

Mobekkvegen 3 B, 2420 TRYSIL

Flytt rett inn i strøken og fullt møblert bolig oppusset i 2019! Innholdsrik planløsning. Solrike uteplasser og carport.



aktiv.



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

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

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-

Omkostn.: Kr 98 490,-

Total ink omk.: Kr 3 988 490,-

Selger: Monica Løw Dengin
Glenn Jarle Dengin

Salgsobjekt: Del av tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1990

BRA-i/BRA Total 155/160 kvm

Tomtstr.: 938.9 m²

Gnr./bnr./snr.: Gnr. 58, bnr. 180, snr. 2

Oppdragsnr.: 1211240426

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trysil og Mobekkevegen 3 B!

En stor, lys og innbydende del av tomannsbolig som føles som en enebolig. Boligen ble tilbygget i 1994 og har i dag en innholdsrik og god planløsning over to plan med bla. 3 fine oppholdsrom og 3 soverom i tillegg til 2 rom benyttet som soverom. Det er flere fine uteplasser og sol hele dagen, samt carport med bod. Boligen fremstår som strøken etter vesentlig oppussing i 2019 og selges fullt møblert - her kan du bokstavelig talt flytte rett inn! (se punkt om innbo)

Fin beliggenhet på vestsiden i Trysil med kort gangvei til Trysilfjellet, flotte turområder og sentrumsområdene med skoler og de fleste fasiliteter. I tillegg til å ha landets største alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter, kan Trysilfjellet også by på bla. stisykling, klatrepark og golfbane.

Bør oppleves.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæringsskjema	80
Vedtekter	85
Nabolagsprofil	91
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 155 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 160 m²

TBA: 84 m²

Del av tomannsbolig

Underetasje

BRA-i: 51 m²

Beskrivelse: Kjellerstue og 2 soverom 2 soverom (ikke godkjent for varig opphold iht. byggetegninger)..

TBA: 32 m²

Beskrivelse: Terrasse.

1. etasje

BRA-i: 104 m²

Beskrivelse: Entré/gang, stue, stue/kjøkken, 3 soverom, baderom og vaskerom/toalettrom.

TBA: 52 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Carport / bod

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Bod og biloppstillingsplass i felles carportanlegg (ikke beregningsmessig areal).

Ikke målbare arealer

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 13m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for begge seksjonene på ca. 938,9m². Se vedlagte vedtekter som viser bruksretteten på tomten rundt 3B. Se vedlagte vedtekter som viser bruksretteten på tomten rundt 3B. Det gjøres oppmerksom på at iht. Eierseksjonsloven kan vedtektsfestede bruksretter i sameier ikke avtales for mer enn 10 år av gangen.

Tomten som tilfaller denne seksjonen har flate partier ved inngangsparti og terrasse i underetasjen. Ellers skrånet. Støttemurer i skråning. Tomten er fint opparbeidet med gruset felles innkjøring og gårdsplass. Hage tilhørende denne seksjoen er fint opparbeidet med plen og variert beplantning. Belagt med belegningsstein ved terrasse til inngang, samt gruest område ved terrasse i underetasjen. Merk også den fine muren som rammer inn uteområdet.

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

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et veletablert område rett nedenfor alpinbakken og med kort radius til alle daglige gjøremål. Det er kun en kort spasertur til sentrumsområdene med kjøpesenter, bibliotek, kino, kaféer, restauranter, hotell, legevakt og flere offentlige servicetilbud.

I Innbygda er det en flott tursti langs Trysilelva med fine muligheter for piknik eller bare sitte på en benk å nyte utsikten.

Det er fantastiske aktivitetsmuligheter i Trysilfjellet som ligger en kort spasertur unna. På sommerstid finner du her fine turområder, samt en svært populær og flott sykkelpark som er tilrettelagt for både nybegynnere og erfarne syklister. Det er mulighet for å ta heisen opp og sykle fjellrunden som gir nydelig utsikt og varierte og fine stier/grusveier. Nær Gullia finner du også en populær klatrepark og en 18-hulls golfbane.

På vinterstid kan Trysilfjellet tilby et stort alpinanlegg for små og store. Her er det mange muligheter for både alpinister og langrenns entusiaster. Alt dette kun en kort spasertur fra hjemmet.

Bygningssakkyndig

Sørliie Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1990.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Tilbygget del: Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Etablert ny drenering med grunnmursplast i 2019. Eldre del: Byggegrupp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Fasade mot øst er forblendet med fasadestein. Utført i 2019. Forstøtningsmurer av lettklinkerblokker. Montert impregnerte bord for sikring av forstøtningsmur.

Takflatene er tekket med pappshingel. Taktekking på eldste del ifra 2020 og tilbygget del ifra ca.2017. Bordet undertak. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Montert del med nye vindskier/isbord. Utført i 2024 av egeninnsats. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Eier opplyser: Montert nytt beslag i overgang eldre del/tilbygget del. Utført i 2024.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Ny isolasjon i 2019. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlvegg. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019. Skiftet større deler med panel på yttervegg i 2019.

Saltakkonstruksjon. Himling isolert med mineralull. Synlige limtredragere i stue. Luke til loft er montert på gavlvegg. På grunn av adkomstmuligheter/sikkerhet er ikke loft/takkonstruksjon besiktiget. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1994, 1995, 2015, 2018 og 2019. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Underetasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1995. 1.etasje: Ytterdør med glassfelt. Montert kodelås. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

Terrasse ved inngang. Fundamentert med stolper på impregnert treverk. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord. Liten uteplass belagt med belegningsstein ved terrasse. Areal på ca. 10 m². Terrasseplattning ved vindu til kjeller. Bygget i 2024. Utført av: egeninnsats. Utført med impregnerte terrassebord. Del med rekkverk over lysgrav til kjellervindu. Areal på ca. 12 m². Adkomst til veranda ifra 1.etasje. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 13 m². Terrasseplattning ved inngang til underetasje. Bygget i 2023. Utført av: egeninnsats. Fundamentert på impregnert treverk. Utført med terrassebord. Areal på ca. 32 m². Adkomst til terrasse ifra kjøkken. Fundamentert på lettklinkerblokker. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og levegger. Areal på ca. 14 m². Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Montert rekkverk og håndløper i 2024. Utvendig beiset tretrapp ved inngang til kjøkken.

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg - Ukjent byggeår.

Innvendig: Støpt plate på mark. Oppført i bindingsverk, uisolert. Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak. Lys.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlvegg. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Avvik: Avskalinger i gulv. Svertesopp i undertak. Det er påvist råteskade i panel. Skjevheter i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktmerker på innvendig side av panel. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktutslag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca.90 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist hakk i gulv på ett soverom i 1.etasje.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue/kjøkken/entré.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Det er registrert litt fuktighet i kjelleryttervegg ved bruk av fuktmåler. Ved bruk av fuktmåler i bunnsvill ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befarings.
- * Tomteforhold > Drenering: Det er påvist andre avvik: Det er registrert litt fuktighet i kjelleryttervegg ved bruk av fuktmåler.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Taktekking: Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade i undertak over veranda.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. 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.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over servant.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/toalettrom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Full renovasjon og rør i rør med nytt fordelerskap. Se Boligmappa.

Arbeid utført av: Alvdal Rør.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Alt fornyet i 2019.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lite fuktutslag på vegg i kjeller. Det er nå avrettet tomt med fall vekk fra bygning. utført oktober 2024.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lite fuktutslag på et bord undertak på terrasse stueside 1 etg. Det var observert vanninnsig via lufteluke mellom hovedbygg og påbygg ved ekstremvær. Dette ble utbedret i oktober 2024 med heldekkende blikk mellom bygningene tak under møene og ut på tak.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Liten sprekk i murpuss ved inngang. Dette er utbedret i oktober 2024.

Støttemur østside terrasse hadde noe avskalling. Utbedret oktober 2024.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt elektrisk er byttet med nytt sikringskap i 2019. Alt ligger i boligmappa.

Arbeid utført av: Eltera.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Egeninnsats på terrasse øst under etg. og terrasse vest ved inngangsparti.

Tilleggskommentar:

Carport / biloppstillingsplass trenger på sikt renovering.

Innhold

Del av vertikaldelt tomannsbolig som inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken/spisestue med utgang til terrasse, stue med utgang til balkong, 3 soverom, badrom og toalettrom/vaskerom.

Underetasje: Kjellerstue med utgang til terrasse, samt 2 rom benyttet som soverom (ikke godkjent for varig opphold).

Boligen disponerer en parkeringsplass på ca. 13m² i felles carport og bod på ca. 5m².

Standard

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1990.

Tilbygget del med underetasje og 1. etasje mot øst i 1994. Dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse i 2019. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg - Ukjent byggeår.

Standard fra byggeåret. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Innbo og løsøre

Boligen selges fullt møblert slik den fremstår på visning, foruten personlige eiendeler, kunst, bilder, puter/pledd, enkelte tepper, personlige ting og arvegods (bl.a. kongestol). Kontakt megler for utfyllende liste.

Merk at vinduer på gateplan er utstyrt med innvendig multifilm. Dette bidrar til at man ser ut men ikke inn i boligen.

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

Biloppstillingsplass på ca. 13 m² i felles carportanlegg (ikke beregningsmessig).

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 15.01.2008, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Feiing ble utført siste gang den 11.10.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 20.02.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Primæroppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2013 i stuen. Vedfyring med vedovn fra 2019 i spisestue/kjøkken. Det er gulvvarme på badrom/vaskerom/toalettrom og i kjellerstue. Øvrig oppvarming med panelovner.

Varmtvannstank er plassert på toalettrom/vaskerom. Opplyst av eier fra 2019. Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vaskerom/toalettrom.

Energikarakter

Gul E

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 3 890 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 15 371,08,- for 2024.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 4 102,50,-
- * Forbruk vann (grunnlag: 16 kubikk): Kr. 811,20,-
- * Abonnementsgebyr avløp: Kr. 2 578,13,-
- * Forbruk avløp (grunnlag: 16 kubikk): Kr. 575,-
- * Målerleie: Kr. 576,25,-
- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 3 824,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 2 368,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler som avleses ved overtagelse av ny eier (kr. 50,70,- per kubikk for vann og kr. 35,94,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 613 254,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 330 364,- per 31.12.2022.

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.

Sameierbrøk

1/2

Det foreligger felles vedtekter for Mobekkvegen 3 A og B sammen med 1 A og B. Vedtektene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 180, seksjonsnummer 2 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 05.02.1990, dagboknummer 660. Best. om gjenkjøpsrett. Rettighetshaver: Trysil kommune. Med flere bestemmelser.

* Seksjonering, tinglyst den 04.05.1990, dagboknummer 2492. Opprettet seksjoner: SNR: 2. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/2.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg (opprinnelig del) i 1990. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget fra 1994 eller for felles carportanlegg.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen som omhandler opprinnelig del, tilbygget del og felles carportanlegg. Tegningene for opprinnelig del viser kun innholdet i seksjon nr. 1. Det antas at dette har sammenheng med at begge boligdelene sannsynligvis var identiske da de ble bygget, og at det kun ble ansett som nødvendig å vise den ene delen. I byggetegninger er toalettrom/vaskerom i 1. etasje og soverommene i kjelleren definert som boder (boligens tilleggsdel). Del av det som opprinnelig var bod i 1. etasje er innlemmet i bad. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Arealene/rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Avvik på vinduer/dører ut for kjøkken og spisestue samt at en del av det som opprinnelig var tegnet som balkong er tatt inn som del av kjøkken (fasadeendringer – søknadspliktig). Det er også avvik på inngangspartiet som på tegningene består av en mindre trapp.

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

Det gjøres også oppmerksom på at sameiets tomt rent matrikkelmessig er en fellestomt. I seksjoneringsdokumenter fra 1990 er det kun opprinnelig del av seksjon nr. 2 (salgsobjektet) som fremgår av tegningsvedlegg. Dette betyr i realiteten at salgsobjektets tilbygg og uteplasser/terrasser er byggets på sameiets fellestomt.

Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Sameiet har dog utarbeidet vedtekter med vedlegg (også vedlagt i salgsoppgaven). I disse er uteområdene og plassene i felles carportanlegg fordelt. Bnr. 181 disponerer 2 av plassene i carportanlegget.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Veg og gårdsplass/carport deles med naboeiendom 1 A og B.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av områdeplan for Innbygda - Trysil sentrum fra 2024. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse (BFS89). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H410 for krav vedrørende infrastruktur.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (930m²) og nåværende friområde (9m²).

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

98 490 (Omkostninger totalt)
113 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
116 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 003 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 006 390 (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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 50.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 11.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 5.250,-), markedspakke inkl. fotograf (kr 18.750,-) samt innhenting av opplysninger (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

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

Salgsoppgavedato

30.10.2024

Velkommen!



Velkommen til Trysil og Mobekkvegen 3 B!



En stor, lys og innbydende del av tomannsbolig som føles som en enebolig. Boligen ble tilbygget i 1994 og vesentlig oppusset i 2019.



Når du entrer boligen får du umiddelbart et positivt inntrykk av den strøkne boligen. Boligen selges fullt møblert - her kan du bokstavelig talt flytte rett inn i!



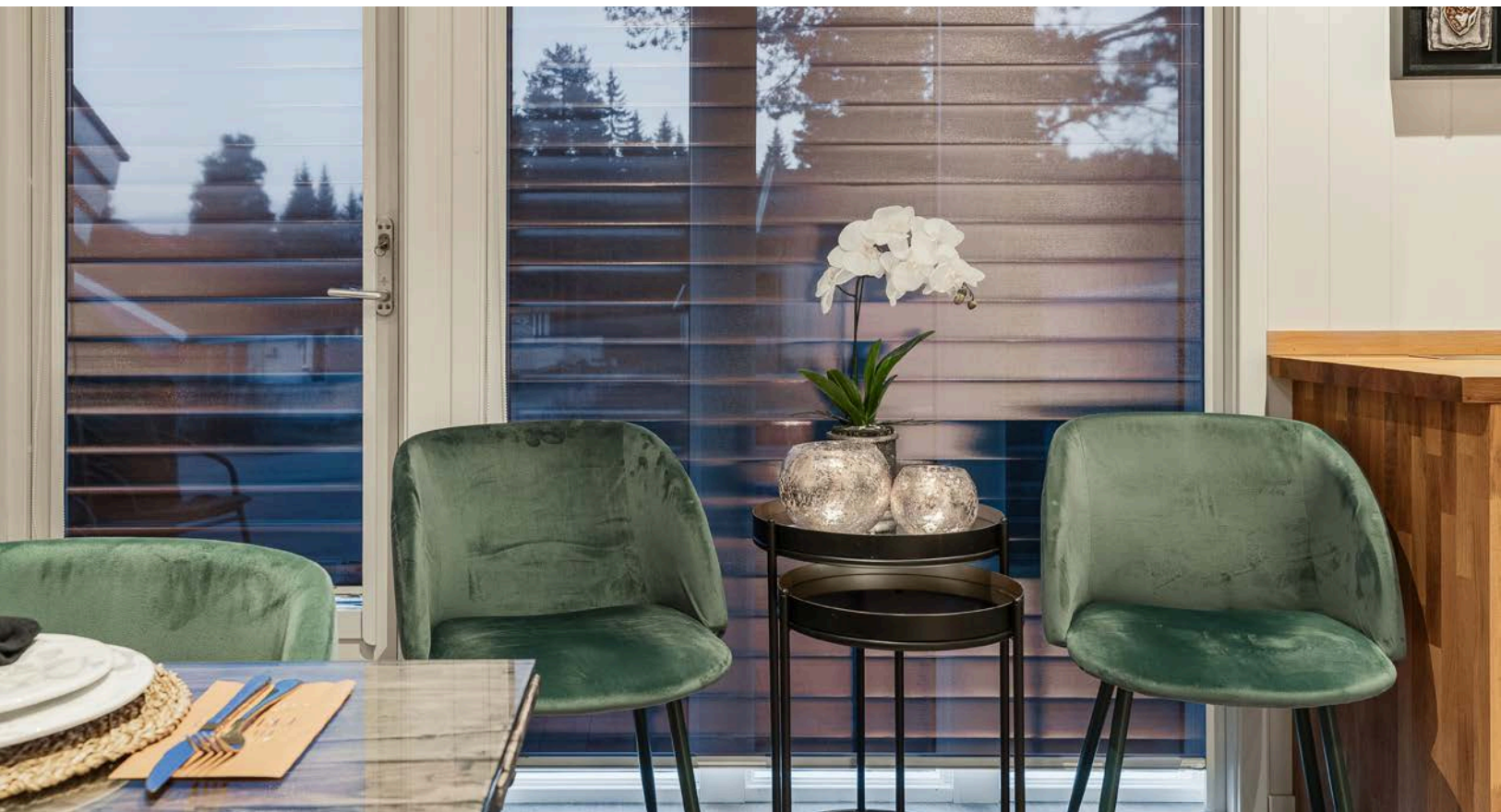
Entréen har god standard fra 2019 med enstavs laminat på gulv, lyse panelplater på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Fra entréen kommer du inn til en herlig spisestue som ligger i åpen løsning med kjøkkenet. God planløsning med et halvplan ned til stor og flott stue.



Spisestue/kjøkken med store fine vindusflater som slipper inn fint lys.



Det er også montert innvendig multifilm som bidrar til at man ser ut men ikke inn i boligen fra gateplan.



Fra kjøkkenrom/ spisestuen er det utgang til en fin og solrik sydvendt terrasse på ca. 14m².



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold.



Terrassen har terrassebord på gulv, levegg mot naboen og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



Fra terrassen er det videre adkomst til hage som er opparbeidet med plen og variert beplantning.





Dette er et stort og herlig oppholdsrom som blir et naturlig samlingspunkt.



Pent Ikea-kjøkken fra 2019 med god skap- og benkeplass. Innredningen har sorte profilerte fronter, helte benkeplater og dobbel oppvaskkum av porselen.



Praktisk med glassplate i benkeryggen under vinduet og ved platetoppen. Det er montert både komfyrvakt ved platetoppen og lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



Kjøkkenet er fullt utstyrt og har medfølgende integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Spisestue/kjøkkenen med god og moderne standard fra 2019.



Det er god plass til et stort spisebord. Den moderne vedovnen fra 2019 gir både god varme og bidrar til ekstra hygge!



Fra spisestuen er det halvplan ned til en stor, lys og flott stue.



I stuen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2013 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stuen har god standard fra 2019 med enstavs laminat på gulv, lyse panelplater på veggene, skjult elektrisk anlegg og rikelig med innfelte downlights i himlingen.



Stuen har store vindusflater som slipper inn fint naturlig lys.



Fra stuen er det adgang til to av soverommene, samt en stilig vindeltrapp ned til underetasjen.



Fra stuen har du utgang til en overbygget balkong på ca. 13m² mot øst.



Beliggenheten mot øst sørger for gode solforhold fra tidlig morgen.



Soverom 1 er et innbydende soverom med god standard fra 2019.



Soverommet har pen enstavs laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og er utstyrt med en praktisk dobbeltseng med oppbevaringsplass.



Det er også god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap og kommode.



Soverom 2 er også et lyst og innbydende soverom.



Soverommet er delikat innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord, flotte gardiner m.m.



Soverommet har også garderobeskap som gir god oppbevaringsplass.



Soverom 3 har adkomst fra entréen og er i dag innredet som et garderoberom kombinert med kontor.



Her har du rikelig med oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning med skuffer, hyller og oppheng.



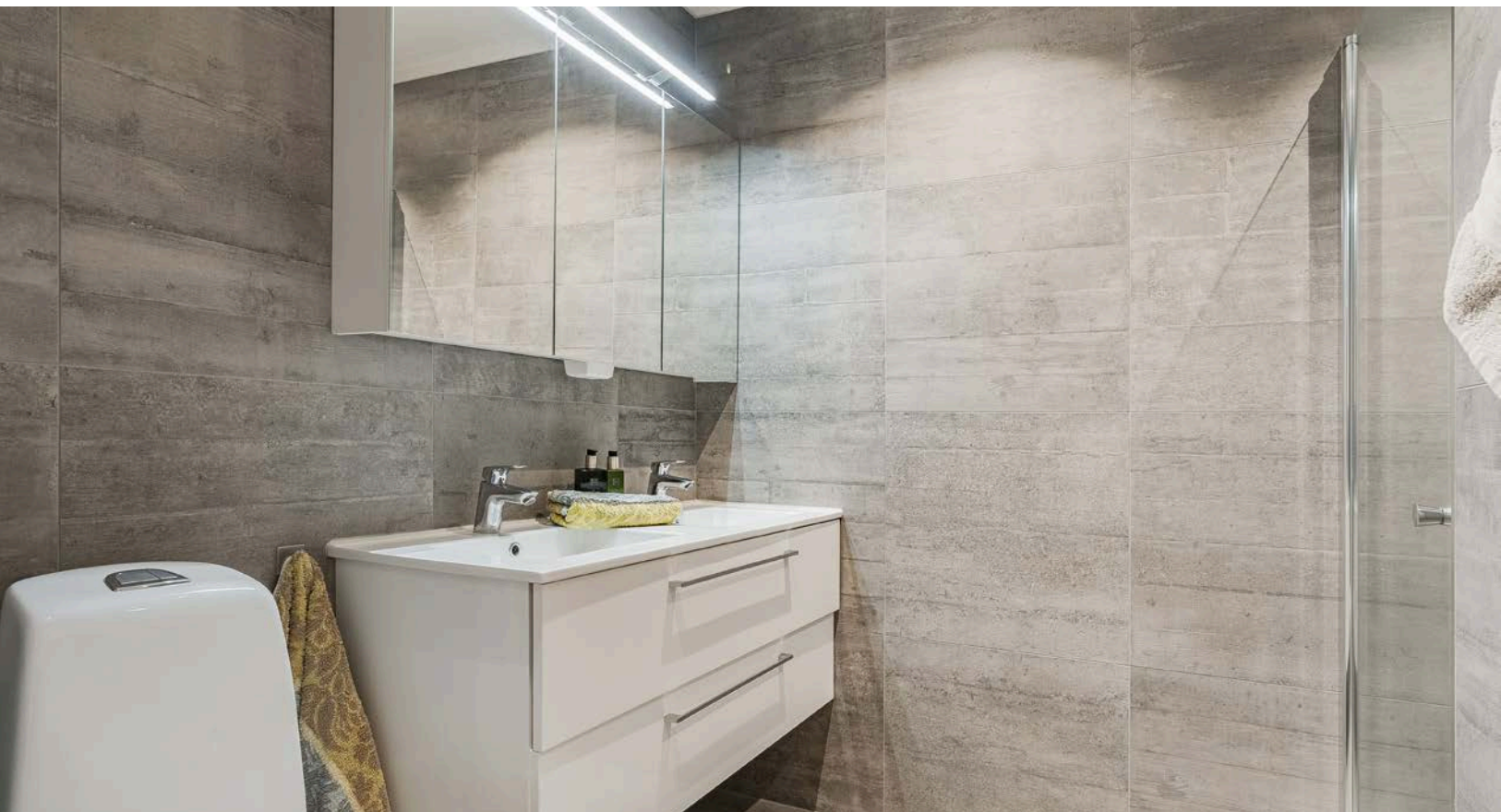
Rommet er også utstyrt med bla. kommoder og en kontorpult.



Boligen har et moderne baderom som ble delikat oppusset av firma i 2019.



Flott dusjniseje med glassdør, hjørnehyller for såper og armatur med både hånd- og regnfallsdusj.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant, stort speilskap med integrert belysning over. Badetrommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Fra entréen er det også adgang til et ekstra toalettrom kombinert med vaskerom. Pent innredet med vegghengt servant, speil med hyller og gulvstående toalett.



Rommet er også utstyrt med vaskemaskin og varmtvannsbereider på 200 liter fra 2019. Det er flislagt gulv med gulvvarme, lyse panelplater på veggene og montert lekkasjestopper.



I boligens underetasje er det en stor og fin kjellerstue. God standard med enstavs laminat på gulv med gulvvarme, malte panelplater på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Perfekt løsning med to stuer gir mange bruksmuligheter for både små og store i familien.



Fra kjellerstuen er det adkomst til 2 rom benyttet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at disse rommene er definert som bod i byggetegningene og er derfor ikke godkjente som rom for varig opphold.



Det andre rommet i sokkeletasjen har en lun og god atmosfære. Begge rom har god standard med enstavs laminat på gulv, samt malte panelplater på veggene.



Fra stuen i underetasjen er det utgang til en stor og fin terrasse på ca. 32m².



Bålpannen gjør at dette blir en hyggelig uteplass også på vinterstid!



Terrassen ble bygget i 2023, har terrassebord på gulv og er utstyrt med fine utemøbler.



I 2019 fikk boligen ny isolasjon, større deler fikk ny panel og kledningen ble overflatebehandlet.



Fasaden mot øst i underetasjen ble forblendet med fasadestein i 2019.



Til venstre for inngangsdøren ble det i 2024 bygget en terrasse på ca. 12m² med lysgrav til kjellervindu.



Terrassen vender mot nordvest som sørger for deilig kveldssol.



Felles eiertomt for begge seksjonene på ca. 938,9m².



Boligen disponerer en parkeringsplass på ca. 13m² i felles carport og bod på ca. 5m².



Boligen ligger fint til i et veletablert område rett nedenfor alpinbakken og med kort radius til alle daglige gjøremål.

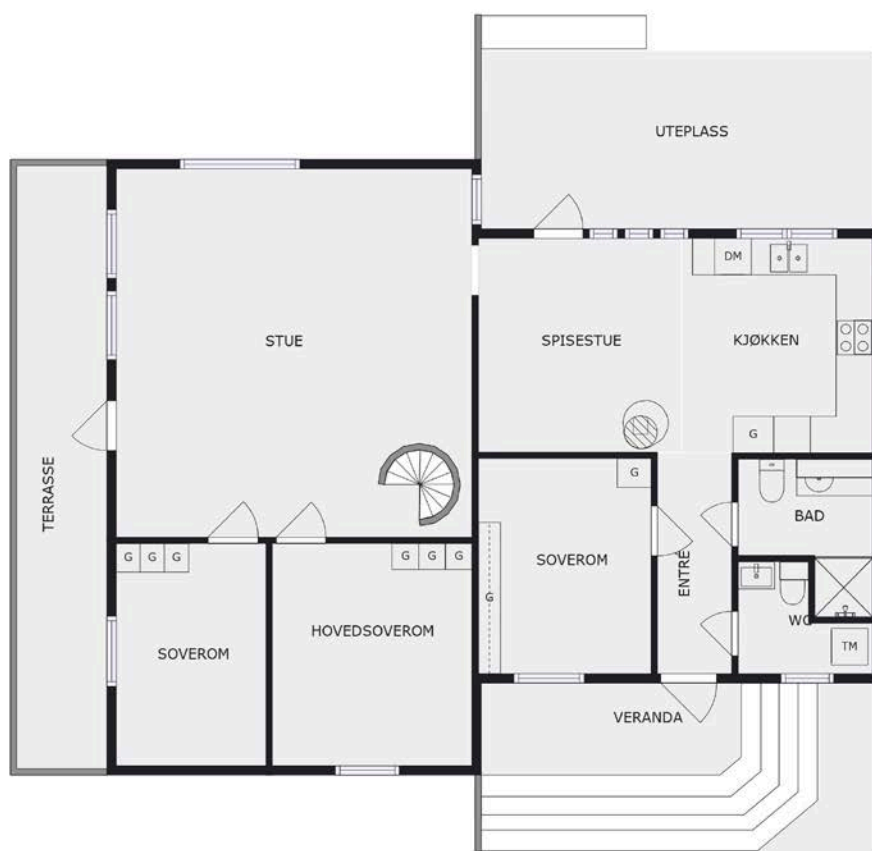


Det er kun en kort spasertur til sentrumsområdene med kjøpesenter, bibliotek, kino, kaféer, restauranter, hotell, legevakt og flere offentlige servicetilbud.



Det er fantastiske aktivitetsmuligheter i Trysilfjellet som ligger en kort spasertur unna. I tillegg til å ha landets største alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter, kan Trysilfjellet også by på bla. stisykling, klatrepark og golfbane.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Underetasje




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Mobekkevegen 3 B, 2420 TRYSIL

 TRYSIL kommune

 gnr. 58, bnr. 180, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 29.10.2024

Oppdragsnr.: 14566-1731

Referansenummer: NM1884

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taktekking på eldste del ifra 2020 og tilbygget del ifra ca.2017.

Bordet undertak.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Montert del med nye vindskier/isbord. Utført i 2024 av egeninnsats.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Eier opplyser:

Montert nytt beslag i overgang eldre del/tilbygget del. Utført i 2024.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Ny isolasjon i 2019.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlvegg.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019.

Skiftet større deler med panel på yttervegg i 2019.

Saltakkonstruksjon.

Himling isolert med mineralull.

Synlige limtredragere i stue.

Luke til loft er montert på gavlvegg.

På grunn av adkomstmuligheter/sikkerhet er ikke loft/takkonstruksjon besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1994, 1995, 2015, 2018 og 2019.

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

Underetasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1995.

1.etasje:

Ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

Terrasse ved inngang.

Fundamentert med stolper på impregnert treverk.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord.

Liten uteplass belagt med belegningsstein ved

terrasse.

Areal på ca. 10 m²

Terrasseplating ved vindu til kjeller.

Bygget i 2024. Utført av: egeninnsats.

Utført med impregnerte terrassebord. Del med

rekker over lysgrav til kjellervindu.

Areal på ca. 12 m²

Adkomst til veranda ifra 1.etasje.

Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 13 m²

Terrasseplating ved inngang til underetasje.

Bygget i 2023. Utført av: egeninnsats.

Fundamentert på impregnert treverk.

Utført med terrassebord.

Areal på ca. 32 m²

Adkomst til terrasse ifra kjøkken.

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og leegger.

Areal på ca. 14 m²

Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Montert rekkverk og håndløper i 2024.

Utvendig beiset tretrapp ved inngang til kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med laminatgulv.

Nyere gulvflater med laminatgulv ifra 2019.

Utført av: firma.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Pålagt nye MDF-veggplater i 2019. Utført av: firma.

Himlinger med malt MDF takpanel og panel.

Innfelt downlight i flere himlinger.

Himlinger ifra 2019. Utført av: firma.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Tilstanden på gulv over krypkjeller er ikke kjent.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen

ligger i område med høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp.

Gnistsikring med metallplate under sotluke.

Peisovn i spisestue/kjøkken. Montert i 2019.

Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted.

Tilbygget del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd.

Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Krypkjeller under eldre del.

Krypkjeller med murt ringmur, ikke besiktiget.

Eier opplyser: Adkomst til krypkjeller via åpning i grunnmur hos nabo.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til underetasje via spiraltrapp ifra 1.etasje.

Utført med inntrinn av treverk og rekkverk av metall/treverk.

Laminerte innerdører. Montert i 2019.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter ifra 2019. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Overflater med malte MDF-veggplater. Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Ca. 53 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Toalettrom/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Montert lekkasjestopper på toalettrom/vaskerom.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter ifra 2019. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Overflater med fliser.

Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 36 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett under sluk.

Bad med to servanter, skuffer, to ettgreps blandebatteri, toalett, glassdør, vegghengt dusj og dusjnische.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning ifra 2019.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, to porselen kummer, skuffer, underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin og ettgreps blandebatteri. Integriert oppvaskmaskin, micro, stekeovn, frys og kjøll.

Integriert USB/stikkontakt i benkeplate.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Kjøkkenventilator.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran og vannmåler plassert på toalettrom/vaskerom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Nye innvendige vannrør ifra 2019.
Koblingskap for vannrør i vegg på toalettrom/vaskerom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsledninger antatt av PVC (plastrør).
Avløpsrør ifra 2019.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmpumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe ifra 2013.
Varmekabler på vaskerom/toalettrom, kjellerstue og baderomsgulv.

Nyere varmtvannsbereder plassert på toalettrom/vaskerom.
Fast tilkoblet.
Eier opplyser: 200 liter ifra 2019.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vaskerom/toalettrom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Montert strømmåler.

Nyere brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Tilbygget del:
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eier opplyser:
Etablert ny drenering med grunnmursplast i 2019.
Eldre del:
Byggegrøp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Fasade mot øst er forblendet med fasadestein.
Utført i 2019.
Forstøtningsmur av lettklinkerblokker. Montert impregnerte bord for sikring av forstøtningsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

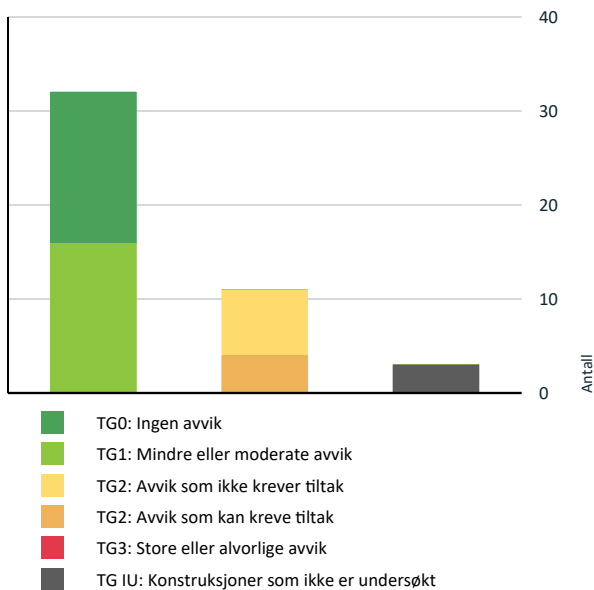
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

- Det foreligger ikke tegninger

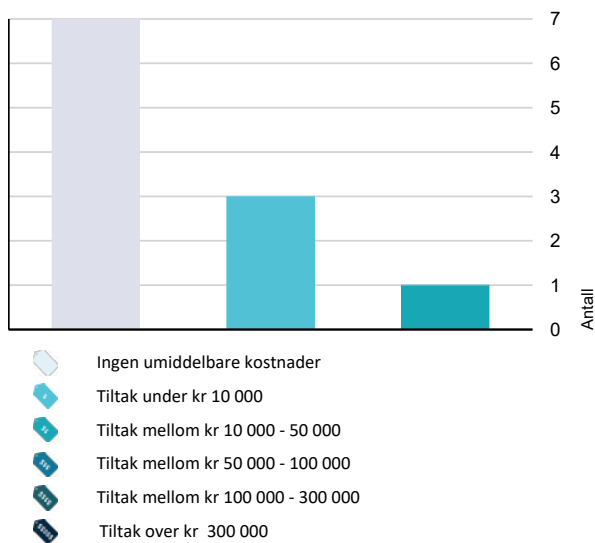
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun del av tomannsbolig. Carport/bod er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering - 2** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/toalettrom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligen er for tiden bebodd.

Standard

Dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i 2019.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Typ	Beskrivelse
1994	Tilbygg	Del med underetasje og 1.etasje mot øst.
2019	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter ifra 2019. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2019	Modernisering	Toalettrom/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter ifra 2019. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med papshingel.

Taktekking på eldste del ifra 2020 og tilbygget del ifra ca.2017.

Bordet undertak.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Montert del med nye vindskier/isbord. Utført i 2024 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i undertak over veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Eier opplyser:

Montert nytt beslag i overgang eldre del/tilbygget del. Utført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Ny isolasjon i 2019.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlvegg.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019. Skiftet større deler med panel på yttervegg i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.

Himling isolert med mineralull.

Synlige limtredragere i stue.

Luke til loft er montert på gavlvegg.

På grunn av adkomstmuligheter/sikkerhet er ikke loft/takkonstruksjon besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøyler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1994, 1995, 2015, 2018 og 2019.

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

TG 1 Dører

Underetasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1995.

1.etasje:

Ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang.

Fundamentert med stolper på impregnert treverk.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord.

Liten uteplass belagt med belegningsstein ved terrasse.

Areal på ca. 10 m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Adkomst til terrasse ifra kjøkken.

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og levegger.

Areal på ca. 14 m²

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til veranda ifra 1.etasje.

Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 13 m²

Terrasseplattning ved inngang til underetasje.

Bygget i 2023. Utført av: egeninnsats.

Fundamentert på impregnert treverk.

Utført med terrassebord.

Areal på ca. 32 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca.90 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning ved vindu til kjeller.

Bygget i 2024. Utført av: egeninnsats.

Utført med impregnerte terrassebord. Del med rekkverk over lysgrav til kjellervindu.

Areal på ca. 12 m²

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Montert rekkverk og håndløper i 2024.

Utvendig beiset tretrapp ved inngang til kjøkken.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv.

Nyere gulvflater med laminatgulv ifra 2019. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist hakk i gulv på ett soverom i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 0 Overflater - 2

Overflater med malte MDF-veggplater.
Pålagt nye MDF-veggplater i 2019. Utført av: firma.
Himlinger med malt MDF takpanel og panel. Innfelt downlight i flere himlinger.
Himlinger ifra 2019. Utført av: firma.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Tilstanden på gulv over krypkjeller er ikke kjent. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue/kjøkken/entré.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp.
Gnistsikring med metallplate under sotluke.
Peisovn i spisestue/kjøkken. Montert i 2019.
Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilbygget del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert litt fuktighet i kjelleryttervegg ved bruk av fuktmåler.
Ved bruk av fuktmåler i bunnsvill ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befarng.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i kjelleryttervegg.



Fuktmåling i bunnsvill.

1 TG 1U Krypkjeller

Krypkjeller under eldre del.
Krypkjeller med murt ringmur, ikke besiktiget.
Eier opplyser: Adkomst til krypkjeller via åpning i grunnmur hos nabo.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

1 TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Adkomst til underetasje via spiraltrapp ifra 1. etasje.
Utført med inntrekk av treverk og rekkverk av metall/treverk.



TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører. Montert i 2019.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Generell

Toalettrom/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter ifra 2019. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuksikre overflater i våtsonen over servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør fuktbeskyttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Ca. 53 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Toalettrom/vaskerom med servant, ettgreps blandedbatteri, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Montert lekkasjestopper på toalettrom/vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter ifra 2019. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 36 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett under sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, skuffer, to ettgreps blandedbatteri, toalett, glassdør, vegghengt dusj og dusjnische.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning ifra 2019.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, to porselen kummer, skuffer, underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin og ettgreps blandedbatteri.

Integrert oppvaskmaskin, micro, stekeovn, frys og kjøøl.

Integrert USB/stikkontakt i benkeplate.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

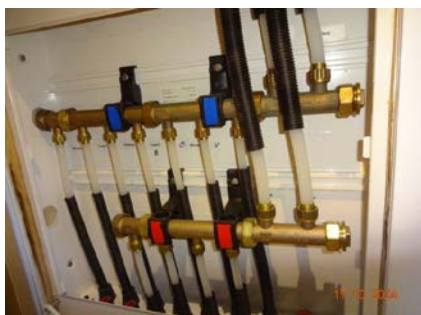
TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert på toalettrom/vaskerom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Nye innvendige vannrør ifra 2019.
Koblingskap for vannrør i vegg på toalettrom/vaskerom.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsledninger antatt av PVC (plastrør).
Avløpsrør ifra 2019.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe ifra 2013.
Varmekabler på vaskerom/toalettrom, kjellerstue og badergulv.



TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereider plassert på toalettrom/vaskerom.
Eier opplyser: 200 liter ifra 2019.
Fast tilkoblet.

Tilstandsrapport



! TG 0 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 bygningsakkyndig 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.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vaskerom/toalettrom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Montert strømmåler.

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.
Eier opplyser: Nytt el.anlegg ifra 2019. Fremlagt samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja Arbeidsbeskrivelse:
Rehabilitering leilighet. Fremlagt samsvarserklæring ifra 2019.**
Eksisterer det samsvarserklæring?
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, branntiløp 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

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 bygningsakkyndig 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.

Nyere brannslukningsapparat.
Montert røykvarslar.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Eldre del:

Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbygget del:

Fuktsikring med grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eier opplyser:

Etablert ny drenering med grunnmursplast i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert litt fuktighet i kjelleryttervegg ved bruk av fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Fasade mot øst er forblendet med fasadestein. Utført i 2019.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av lettklinkerblokker. Montert impregnerte bord for sikring av forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Lys.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlvegg.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Avvik:

Avskalinger i gulv.

Svertesopp i undertak.

Det er påvist råteskade i panel.

Skjevheter i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktmerker på innvendig side av panel. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktutslag.

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 målbar 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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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).

Arealet 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, skjelheter 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 byggeteknisk 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

Del av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	51			51	32
1.etasje	104			104	52
SUM	155				84
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue , Soverom , Soverom 2		
1.etasje	Gang/entré, Soverom , Vaskerom/toalettrom, Bad , Stue/kjøkken , Stue , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 13 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Del av tomannsbolig	155	0
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg	0	5

Kommentar

Del av tomannsbolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 13 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	58	180		2	938.9 m ²	Arealet er hentet fra kommunekart.com	Eiet

Adresse

Mobekkevegen 3 B

Hjemmelshaver

2/3 Hjemmelshaver: Monica Løw Dengin

1/3 Hjemmelshaver: Glenn Jarle Dengin

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende i Vestadbakken i Trysil kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.

Fin utsikt ifra veranda, bolig med utearealer og flere terrasser.

Kort vei til alpinanlegg.

Ca. 2,2 km til Trysil sentrum.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Skrånende tomt.

Gruset parkering.

Opparbeidet med plen og variert beplantning.

Skråning er regulert med støttemurer.

Belagt med belegningsstein ved terrasse til inngang.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 funksjonsprøving 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: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 slitasje: Forventet nedsliting 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 godkjenning 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangsperiode 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 godkjenning 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 bolig-omsetningen. 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/NM1884>

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 Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240426	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Glenn Jarle Dengin	Monica Løw Dengin
Gateadresse	
Mobekkvegen 3 B	
Poststed	Postnr
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240426

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: GJD, MLD

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full renovasjon og rør i rør med nytt fordelerskap. Se Boligmappa.
Arbeid utført av	Alvdal Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt fornyet i 2019
-------------	--------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Lite fuktutslag på vegg i kjeller. Det er nå avrettet tomt med fall vekk fra bygning. utført oktober 2024
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Lite fuktutslag på et bord undertak på terrasse stueside 1 etg. Det var observert vanninnslag via lufteluke mellom hovedbygg og påbygg ved ekstremvær. Dette ble utbedret i oktober 2024 med heldekkende blikk mellom bygningene tak under møene og ut på tak.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Liten sprekk i murpuss ved inngang. Dette er utbedret i oktober 2024. Støttemur østside terrasse hadde noe avskalling. Utbedret oktober 2024
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk er byttet med nytt sikringsskap i 2019. Alt ligger i boligmappa
Arbeid utført av	Eltera

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Egeninnsats på terrasse øst under etg. og terrasse vest ved inngangsparti

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Carport / biloppstillingsplass trenger på sikt renovering

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240426

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Dengin	94c176eb39bfb4d5535f79 8b8e836d63061ef83	29.10.2024 20:43:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Løw Dengin	25ca15b6ca5555c35c71e9d 55f67923bf8851cfb	29.10.2024 20:45:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240426

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn: Eierseksjonssameiet Mobekkvegen 3 A og B, og 1 A og 1 B
Gårdsnummer: 58 Bruksnummer: 180 Seksjonsnummer: 1-2 Kommune: Trysil

+181

1,2, 3 og 1,2

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 2 eierseksjoner i henhold til søknad om seksjonering datert 04.05.2019, 1990

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Trysil kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk (herunder juridisk disposisjonsrett) av den bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler som er tilknyttet seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjøringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter, og eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten, eventuelle tilleggsdeler og fellesarealer kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Endringer av utvendig farge og type overflatebehandling skal besluttes av årsmøtet, alternativt styret.

Sameiet må sikre at eventuelle parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Uteområdet fordeles mellom de ulike seksjonene iht. vedlagte kart.

Carportanlegget inneholder 4 plasser. 2 av plassene disponeres av seksjon nr. 1 og 2, men de 2 øvrige plassene disponeres av gnr. 58, bnr. 181. Dette er også avmerket på vedlagte kart.

§ 3 FELLESKOSTNADER OG LEGALPANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og som gjelder fasiliteter og/eller tilbud/tilbud/ordninger som alle seksjonene benytter seg av. Slike kostnader skal i utgangspunktet fordeles likt mellom sameierne. Kostnader som kan avgrenses til en eller flere seksjoner (og hvor seksjonens størrelse ikke har betydning), deles i utgangspunktet likt mellom de brukende seksjoner. Eksempel på dette er kostnader knyttet til eventuell kollektivavtale for tv/bredbånd, regnskapsførsel, styrehonorarer og drift og vedlikehold av fellesarealer/uteområder. Kostnader som relateres til seksjonens størrelse (for eksempel bygningsforsikring og vedlikehold av bygningsmasse), fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk. Kostnader som kan avgrenses til hver enkelt seksjon, som for eksempel kommunale avgifter og elektrisitet (inkludert nettleie) betales av den enkelte sameier etter faktisk forbruk.

Sameiet har lovbestemt panterrett i seksjonene for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon pluss eventuelle tilleggsdeler (bygningssmasse), påhviler i utgangspunktet fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For de bygningsdeler som eventuelt måtte grense mellom to bruksenheter, deles vedlikeholdsansvaret mellom de bruksenheter som grenser mot bygningsdelen. Sameiet har vedlikeholdsansvar for fellesarealer og fellesanlegg, så som fellestomt og de deler av stikkledninger for vann og avløp som er felles.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og ett medlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere eller færre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år om gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner – rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

I felles anlegg representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Ett samlet styre forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller eventuelt forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtene ledes av styrelederen. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært årsmøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Budsjett.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å gjøre beslutning/vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves det tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 ÅRSMØTET, FULLMAKT, RÅDGIVER OG MØTEPLIKT

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Valgt revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Eventuell revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven.

§ 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 18 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

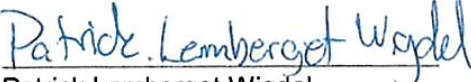
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

.....

Godkjenning av vedtekter - Mobekkevegen 3 A og B og Mobekkevegen 1 A og B.

Som kjøper eiere av Mobekkevegen 1 A og B og Mobekkevegen 3 A og B, snr. 1 og 2 under gnr. 58, bnr. 180 og snr. 1 og 2 under gnr. 58, bnr. 181
Er vedtettene datert 30.08.2019 vedtatt for disse to sameiene.

Elverum, 30.08.2019


Patrick Lemberget Wigdel


William Gedalje Notkevich



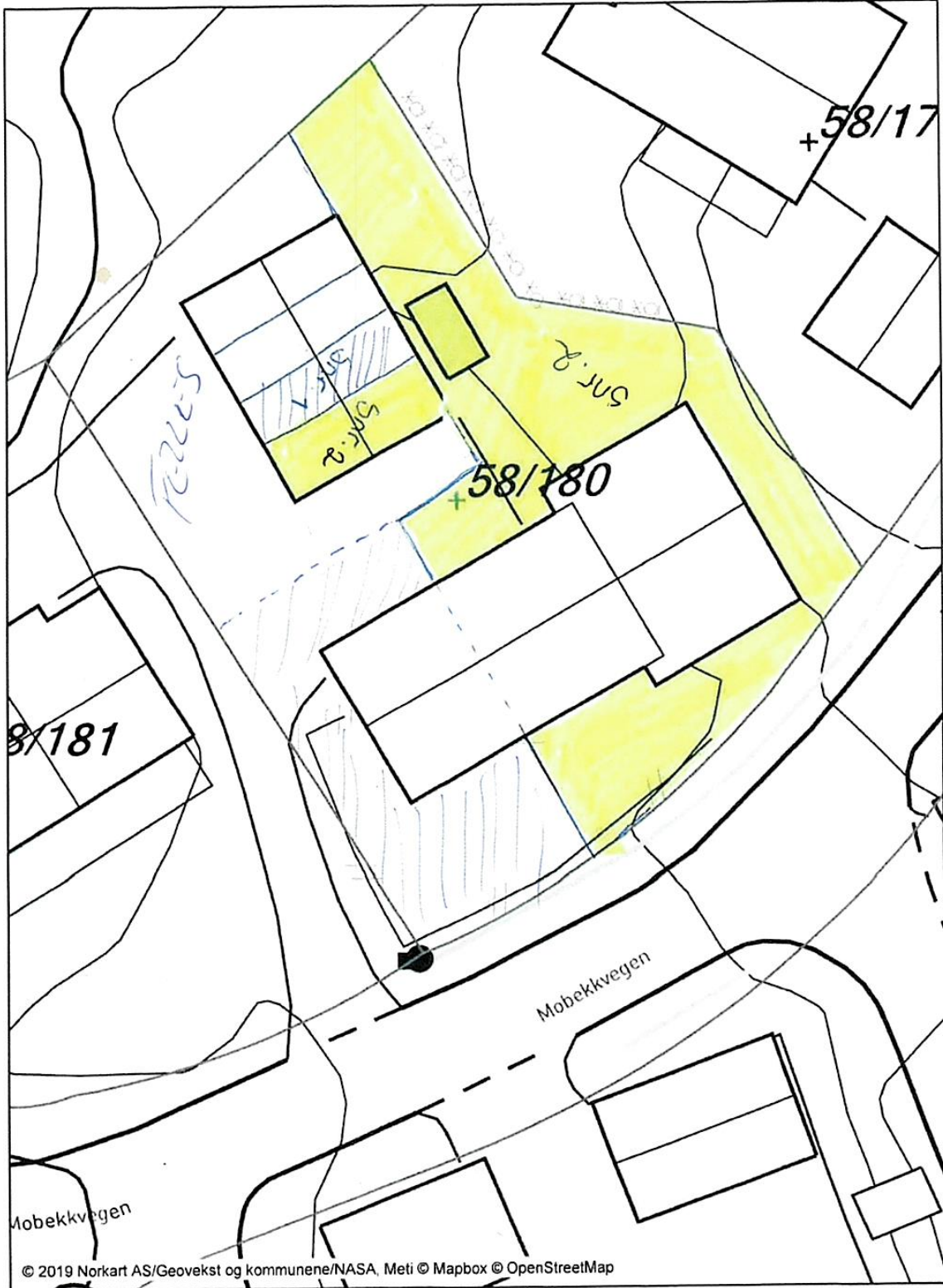
Mobekkvengen 3A

Dato: 30.08.2019

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

N



Nabolagsprofil

Mobekkevegen 3B - Nabolaget Kjellås/Vestad - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bekkevegen 12 min
Linje 833 0.9 km

Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 5 min
307 elever, 17 klasser 2.2 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
206 elever, 18 klasser 2.2 km

Trysil videregående skole 13 min
300 elever, 18 klasser 1 km

Ladepunkt for el-bil

Skistar servicesenter, Trysil 17 min

Skistar Trysilsenteret 17 min

«Barnevennlig. Tett mellom husa - Standard boligstrøk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

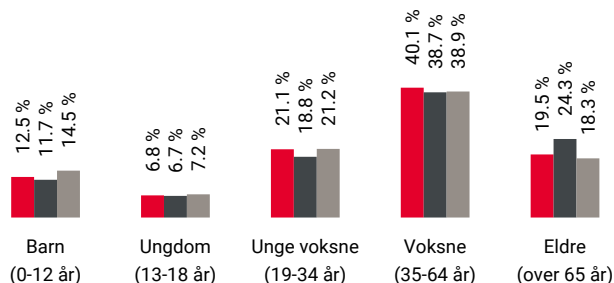
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjellås/Vestad	1 125	680
Innbygda	2 618	1 457
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestadbakken barnehage (1-5 år) 9 min
63 barn 0.7 km

Trysil menighetsbarnehage (1-2 år) 4 min
12 barn 2.1 km

Nysted barnehage (1-5 år) 6 min
47 barn 2.7 km

Dagligvare


Nærbutikken Trysilfjellet 15 min
Søndagsåpent 1.2 km


Kiwi Trysilfjellet 19 min
Søndagsåpent 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100





Gateparkering


Lett 91/100

Sport

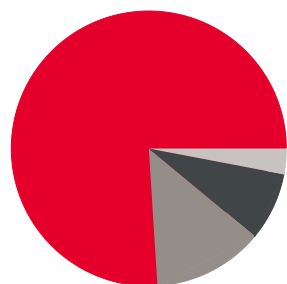
 Trysilhallen 11 min 
Aktivitetshall 0.8 km

 Trysil videregående 11 min 
Ballspill 0.8 km

 NEXT Trysil 21 min 

 Trysil Helse & Trening 27 min 

Boligmasse



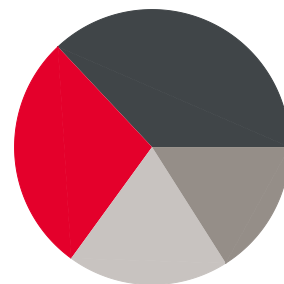
- 76% enebolig
- 8% rekkehus
- 13% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

 Trysil-Senteret 23 min 

 Apotek 1 Trysil 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



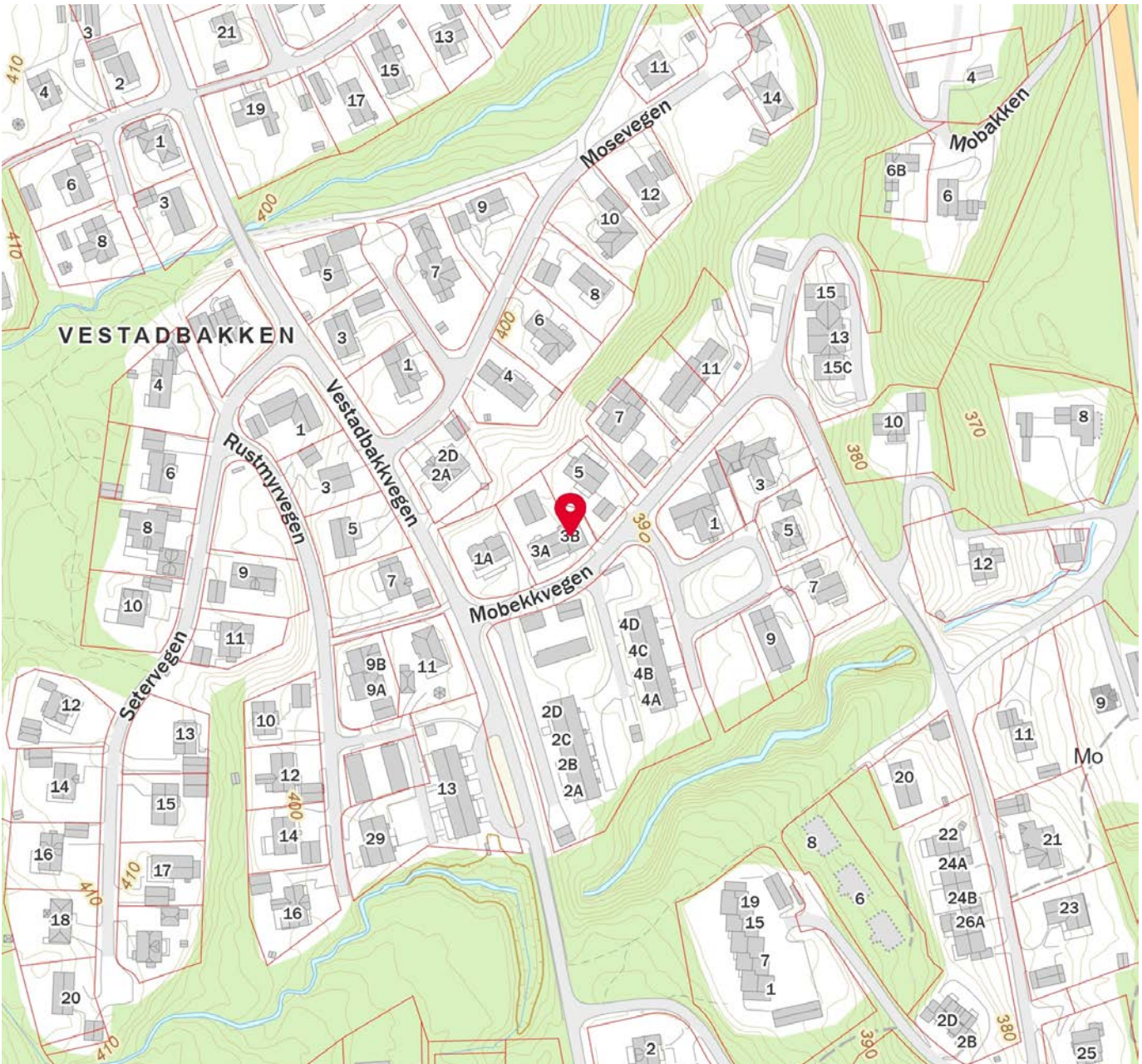
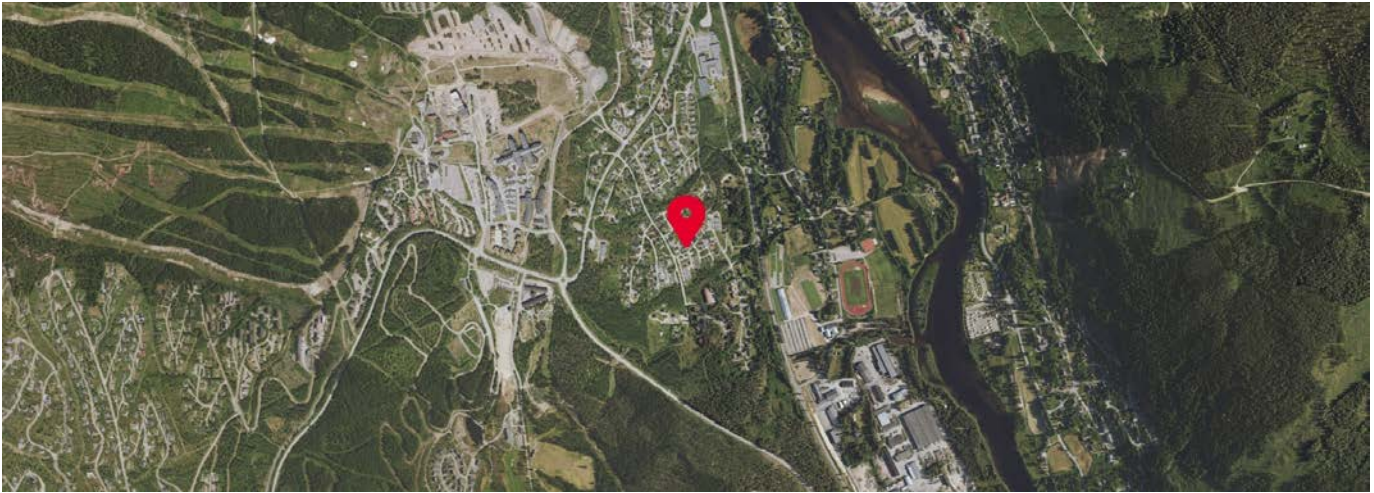
0%

49%

-  Kjellås/Vestad
-  Innbygda
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mobekkvegen 3 B
2420 TRYSIL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene**Telefon:** 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre