter angrep fra stokkmaur på taksperrer. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Garasje med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

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



Viser deler av garasje innvendig.

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240168	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tom Rismoen	
<b>Gateadresse</b>	
Østbakkvegen 20	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NYBERGSUND	2422
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240168

## 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

Initialer selger: TR

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	hele badet er pusset opp med nye rør i rør, påstøp med varmekabler og gjort større enn opprinnelig
Arbeid utført av	trysil farge

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	nye sluk og smøremembran
-------------	--------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	byttet alt av kranner og vvb i 2024 av rørløgger etter frostskaide

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

Nei  Ja

Beskrivelse	kondens
-------------	---------

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

Nei  Ja

Beskrivelse	fukt og stokkmaur i garasjetak. byttet taksperrer og fjernet isolasjon
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	sprekk i pipe, rep av murer og kontrollert og godkjent av feier
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	sprekk i puss på grunnmur
-------------	---------------------------

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

Nei  Ja

Beskrivelse	stokkmaur i garasje
-------------	---------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	strøm til garasje

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	sikringskap flyttet iforbindelse med oppgradering av bad
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja



- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

eid bolig siden 2005, stått ubebodd siden 2019 men vært jevnlig der og sjekket opp og vedlikeholdt.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tom rismoen	57708e181ef64f52e898842 172b6b2cfe6606ade	31.01.2025 09:45:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240168

- 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>

# Østbakkvegen 20

## Offentlig transport

Nybergsund 13 min   
Linje 150, 830, 833 1 km

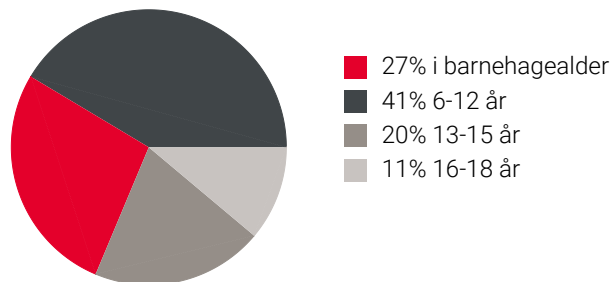
## Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 11 min   
307 elever, 17 klasser 8.1 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min   
206 elever, 18 klasser 8.1 km

Trysil videregående skole 10 min   
300 elever, 18 klasser 8.1 km

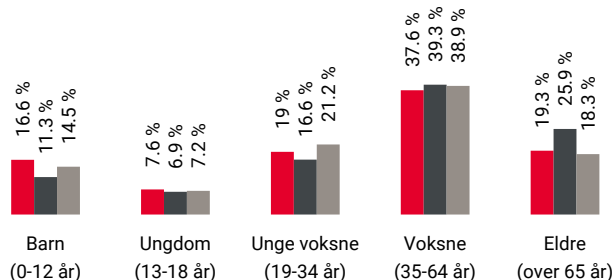
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Nybergsund Sø...	289	137
Kommune: Trysil	6 603	3 859
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nybergsund barnehage (1-5 år) 15 min   
17 barn 1.1 km

Vestadbakken barnehage (0-5 år) 10 min   
61 barn 8 km

Østmojordet barnehage (0-5 år) 11 min   
47 barn 7.7 km

## Dagligvare

Kiwi Trysil 11 min   
Søndagsåpent 7.5 km

Coop Mega Trysil 12 min   
PostNord, søndagsåpent 8 km

## Sport

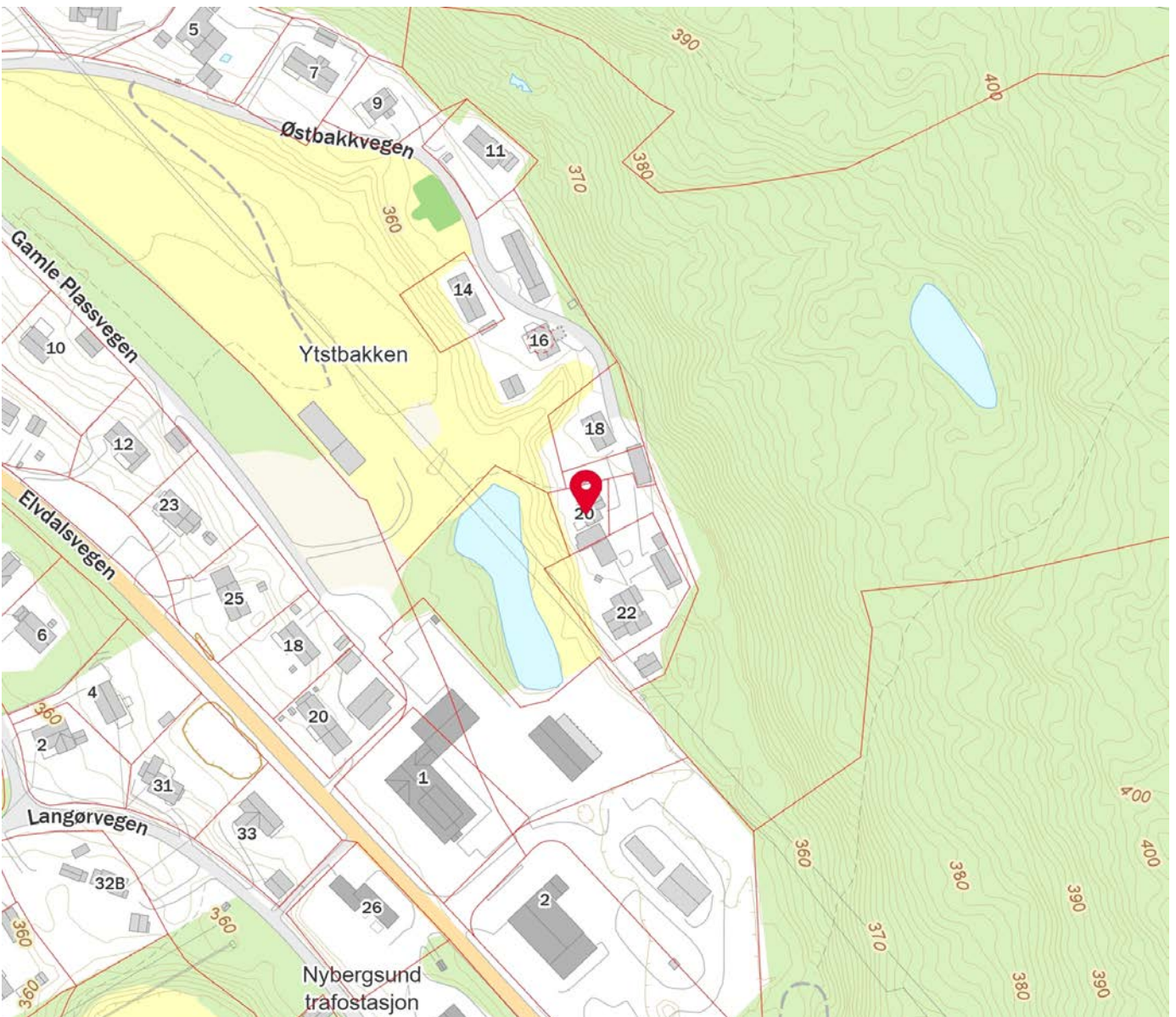
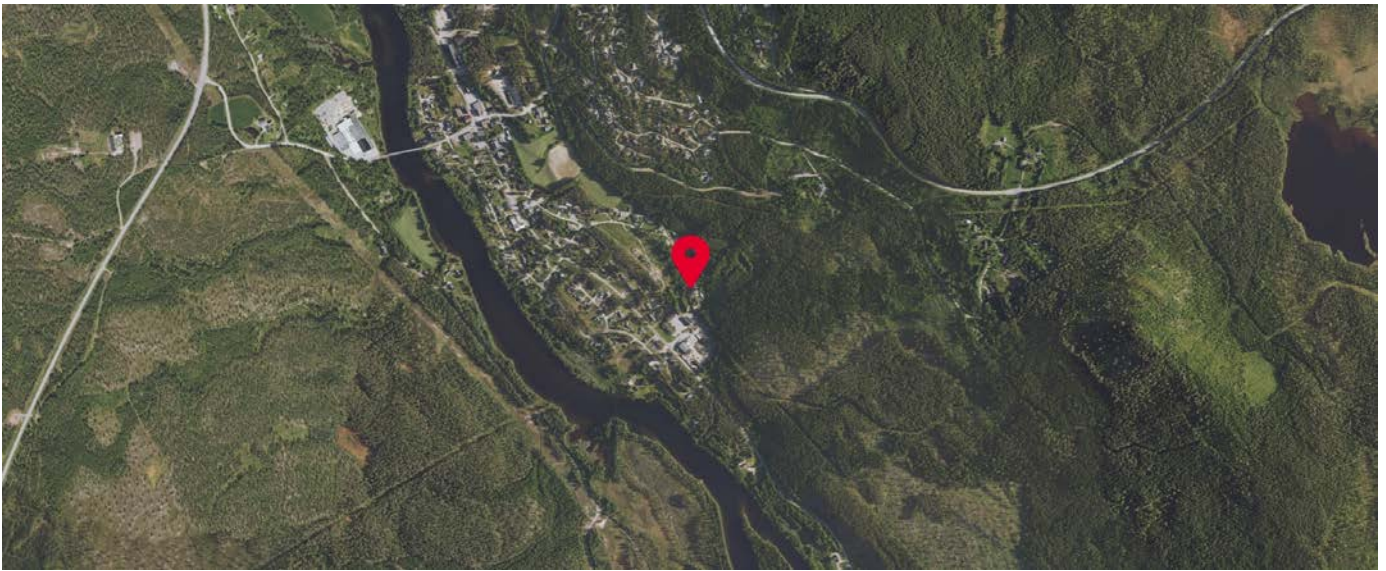
Nybergsund stadion 23 min   
Ballspill, fotball 1.7 km

Nybergsund badeplass, sandvolleyba... 23 min   
Sandvolleyball 1.7 km

NEXT Trysil 9 min

Trysil Helse & Trening 12 min





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Østbakkvegen 20  
2422 NYBERGSUND

**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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre