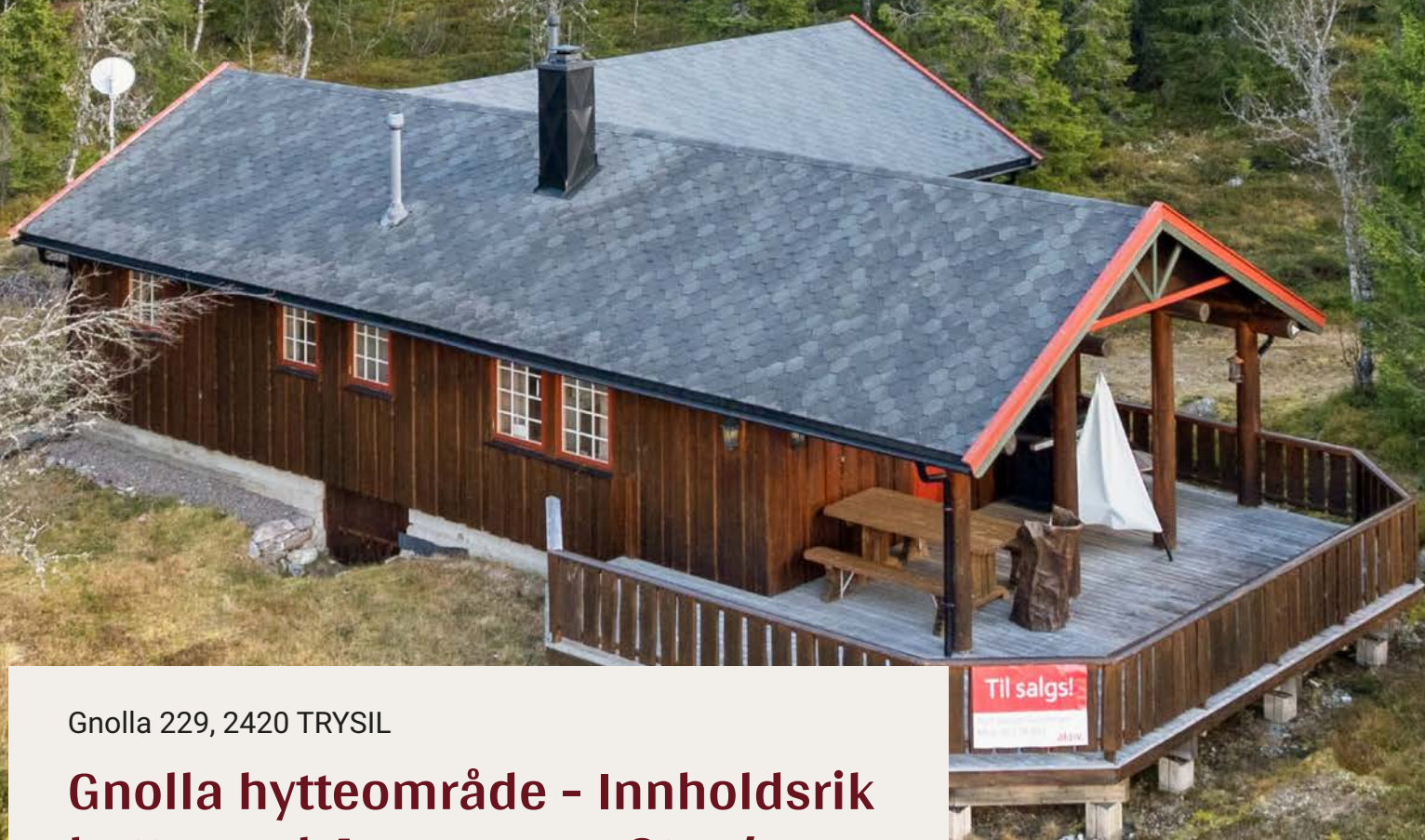


aktiv.



Gnolla 229, 2420 TRYSIL

**Gnolla hytteområde - Innholdsrik
hytte med 4 soverom - Stue/
kjøkken med god takhøyde - Stor
terrasse**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

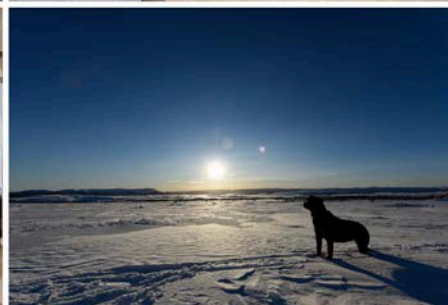
Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Kristian Smedsrud

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 96/106 kvm
Tomtstr.: 1401 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 292
Oppdragsnr.: 1207250084

Gnolla hytteområde - Innholdsrik hytte med 4 soverom - Stue/kjøkken - Stor terrasse

Velkommen til denne sjarmerende fritidsboligen i Gnolla hytteområde, Trysil. Hytta er bygget i 2001 og har en fin planløsning med alt på ett plan. Planløsningen inkluderer entré, romslig stue/kjøkken i åpen løsning, fire soverom, bad, teknisk rom/vaskerom og et praktisk toalettrom. Hytten har en romslig terrasse på 56 kvm og har god plass for at hele familien skal samles og nyte norsk natur alle årstider.

Hytta ligger i et populært og veletablert område med direkte tilgang til milevis med oppkjørte skispor og flotte turmuligheter både sommer og vinter. Området byr på jakt, fiske og en fantastisk utsikt over dalen og fjellene i sør og vest. Trysil sentrum med butikker og restauranter ligger kun 30 km unna, og Nordeuropas største alpinanlegg i Trysilfjellet er 31 km unna.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	77
Budskjema	99



Hytta ligger usjenert til på en tomt med fin utsikt fra stue/terrasse.



Hytta ligger i et populært og veletablert område med direkte tilgang til milevis med oppkjørte skispor og flotte turmuligheter både sommer og vinter.



Hytten har en romslig terrasse på 56 kvm og har god plass for at hele familien skal samles og nyte norsk natur alle årstider.



Uteområde.



Det er direkte adkomst fra terrassen ut i naturen.



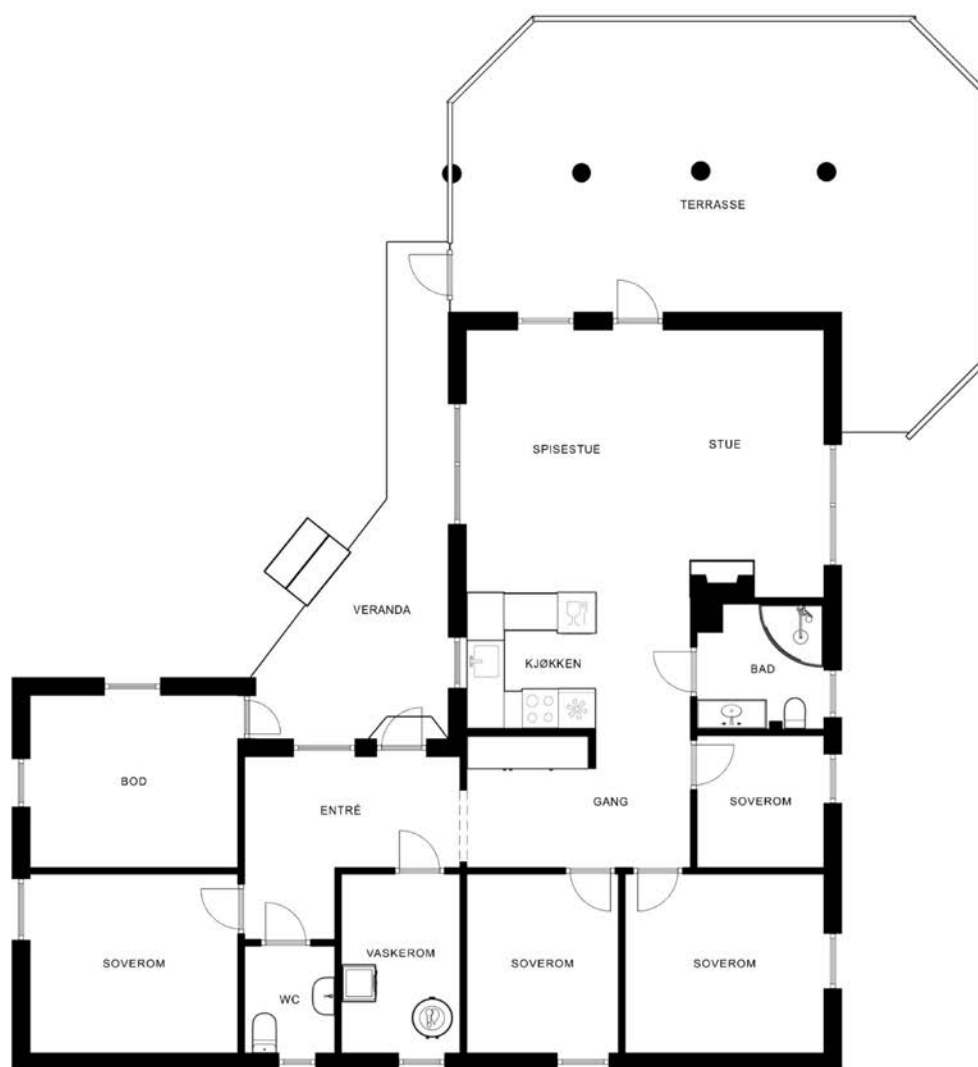
Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.



Terrasse ved inngangspartiet.



Et hyggelig inngangsparti ønsker deg velkommen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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



Romslig entre med fliser på gulv og downlights i tak.



Praktiske skap i tilknytning til entré.



Kjøkken i åpen løsning til stue.



Innredning med aldningmalte, profilerte dører og heltre benkeplate.



Det medfølger hvitevarer slik som komfyr med keramisk topp, kjøle- og frysenskap og oppvaskmaskin i handelen.



I stuen er det peisinnsats med glassdører.



Kjøkken/stue med god takhøyde, peis og utgang til stor terrasse.



I stuen er det god plass til sofamøblement, samt spisebord med tilhørende stoler.



God plass for stor spisestue.



Peisinnsets med glassdører i stue.



Spisestue.



Stue.



Stuen har god tilgang på mye naturlig lys fra flere vinduer.



Stor delvis overbygget terrasse med fin utsikt.



På terrassen er det god plass til grill, langbord og benker.



Terrasse.



Utsikt fra terrasse.



Utallige muligheter for både korte og lange turer .



Hytten har 4 gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbelt seng med tilhørende nattboder.



Romslig soverom med god plass til køyeseng.



Romslig soverom med god plass til køyeseng.



Romslig soverom med god plass til køyeseng.



Pent baderom med nedfelt servant i baderomsinnredning, gulvmontert mulltoalett og disjkabinett.



Praktisk toallattrom med servant i baderomsinnredning og gulvmontert snurretoalett.



Bittermarka rett utenfor døra.



Liker du turer i skog og marka, både sommer som vinterm så har du mulighet for det rett utenfor døra på hytta.



Milevis med skiterreng.



Områdebilde.



Flott område, både sommer som vinter.



For de som liker å kjøre snøscooter så er det ca 2 km til scooterled.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m² Entré, stue/kjøkken, 4 soverom, bad, toalettrom og teknisk rom/vaskerom.

BRA-e: 10 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m² Terrasse- og balkongareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1401 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt med varierende fallforhold. Vegetasjon er i hovedsak lyng og furuskog. Flott utsikt over nærområder mot dalen og fjell i sør og vest. Parkering på egen tomt.

Beliggenhet

Gnolla 229 ligger i det populære hytteområdet Flendalen nord i Trysil, med direkte tilgang til Bittermarka, et attraktivt turområde både sommer og vinter. Her kan du nyte milevis med oppkjørte skispor vinterstid, samt gode turmuligheter for jakt og fiske året rundt. For de som liker å kjøre snøscooter så er det ca 2 km til scooterled, sjekk ut: <https://www.trysil.kommune.no/tjenester/natur-klima-og-miljo/motorferdsel-i-utmark-og-vassdrag/skuterloyper-i-trysil/>

Offentlig transport er tilgjengelig med linje 834 fra Bryn og Elgshøen, som ligger 3,2 km unna. For de som ønsker å utforske nærliggende byer, er Elverum 80,2 km unna, Hamar 102,2 km, Oslo 197 km, og Trondheim 230,2 km.

Trysil sentrum, med fasiliteter som rådhus, offentlige tjenester, banker, restauranter og butikker, ligger 30 km fra eiendommen. Nordeuropas største alpinanlegg, Trysilfjellet, er 31 km unna, og tilbyr også en golfbane for de som ønsker å kombinere vintersport med sommeraktiviteter.

Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte tilgang til hovedveg, og området er kameraovervåket med betalingsordning ved innkjøring. Vannforsyning kommer fra egen brønn, mens avløp går direkte til terreng. Området er regulert til fritidsbebyggelse, og tomten tilbyr en flott utsikt over dalen og fjellene i sør og vest.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Omkringliggende eiendommer er fritidsboliger

Bygningssakkyndig

Halvor Opseth;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i bindingsverk med saltak, med en byggemåte som var vanlig for oppføringstidspunktet. Bygningen har inngang via et overbygget inngangsparti.

Bygningen er fundamentert på betongvanger og pilarer, på en grunn av lokal morenegrunn og tilkjørte, knuste masser.

Grunnmuren består av betongvanger og pilarer.

Dreneringen er beskrevet som naturlig drenering i lokale morenemasser, noe som er i tråd med byggeåret. Tomten har drenerende morenemasser rundt bygningen.

Veggkonstruksjonen består av isolerte bindingsverkvegger med utvendig villmarkspanel. Innvendig og utvendig er det stående panel.

Takkonstruksjonen er et saltak oppbygget med åser/drager og sperrer, med opplegg på ytter- og innervegger. Taket har panelt, skrå himling og er utluftet via raft. Deler av hytta har flat himling med takstoler. Taktekkingen er utført med shingel.

Takrenner og nedløp er i sort metall. Det er montert forkantbeslag ned i takrennen, heldekkende pipebeslag i svart metall, og vannbrett på vinduer av svart metall.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag isolert med mineralull, i henhold til byggeårets krav for isolasjon og dimensjonering.

Bygningen har to-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser. Ytterdøren og verandadøren har glassfelt, og boddøren er en heltre boddør.

Eiendommen har en delvis overbygget veranda med rekkverk og utgang fra stuen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist høydeavvik på flere rom. Størst høydeavvik er påvist på soverom i tilbygget og i gang.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Beskrivelse: Taktekking er shingel.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Mose på skyggesider.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Beskrivelse: Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp i sort metall. Heldekkende pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av svart metall.

Avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ved kontroll av feier kan det bli avvik på manglende stigetrinn på taket.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Isolerte bindingsverkvegger, med stående panel innvendig og utvendig. Villmarkspanel utvendig.

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Vinduer

Beskrivelse: To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser.

Avvik: Vinduer er i normal tilstand, men tettelister, lim og omramming er preget av slitasje og alder.

- Innvendig > Overflater - 2

Beskrivelse: Flislagt gulv i gang. Vinyl på teknisk rom.

Årstall: 2005.

Avvik: Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist løse fliser og manglende fuger i gang. Vinybelegg med generell slitasje, halvparten av forventet levetid er oppnådd.

- Innvendig > Radon

Beskrivelse: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avvik: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Beskrivelse: Elementpeis og peisinnsats med glassdører. Pipen er pusset og malt.

Avvik: Sprekk mellom peis og pipe.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Beskrivelse: Det er ikke forskriftsmessig fall mot sluk. Gulvet er i hovedsak flatt.

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er i hovedsak flatt, men med motfall fra sluk mot hjørne ved mulltoa.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Sluk av plast. Ukjent membran.

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning. Membran har passert forventet levetid. Risikoen for utettheter tiltar med økende alder.

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Beskrivelse: Naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu.

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Luftespalte mangler under dør. Kun vindusventil for utluft.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Beskrivelse: Tidstypisk kjøkken i god tilstand etter alder. Innredning med aldringsmalte, profilerte dører. Heltre benkeplate. Komfyr med keramisk topp. Kjøle- og frysenskap.

Oppvaskmaskin. Stålkum med ett-greps kran.

Avvik: Det mangler fuktsikring mellom benkeplate og vegg.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Beskrivelse: Vannrør av kobber, forkrommet kobber og plast.

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser. Vannrør er lagt mot yttervegg og er utsatt for kulde.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Beskrivelse: 120 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt.

Avvik: Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være fare for svekkelser.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Utvendig målerskap med jordfeilbryter og overspenningsvern. 40 A hovedsikring. Sikringsskap plassert på teknisk rom. Automatisk måleravlesning.

Tre-faset 230 V anlegg. Åpent fordelingsanlegg med 11 kurser. Standard belysning.

Avvik: Anlegget er i stor grad fra byggeår, men noe fornyet i ettertid. Det foreligger ikke el-tilsynsrapport de siste 5 årene så det anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget av elfagmann.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Fundamentert på betongvanger og pilarer.

Avvik: Det er påvist høydeavvik på gulv. Dette skyldes setninger på fundamentering.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Beskrivelse: Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget har ikke tilstrekkelig fall fra hytta på oversiden.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Vann og avløpsrør av plast. Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget. Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor. Installasjonen er fra byggeår. Stoppekransen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon. Vann og avløp bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg.

Avvik: Ukjent utførelse og lovliggheit.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Beskrivelse: Det er ut fra byggeår ikke etablert noe annet enn naturlig drenering i lokale morenemasser.

Lovlighet > Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger er framvist etter befaring.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.

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

Ja

Beskrivelse: se tilstandsrapport

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

Ja

Beskrivelse: se tilstandsrapport

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

Ja

Beskrivelse: har vært mus på loft. Ikke oppdaget verken avføring eller mus innvendig

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Årnes Elektro AS

Beskrivelse: Byttet eksisterende downlights i gang. Opplegg tilførselskabel til fremtidig ladestasjon.

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

Nei.

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

Ja

Beskrivelse: Ble utført kontroll av Eidsiva Tilsynsrapport i 2018.

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

målinger?

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport utført av Halvor Opseth

Innhold

BRA-i 96 kvm: Entré, stue/kjøkken, 4 soverom, bad, toalettrom og teknisk rom/vaskerom.

BRA-e 10 kvm: Bod

TBA 56 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:

Innredning med aldringsmalte, profilerte dører og heltre benkeplate. Kjøkkenet har avsatt plass til hvitevarer slik som komfyr med keramisk topp, kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin og stålkum med ett-greps kran. Det mangler fuktsikring mellom benkeplate og vegg. Hvitevarer medfølger i salget.

Bad:

Pent baderom med nedfelt servant i baderomsinnredning, gulvmontert mulltoalett og disjkabinett. Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu, og luftespalte mangler under dør.

Toalettrom:

Praktisk toalattrom med servant i baderomsinnredning og gulvmontert snurretoalett.

Teknisk rom/vaskerom:

Det er 120 liters varmtvannstank fra 2000, utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Overflatebehandlet furugulv og fliser. Det er vinyl på teknisk rom.

Vegger: Beiset trepanel.

Himling: Beiset trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber, forkrommet kobber og plast. Vannrør er lagt mot yttervegg.
- Avløpsrør: Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast. Det er stakemuligheter for avløpsnettet.
- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon fra kjøkken, ellers naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer og vegger.
- Varmtvannstank: 120 liters varmtvannstank fra 2000, plassert på teknisk rom/bod.
- Elektrisk anlegg: Tre-faset 230 V anlegg fra 2001. Åpent fordelingsanlegg med 11 kurser. Sikringsskap er plassert på teknisk rom. Utvendig målerskap med jordfeilbryter,

overspenningsvern og 40 A hovedsikring. Anlegget har automatisk måleravlesning.

- Branntekniske forhold: Det er montert røykvarsler. Brannslukningsutstyr er ikke funnet.
- Andre installasjoner: Det er opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Modernisert/Påkostet år

2005

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elementpeis og peisinnatts med glassdører. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 1 470

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Hytterrenovasjon fra Sør Næring.

Tilsyn/kontroll/feiling fritidsbolig fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS.

Det blir fakturert 2 ganger i året - i mars og i september.

Eiendomsskatt

Kr 1 645

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Trysil kommune på 2,3 promille.

Formuesverdi sekundær

Kr 492 715

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

For bruk av hovedveger og snuplasser betaler hytteeieren årlig en avgift til Flendalen Sameieskog ANS som administrerer og har ansvaret for disse innenfor området. Kostanden kan reguleres årlig ihht. kostnadsutviklingen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 292 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/38/292:

03.10.2006 - Dokumentnr: 470145 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Flendalen Sameieskog Ans

Org.nr: 869 900 362

Rett til disponering av grunn til traseer til vann og el-kabler som måtte gå over tomte

29.03.2006 - Dokumentnr: 180356 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:38 Bnr:7

29.03.2006 - Dokumentnr: 180356 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0428 Gnr:38 Bnr:7 Fnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 244830 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0428 Gnr:38 Bnr:292

Servituttene omhandler eventuelle vannposter og eksisterende stier over eiendommen, skal fortsatt kunne benyttes av allmennheten. For bruk av hovedveger og snuplasser betaler hytteeieren årlig en avgift til Flendalen Sameieskog ANS som administrerer og har ansvaret for disse innenfor området. Kostanden kan reguleres årlig iht. kostnadsutviklingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kommunen har oversendt godkjente tegninger fra byggesak 2025 der tegninger er datert 26.09.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte adgang til hovedveg. Kameraovervåking med betalingsordning ved innkjøring til området.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Ukjent løsning.

Tilknytning avløp: Bygningen har ikke innlagt avløp. Forbruksvann går direkte til terreng.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse.

Eiendommen følger reguleringsplan Gnolla 1 (plan-ID 20081100), som er en eldre reguleringsplan. Hele eiendommens areal på 1401 kvm er regulert til Fritidsbebyggelse.. 27.05.2008

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025, med ikrafttredelse 18.02.2014. Et delareal på 1401 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende fritidsbebyggelse med områdenavn HB8655.

Eiendommen er avsatt i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036, med ikrafttredelse 27.05.2025.

Det er registrert reguleringsplaner under arbeid i nærheten av eiendommen, men det er ikke gitt spesifikk informasjon om disse i de vedlagte dokumentene.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (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))

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 3 000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 545 ,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler bistår av

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

08.12.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gnolla 229, 2420 TRYSIL
 TRYSIL kommune
 gnr. 38, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 12.11.2025

Oppdragsnr.: 11482-1629

Referansenummer: LI9722

Autorisert foretak: Trysil Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Halvor Opseth

Uavhengig Takstingeniør

post@trysiltakst.no

414 18 661



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Hytta er utført i bindingsverk med saltak. Inngang via overbygget inngangsparti. Standard på overflater og inventar er normal etter alder.

Bygget gir inntrykk av at de generelt er godt vedlikeholdt. Det har imidlertid blitt noen år og noe vedlikehold og service må påregnes etter hvert. Vann fra egen brønn.

Flott naturtomt med utsikt over skog og fjellområder.

Ved befaring ble det gjennomført fuktsøk på bad og kjøkken uten at det ble funnet noen tegn på forhøyet fukt.

Fritidsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er shingel
Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp i sort metall. Heldekkende pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av svart metall.

Isolerte bindingsverkvegger, med stående panel innvendig og utvendig. Villmarkspanel utvendig.
Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/dragar og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft. Flat himling med takstoler på deler av hytta.

To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser
Ytterdør med glassfelt. Verandadør med glassfelt. Heltre boddør.

Delvis overbygget veranda med utgang fra stue. Rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater er overflatebehandlet furugulv og fliser. Vegger og tak av beiset trepanel.
Flislagt gulv i gang. Vinyl på teknisk rom.

Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elementpeis og peisinnatts med glassdører. Popen er pusset og malt.

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår. Malte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflatebehandlet trepanel på vegger og himling.
Det er ikke forskriftsmessig fall mot sluk. Gulvet er i hovedsak flatt. Sluk av plast. Ukjent membran.

Innredning med nedfelt servant, glatte dører. Gulvmontert multitoalett. Dusjhjørne.

Naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 7,2 vektprosent fuktighet.
Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidstypisk kjøkken i god tilstand etter alder. Innredning med aldringsmalte, profilerte dører. Heltre benkeplate. Komfyr med keramisk topp. Kjøle- og fryseskap. Oppvaskmaskin. Stålkum med ett-greps kran.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vegger og tak av overflatebehandlet trepanel. Gulv av overflatebehandlet furu. Servant og gulvmontert Separett toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, forkrommet kobber og plast.
Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast.
Stakemuligheter for avløpsnett.
Mekanisk ventilasjon fra kjøkken, ellers naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer vegger.

Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.
120 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.
Utvendig målerskap med jordfeilbryter og overspenningsvern. 40 A hovedsikring. Sikringsskap plassert på teknisk rom. Automatisk måleravlesning.
Tre-faset 230 V anlegg. Åpent fordelingsanlegg med 11 kurser. Standard belysning.

Det er montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget på lokal morenegrunn og tilkjørte, knuste masser
Det er ut fra byggeår ikke etablert noe annet enn naturlig drenering i lokale morenemasser
Fundamentert på betongvanger og pilarer.
Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vann og avløpsrør av plast.

Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget.
Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor.
Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon. Vann og avløp bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

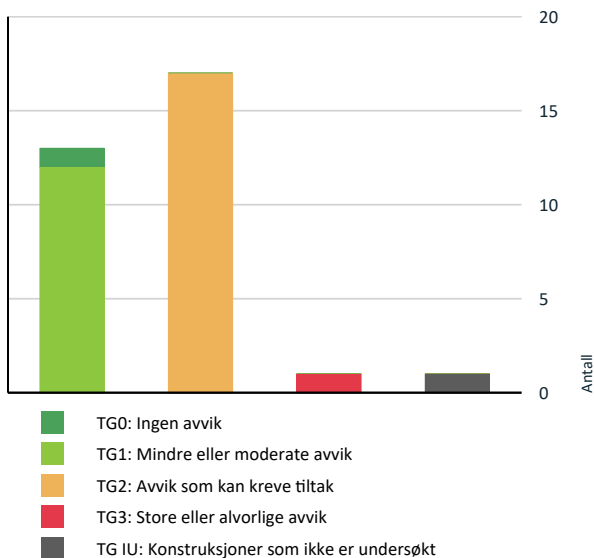
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er framvist etter befaring.

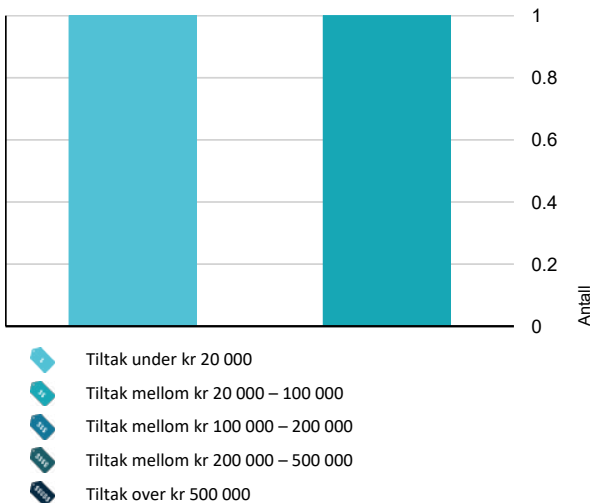
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring ble utført av takstmannen alene og opplysninger om bygningers alder, tomteforhold, vann og avløp bygger i hovedsak på opplysninger oppgitt av eier og eiendomsverdi.no.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Eiers eget bruk som fritidsbolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
2005	Tilbygg	Tilbygg/ombygget inngangsparti, soverom og bod.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er shingel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Mose på skyggesider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt. Tiltak iverksettes ved behov.



Nedløp og beslag

Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp i sort metall. Heldekkende pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av svart metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ved kontroll av feier kan det bli avvik på manglende stige-trinn på taket.

Konsekvens/tiltak

- Stige-trinn for feier må monteres.

Stige-trinn monteres.

Tilstandsrapport



TE 2 Veggkonstruksjon

Isolerte bindingsverkvegger, med stående panel innvendig og utvendig. Villmarkspanel utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Holdes under oppsikt. Tiltak iverksettes ved behov.



TE 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft. Flat himling med takstoler på deler av hytta.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

To-lags koblede vinduer med utvendige faste sprosser

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er i normal tilstand, men tettelister, lim og omramming er preget av slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer, men forventet levetid nærmer seg. Det vil i første omgang gjelde tilstand på lim og tetting. Konsekvensen er at varmetapet tiltar gjennom vinduene.



! TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt. Verandadør med glassfelt. Heltre boddør.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget med utgang fra stue. Rekkverk.

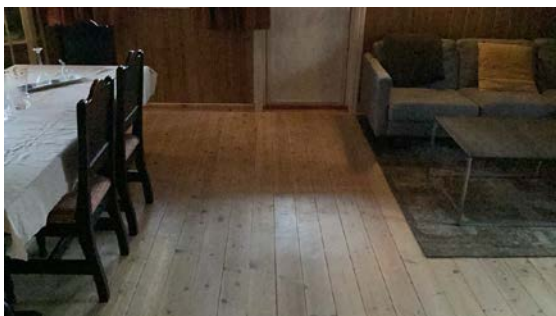


INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvoverflater er overflatebehandlet furugulv og fliser. Vegger og tak av beiset trepanel.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Overflater - 2

Flislagt gulv i gang. Vinyl på teknisk rom.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist løse fliser og manglende fuger i gang. Vinybelegg med generll slitasje, halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Vinylbelegg holdes under oppsikt. Fliser bør utbedres med nytt lim og fuging.

Et parti i gang med bevegelse i fliser og manglede fuger.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist høydeavvik på flere rom. Størst høydeavvik er påvist på soverom i tilbygget og i gang.

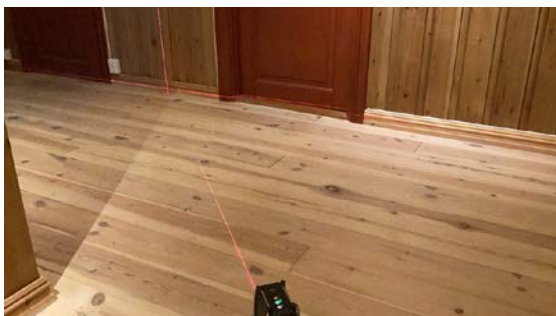
Konsekvens/tiltak

- 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.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Avviket har små konsekvenser og vil normalt ikke merkes. Ved tiltagende høydeavvik må det vurderes justering av fundamentering. Merk at høydeavvik kan variere etter årstid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmåling. Området har status som høy, men status blir ikke avklart uten måling. Radon er, bortsett fra røyking, den vanligste årsaken til lungekreft.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpeis og peisinnatts med glassdører. Pipen er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Sprekk mellom peis og pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk mellom ildsted og pipe bør utbedres.

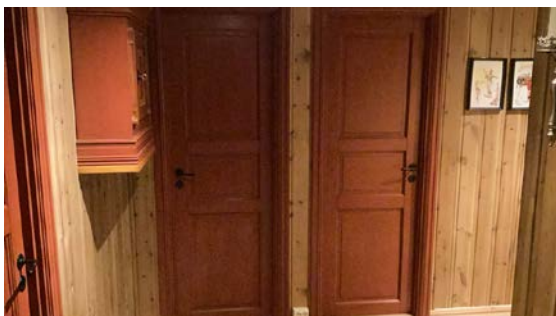
Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår. Malte.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

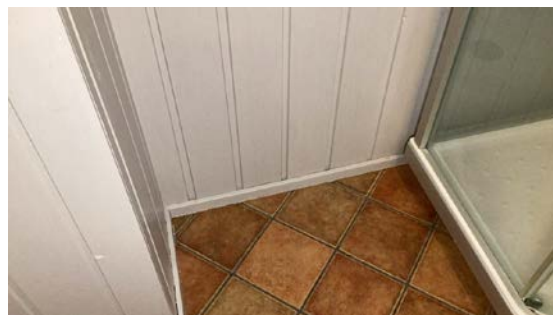
Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflatebehandlet trepanel på vegger og himling.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er ikke forskriftsmessig fall mot sluk. Gulvet er i hovedsak flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er i hovedsak flatt, men med motfall fra sluk mot hjørne ved mulltoa.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Våtrommet har fungert med dette avviket, men ved stor vannutstrømming er risikoen større for skade i naborom



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning. Membran har passert forventet levetid. Risikoen for utettheter tiltar med økende alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på original membran. Risikoen for utettheter øker med alder.



Ingen synlig membran ved dørteskel.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, glatte dører. Gulvmontert mulltoalett. Dusjhjørne.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

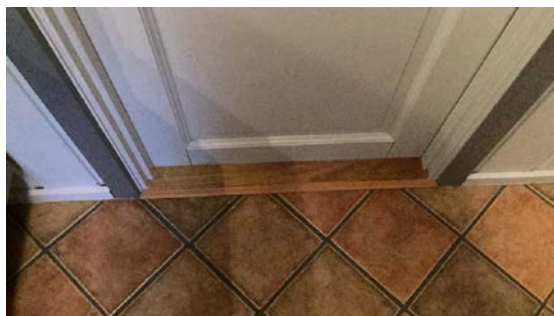
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Luftespalte mangler under dør. Kun vindusventil for utluft.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Luftespalte kan bores i dørblad. Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 7,2 vektprosent fuktighet.

Ut fra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tidstypisk kjøkken i god tilstand etter alder. Innredning med aldringsmalte, profilerte dører. Heltre benkeplate. Komfyr med keramisk topp. Kjøle- og fryseskap. Oppvaskmaskin. Stålkum med ett-greps kran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuktsikring mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres fuktsikker plate mellom benkeplate og vindu bak stålkum.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Vegger og tak av overflatebehandlet trepanel. Gulv av overflatebehandlet furu. Servant og gulvmontert Separett toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, forkrommet kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser. Vannrør er lagt mot yttervegg og er utsatt for kulde.

Konsekvens/tiltak

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

Holdes under oppsikt. Ved lekkasjer er det stor fare for skade på nærliggende konstruksjoner.



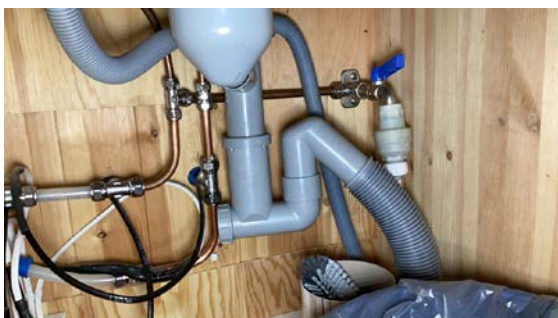
Tilstandsrapport



Vannrør ligger mot yttervegg.

! TG 1 Avløpsrør

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast.
Stakemuligheter for avløpsnett.



! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra kjøkken, ellers naturlig ventilasjon gjennom
ventiler i vinduer vegger.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.



Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være fare for svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt. Ved lekkasje er det risiko for vannutstrømming til omgivelser.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utvendig målerskap med jordfeilbryter og overspenningsvern. 40 A hovedsikring. Sikringsskap plassert på teknisk rom. Automatisk måleravlesning. Tre-faset 230 V anlegg. Åpent fordelingsanlegg med 11 kurser. Standard belysning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

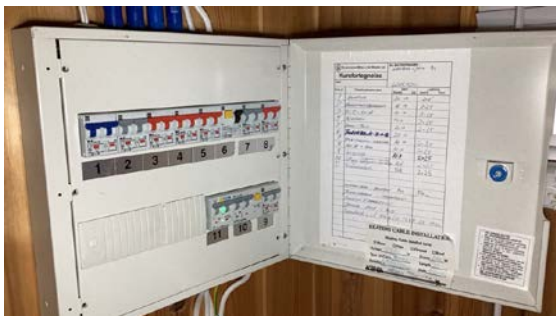
Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er i stor grad fra byggeår, men noe fornyet i ettertid. Det foreligger ikke el-tilsynsrapport de siste 5 årene så det anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget av elfagmann.

Generell kommentar

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og brannslukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsutstyr er ikke funnet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

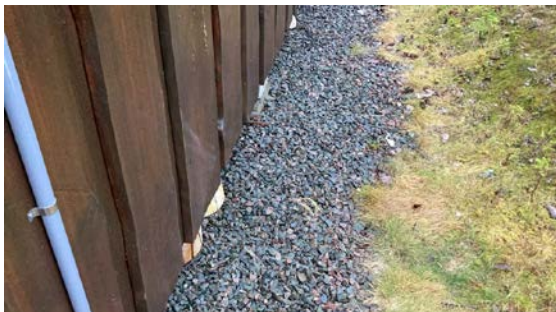


TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

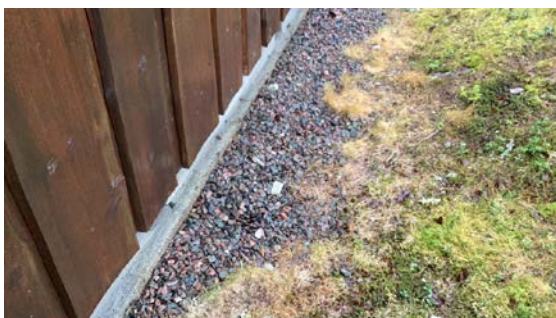
Byggegrunn

Bygget på lokal morenegrunn og tilkjørte, knuste masser



! TG 1J Fuktsikring og drenering

Det er ut fra byggeår ikke etablert noe annet enn naturlig drenering i lokale morenemasser



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på betongvanger og pilarer.

Vurdering av avvik:

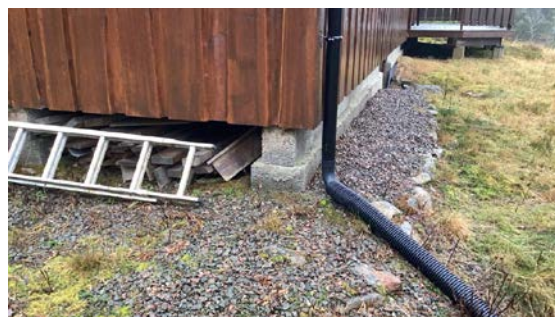
- Det er avvik:

Det er påvist høydeavvik på gulv. Dette skyldes setninger på fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarer og vanger bør høydejusteres. Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å finne omfanget. Merk at omfanget av setninger kan variere gjennom året.



! TG 2 Terrengforhold

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget har ikke tilstrekkelig fall fra hytta på oversiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdet på utvendig terreng anbefales endret.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Tilstandsrapport

Dyet bør gjøres ytterligere undersøkelser om utførelse og lovlighet.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør av plast.

Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget.

Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig.

Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje.

Vanntrykk er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon. Vann og avløp bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg.

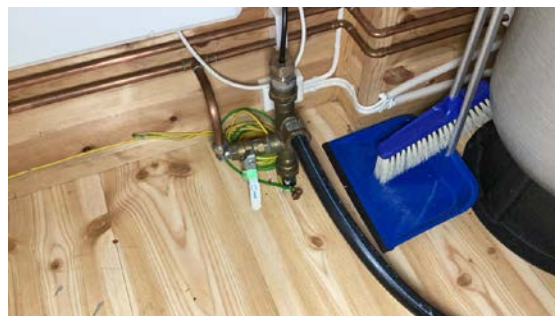
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent utførelse og lovlighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

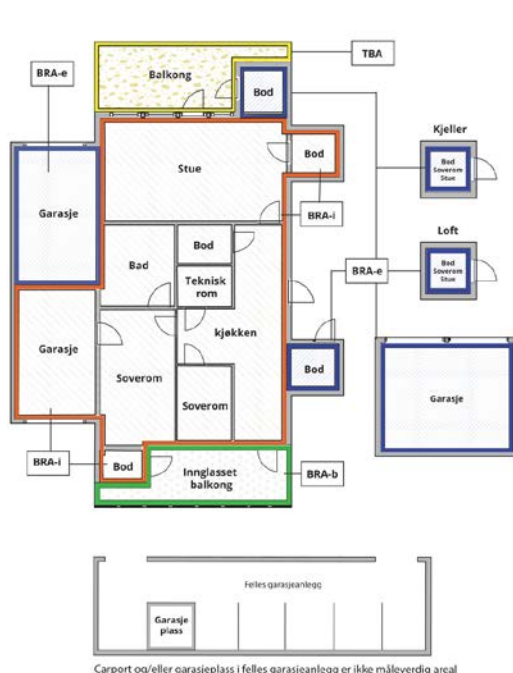
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96	10		106	56
SUM	96	10			56
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, teknisk rom, toalettrom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

68+17,7+~9,6
tba10,46+ 4,51+40,26+4,32-.2=

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er framvist etter befaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	96	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Halvor Opseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	38	292		0	1401 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gnolla 229

Hjemmelshaver

Smedsrud Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gnolla hytteområde i Flendalen nord i Trysil. Området ligger inntil Bittermarka som er et meget populært turområde sommer og vinter.

Hytta ligger i et veletablert og populært hytteområde.

Det er direkte adgang til milevis med oppkjørte skispor vinterstid.

Turmulighetene er gode både sommer og vinter med mulighet for jakt og fiske.

Avstand til Trysil sentrum med fasiliteter som rådhus, offentlige tjenester, banker, restauranter, butikker med mer er 30 km.

Nordeuropas største alpinanlegg i Trysilfjellet 31 km unna. Her er det også golfbane.

Avstand til Oslo er 239 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte adgang til hovedveg. Kameraovervåking med betalingsordning ved innkjøring til området.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Ukjent løsning.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Forbruksvann går direkte til terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt med varierende fallforhold. Vegetasjon er i hovedsak lyng og furuskog.

Flott utsikt over nærområder mot dalen og fjell i sør og vest.

Parkering på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2025	Egenerklæringen samsvarer i hovedsak med observasjoner gjort ved befarings.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	
2	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LI9722>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250084	

Selger 1 navn
Kristian Smedsrud

Gateadresse	
Gnolla 229	

Poststed	Postnr
TRYSIL	2420

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1207250084

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: KS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207250084

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Se tilstandsrapport utført av Halvor Opseth
- 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

Document reference: 1207250084

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Smedsrud	d4bdc80f8915ddae473a4 189b86f8a02c78bffc5	11.11.2025 11:11:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1207250084

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Gnolla 229

Høyde over havet

816 m



Offentlig transport

 Bryn Linje 834	3.2 km
 Elgshøen Linje 834	3.2 km

Avstand til byer

Elverum	80.2 km
Hamar	102.2 km
Oslo	197 km
Trondheim	230.2 km

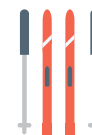
Ladepunkt for el-bil

 Skistar Lodge Trysil	23 km
 Skistar Trysil - Fageråsen	23.6 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 232 m
- 144 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 22.4 km
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

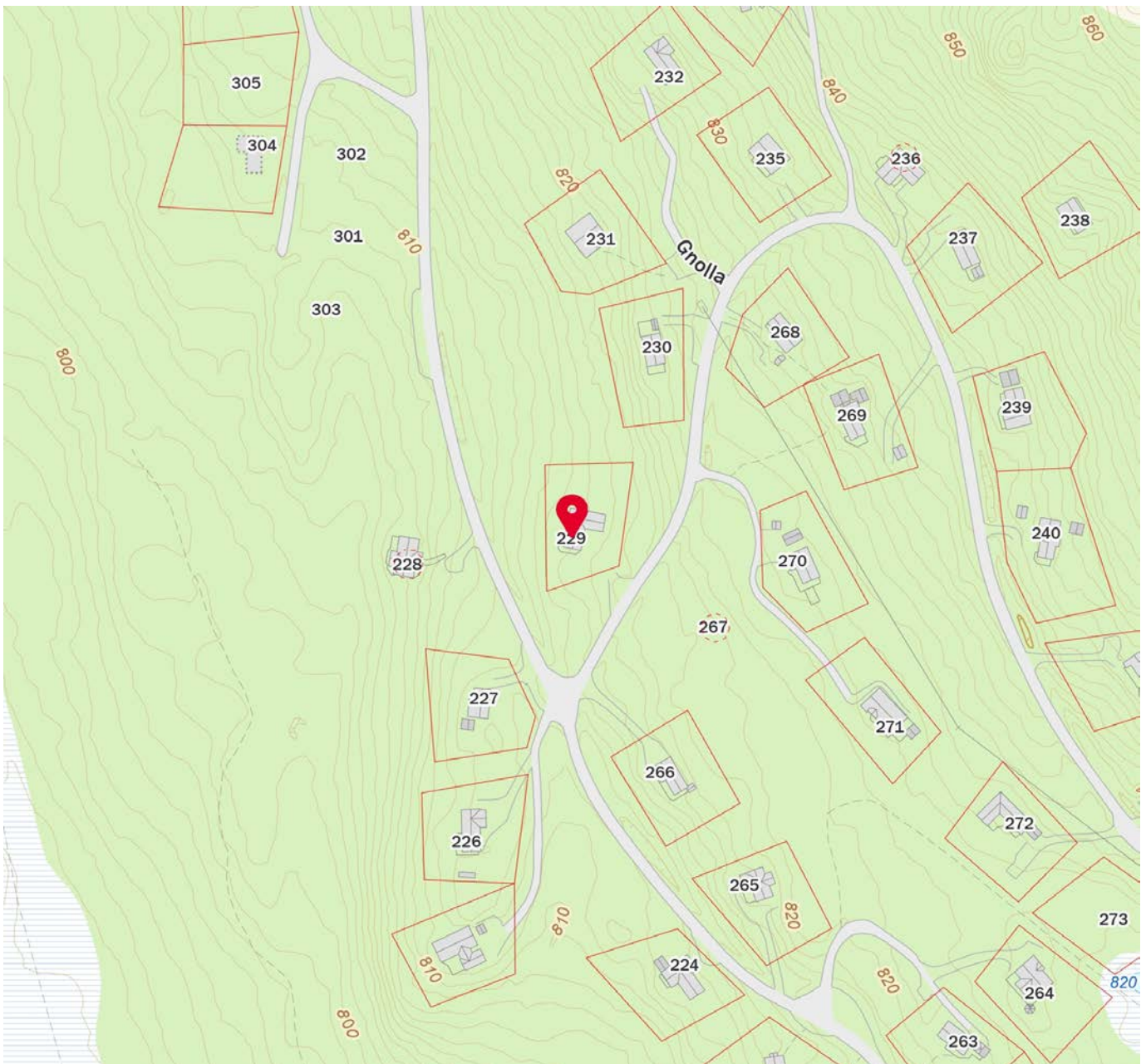
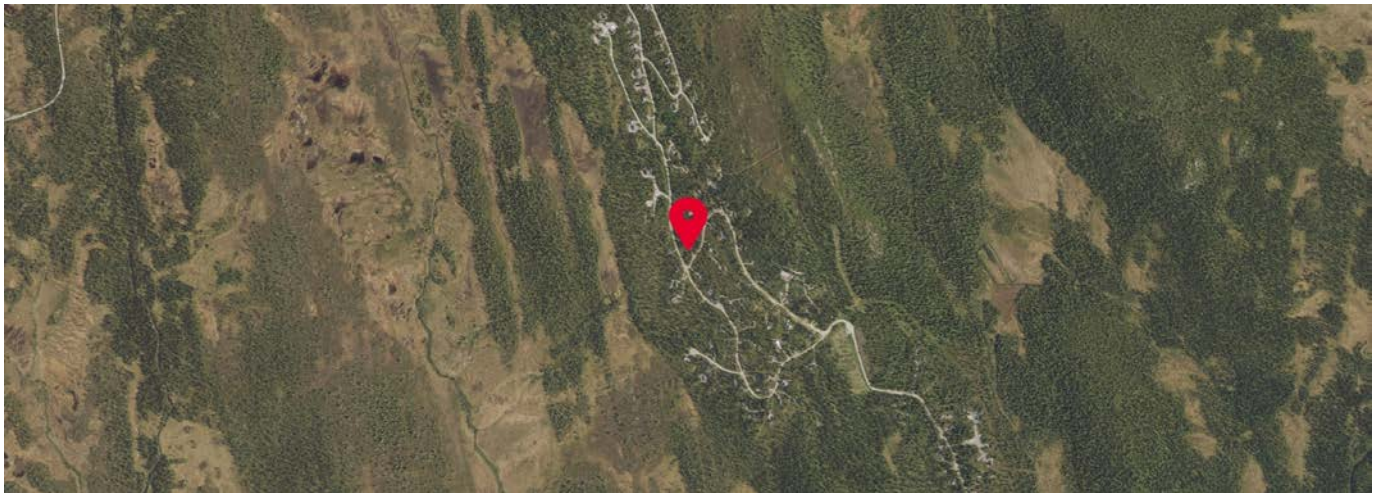
Afterski/Restauranter SkiStar Lodge	23 km
Kulpen SPA	23 km
Skiskole Høyfjellssenteret	23.7 km
Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret	23.7 km
Fageråsen Discgolf	23.8 km

Sport

 Flendalen, Ball-løkke Ballspill	3.9 km
 Jordet stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	12.1 km
 Trysil Helse & Trening	24.8 km
 Spenst Trysil	24.9 km

Dagligvare

Joker Jordet PostNord	13.1 km
Nærbutikken Engerdal	18.6 km





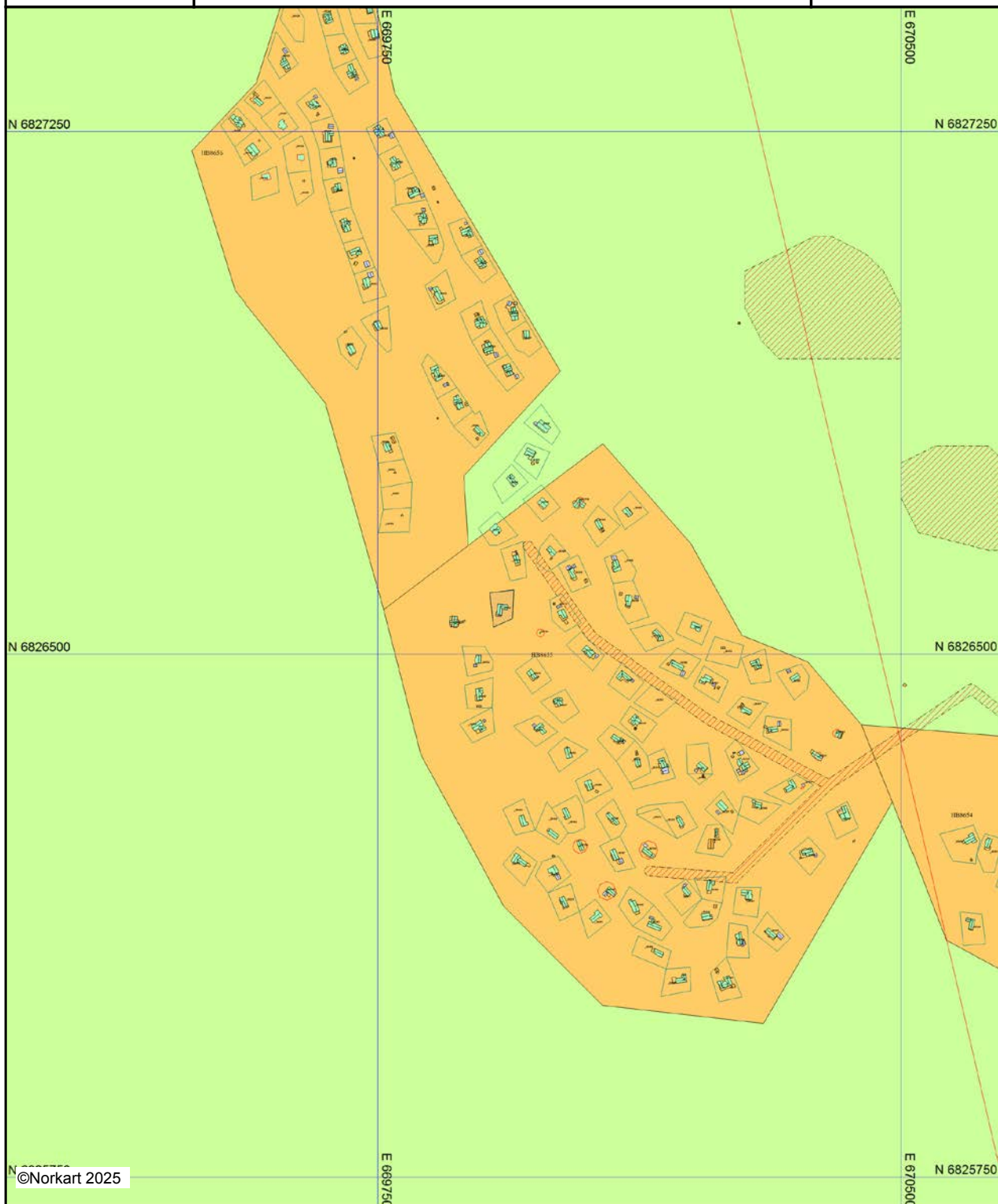
Trysil kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/292
Adresse: Gnolla 229
Utskriftsdato: 01.09.2025
Målestokk: 1:7500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomskart

-  Grunneiendom
-  Festegrunn
-  Hjelpelinje punkt feste
-  Teiggrense god nøyaktighet (≤ 13 m)
-  Teiggrense dårlig nøyaktighet (>13 m)
- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn

Bygninger

-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt
-  Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger

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



Trysil kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/292
Adresse: Gnolla 229
Utskriftsdato: 01.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomskart

-  Festegrunn
-  Hjelpelinje punktfeste
-  Teiggrense god nøyaktighet (≤ 13 m)
-  Teiggrense dårlig nøyaktighet (>13 m)
- Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985**
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal

Bygninger

-  Takkant
-  Taksprang

Vegsituasjon

-  Vegkant
-  Annet vegareal



Trysil kommune

Utskriftsdato: 06.09.2025

Postadresse: Postboks 200, 2421 TRYSIL

Telefon: 62 45 77 00

E-post: postmottak@trysil.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

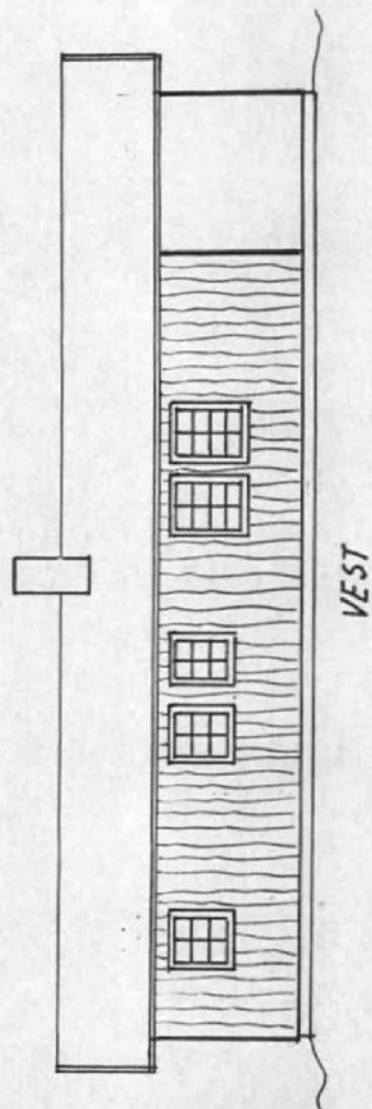
Kommunenr.	3421	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	292	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gnolla 229, 2420 TRYSIL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

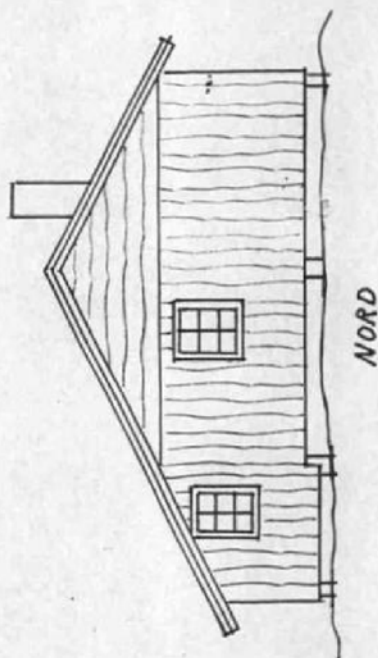
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

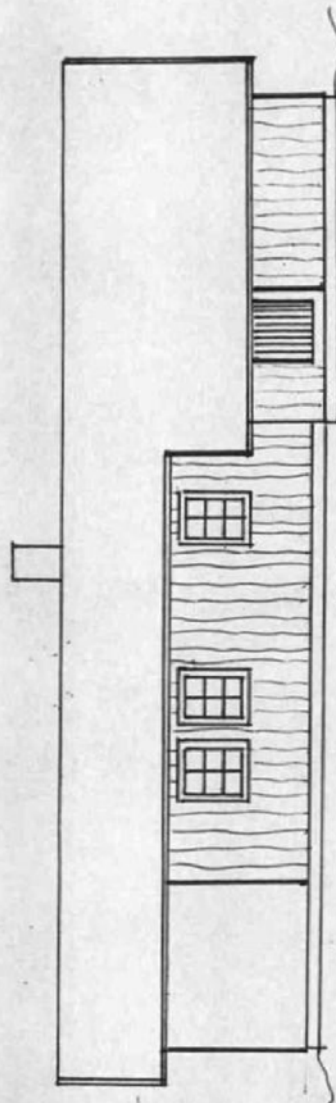
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



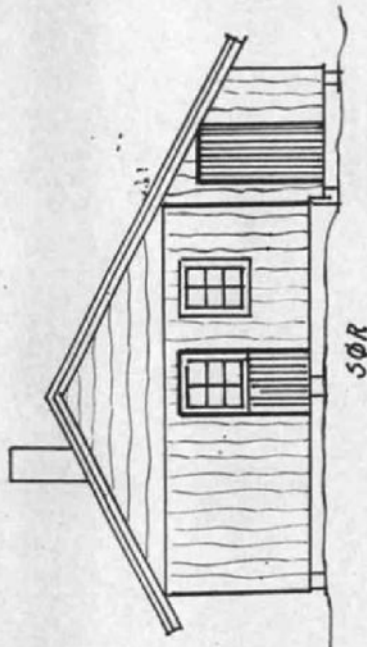
VEST



NORD



ØST



SØR

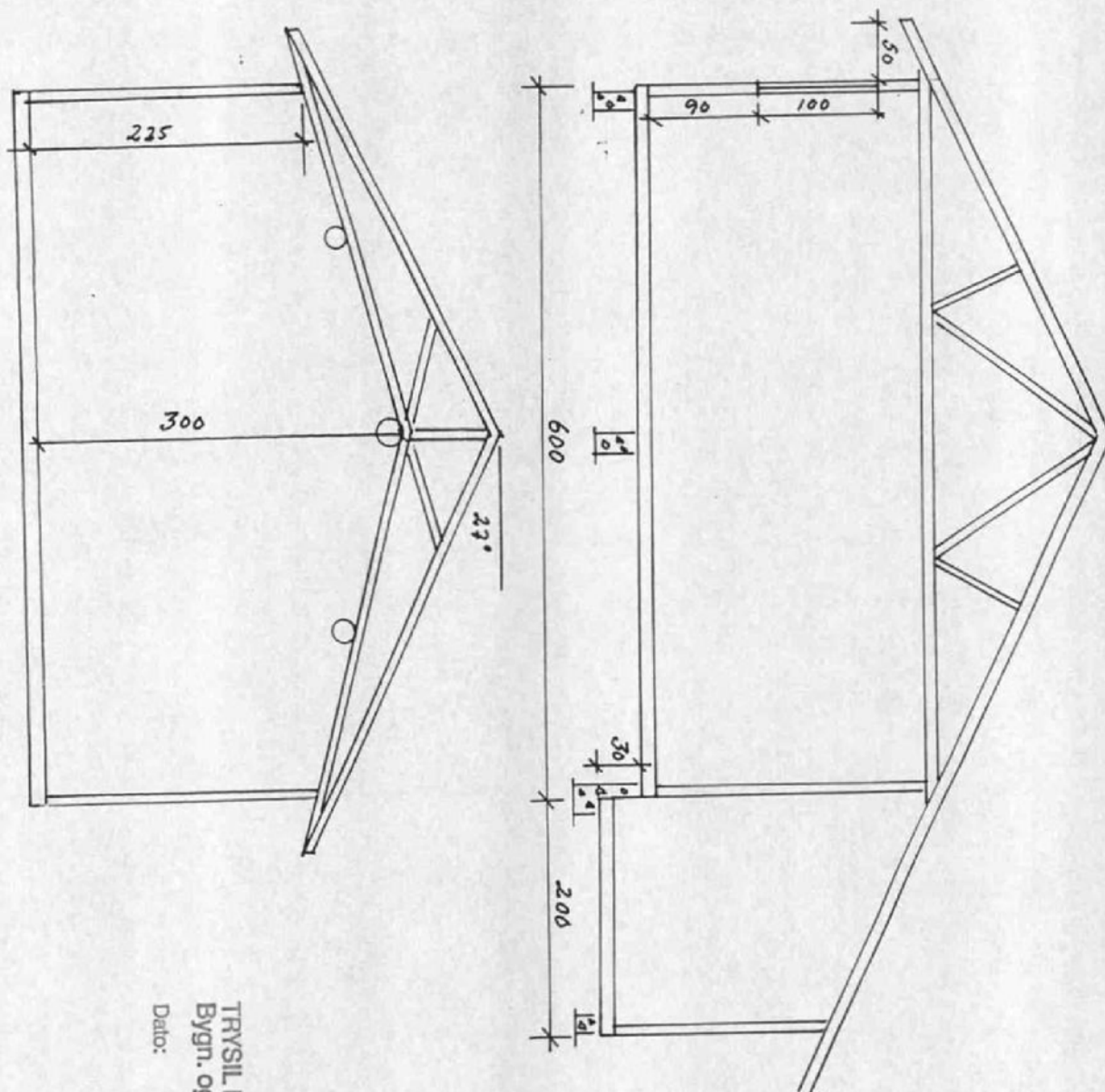
TRYSIL KOMMUNE
Bygn. og oppmålingsavd.

Dato: 11 / 1 - 01

LM

Dato 20.12.2000	Konstr./Tegnet T.M. Enger	Godkjent	Målestokk 1:100	FASADER	
Bygg- og tømrermester Tor Magne Enger			Ertastning for: Ertastet av:		
Flendalen, N-2420 Trysil Telefon 62 45 39 47 958 29 130			GNOLLA NR. 29		
			VEDLEGG NR-D2		



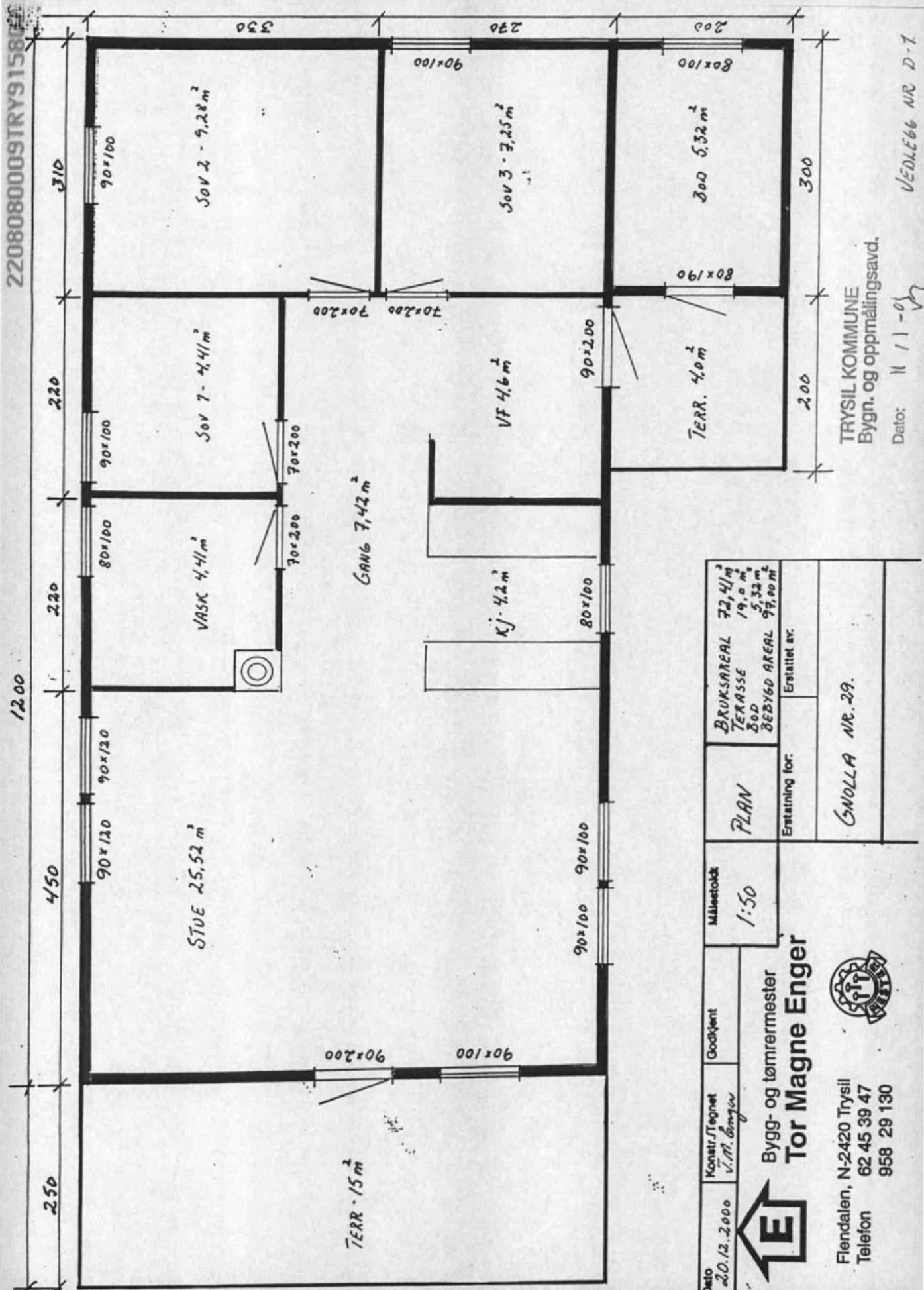


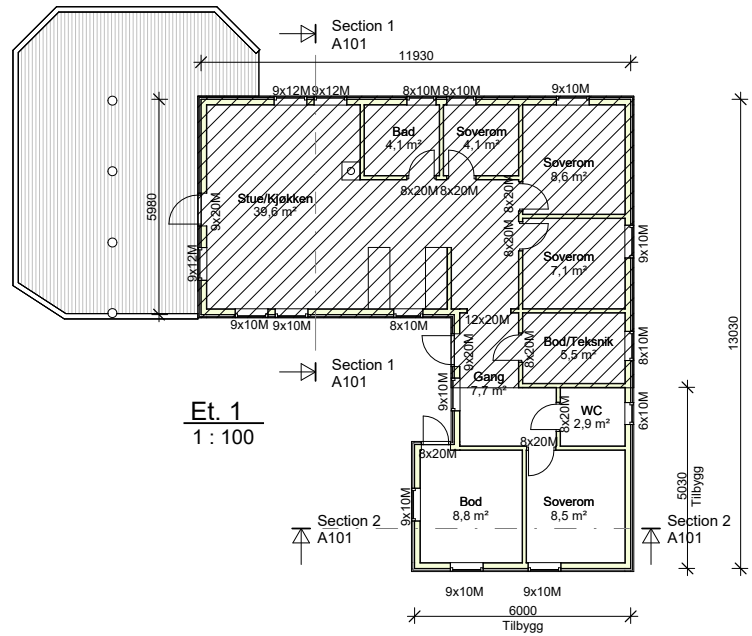
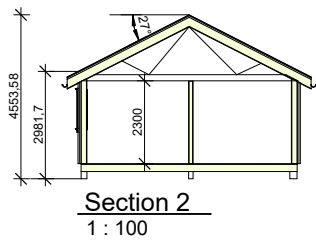
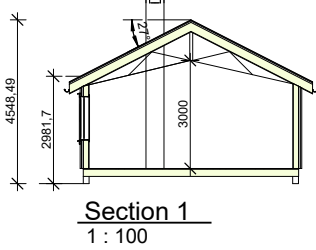
TRYSL KOMMUNE
Bygn. og oppmålingsavd.
Dato: 11.01.01
45

Dato 20.12.2000	Konstr./Tegnet T.M. Enger	Godkjent	Målestokk 1:50	SNITT	
 Bygg- og tømrermester Tor Magne Enger			Erstatning for:		Erstattet av:
			GNOLLA NR. 29.		
			VEDLEGG NR D-3		

Flendalen, N-2420 Trysil
Telefon 62 45 39 47
958 29 130

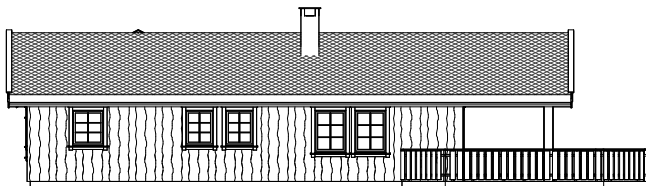




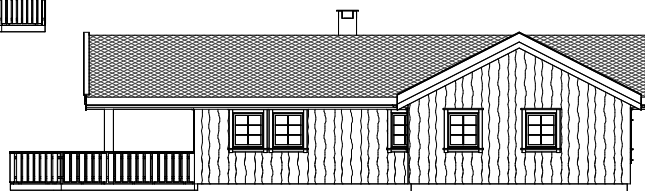


Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
Kristian Smedsrud		Dato	26.09.2025		
Tilbygg fritidsbolig, Gnolla 229		Tegnet	Author		
		Kontr.	Checker		
Plan og snitt-tegninger		Arkstarrelse	25068		
		Tegningsnr.	A101		Rev.
ByggePlan		Autodesk Revit			

03.10.2025 10:02:49



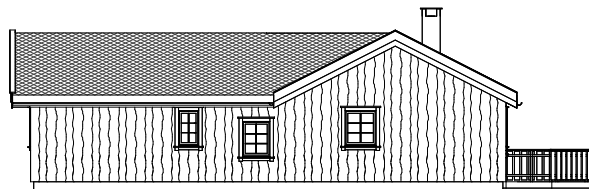
Fasade 1
1 : 100



Fasade 2
1 : 100



Fasade 3
1 : 100



Fasade 4
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Kristian Smedsrud	1 : 100	Dato	26.09.2025	
	Tilbygg fritidsbolig, Gnolla 229	Tegnet	Kontr.	Author	
	Fasadetegning	Arkstørrelse	Prosjektr	Checker	
		Tegningsnr.		25068	
		A102			
ByggePlan		Autodesk Revit			

03.10.2025 10:02:50



Returneres til:

Flendalen Sameieskog

v/ Kåre Enger

2420 Trysil

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR: 470145
- 3 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte¹⁾

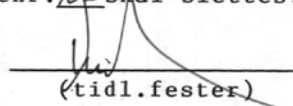
1. Eiendommen(e) ²⁾	
Kommunenr. Kommunenavn	Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel
0428 Trysil	38 292 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets	
☒ 1. Bebyggd ☐ 2. Ubebyggd	
Bruk av grunn	
☐ Bolig- B eiendom ☒ Fritids- F eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet	
Type bolig	
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus/ RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 112.000.-	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☒ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 112.000.-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
86 99 00 36 2	Flendalen Sameieskog 2420 Trysil	1/1
		
Doknr: 470145 Tinglyst: 03.10.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge Ideell andel
23.07.48	Per Harald Nilsen	☐ Ja ☐ Nei 1/1
		☒ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Festekontrakt med dagboknr. 2486, festensr. 103 skal slettes.	
 (tidl. fester)	
Eventuelle vannposter og eksisterende stier over eiendommen, skal fortsatt kunne benyttes av allmennheten.	
Vilkår i punktene 6, 7 og 9 i kjøpekontrakten.	



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato FLENDALEN 27/8 - 06	
Utstedeers underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Marit Elgshøen</i> <i>Frank Robert Lund</i> <i>Ståle Elgshøen</i>	KARE ENGER FRANK ROBERT LUND STÅLE ELGSHØEN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
<i>Marit E. Lund</i>	MARIT ELGSHØEN LUND
Adresse 2420 Trysil	2420 TRYSIL
2. vitneunderskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
<i>Astrid Gløtheim Enger</i>	ASTRID GLØTHEIM ENGER
Adresse 2420 Trysil	2420 TRYSIL
Bortfesters underskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	

**KJØPEKONTRAKT FOR TOMT PÅ
FLENDALEN SAMEIESKOGS HYTTEOMRÅDE**

1. Flendalen Sameieskog ANS selger med dette en hyttetomt på parsell av gnr 38, bnr 7 og gnr 40 bnr 18 og 21, på hytteområdet Gnolla i Flendalen til

Navn : PER HARALD NILSEN

Adresse : KØESNEBBVEIEN 21

Postnr/sted: 1440 DEKBYKK

Personnr : 230748 [REDACTED]

Tomta har nr 229 i Gnolla hytteområde.

2. Tomta overdras i den stand den er på overtagelsesdagen.

3. Kjøpesummen betales slik:

Ved underskrift av denne kontrakt kr. (NOK) 112 000,-

I tillegg betales et restbeløp på kr. (NOK) 80,- pr. m² for det antall m² tomten overstiger 1400 p m² etter at endelig oppmåling er foretatt.

Forannevnte kjøpesum for tomta inkluderer ikke omkostninger til oppmåling og delingsgebyr, tinglysing, dokumentavgift, eventuelt konsesjonsgebyr m v som kjøperen må betale etter regning.

4. Tomta eller eiendommen må ikke utnyttes slik at det oppstår skade, fare eller ulempe for omkringliggende eiendommer. Det er ikke tillatt å drive handel, håndverksvirksomhet, kafé eller annen næringsvirksomhet. Nødvendig hogst og andre inngrep i forbindelse med bebyggelse og andre anlegg, tillates kun i samsvar gjeldende reguleringsbestemmelser. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

Utenom det regulerte området skal det kunne drives et økonomisk optimalt skogbruk. Overdragelse av tomten endrer ikke beiteretten i området. Hunder skal i beitetiden og båndtvangstiden være i bånd og for øvrig til enhver tid ellers i året holdes under kontroll. Gjerder og portaler som avgrensning av tomta tillates ikke.

5. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. For fullstendig bestemmelser vedrørende tomtens bebyggelse vises det til en hver tid gjeldende kommuneplan og reguleringsbestemmelser.

Flaggstenger og vindmøller tillates ikke på den enkelte tomt. Eventuell parabol skal monteres på hovedbygning eller sidebygning. Kjeller og underetasje tillates ikke.

6. Flendalen Sameieskog ANS er eier av hovedveger og snuplasser og skal administrere og ha ansvar for vedlikehold av disse innen for området. Flendalen Sameieskog ANS kan ikke stilles til ansvar for snø som måtte bli brøytet inn på den enkeltes tomt eller adkomstveg.

For bruk av hovedveger og snuplasser betaler hytteeieren årlig en avgift. Avgiften kan hvert år reguleres ihht kostnadsutviklingen. Avgiften betales uavhengig av om tomten er bebygd eller ikke. Parkering på vegene er forbudt. Vegforholdene vinterstid kan medføre at deler av vegen kan bli stengt for trafikk i kortere tider (force majeure). Hytteeieren er ikke berettiget til erstatning for dette, heller ikke for de ulemper som kan oppstå ved snøryddingen. Hytteeier skal rette seg etter de anvisninger for trafikk som kan bli gitt av Flendalen Sameieskog ANS.



7. Hytteområdet er ikke godkjent for innlegging av vann og avløp pr. idag. Dersom det i området i framtiden tillates innlagt vann, skal dette skje fra felles vannforsyningsanlegg anlagt og eid av Flendalen Sameieskog ANS. Videre skal avløpsløsning baseres på tett tank fra vannbesparende toalett og infiltrasjon av gråvann. Før byggetillatelse (inkl. innlagt vann) gis må det foreligge utslippstillatelse for den enkelte tomt eller flere tomter. Alle kostnader forbundet med eventuell innlegging av vann og avløp, vil påhvile kjøper. Eventuell tilkoblingen til vannledning skal foregå etter egen anvisning fastsatt av Flendalen Sameieskog ANS.

Hytteeieren har ikke krav på erstatning for avbrudd i vanntilførsel p g a skader, reparasjoner, omlegging eller andre påkrevde arbeider.

Hytteeieren skal sørge for at søppel og avfall blir forsvarlig pakket og levert etter den til enhver tid gjeldende instruks som fastsettes av Flendalen Sameieskog ANS og/eller Trysil Kommune. Bortkjøring og destruksjon utføres av SØIR eller Trysil kommune.

Hytteeieren er forpliktet til å betale de til enhver tid gjeldende avgifter for vann, herunder eventuell tilkoblingsavgift til felles vannforsyningsanlegg, renovasjon, feiing, skiløypekjøring og mulige andre nåværende eller fremtidige offentlige/stedlige avgifter.

Tilkobling fra hytte til el-nett, skal skje med jordkabel.

Avgifter for vann, renovasjon og skiløypekjøring løper fra og med kontraktsdato.

Avgiftene kan hvert år reguleres ihht kostnadsutviklingen.

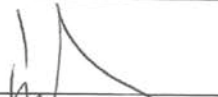
8. Ved forsinket betaling av kjøpesum samt utgifter/avgifter til Flendalen Sameieskog ANS påløper rente etter den til enhver tid fastsatte morarentesats.

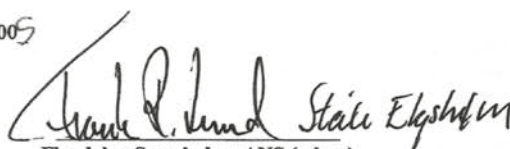
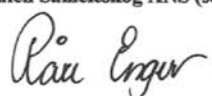
Ved manglende betaling av avgiftene nevnt foran, opphører rett til å bruke veger samt de innretninger det betales avgift for. Flendalen Sameieskog ANS er da etter skriftlig varsel berettiget til å stenge av ledninger.

Dersom hytteeieren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan selgeren heve kontrakten.

9. Flendalen Sameieskog ANS disponerer nødvendig grunn til traséer til vann og el-kabler, som måtte gå over tomta (i grunnen og i luft) vederlagsfritt.
10. Hytteeieren er innforstått med at Flendalen Sameieskog ANS til enhver tid kan treffe bestemmelse om den felles bruk/utnyttelse/disponering av området slik at dette blir utnyttet på en for hytteeierne og brukerne best mulig måte. Det forannevnte gjelder tiltak av ordensmessig karakter samt også andre tiltak som kan være aktuelle.
11. Overdragelse av tomt og/eller hytte skal meldes til Flendalen Sameieskog ANS umiddelbart.
12. Alle tvister som følge av denne kontrakt kan bringes for og avgjøres av en voldgiftsrett dersom partene er enige om det. Dersom ikke, avgjøres tvister ved vanlig rettergangsregler. Voldgiftsretten følger reglene i rettergangsloven (jfr lov om rettergangsmåten for tvistemål, av 13. august 1915 nr 6) kap 32.
13. Denne kjøpekontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav partene får hvert sitt.

Sted: Dovre den 8/4 2005


Kjøper


Flendalen Sameieskog ANS (selger)




OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gnolla 229
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre