

Ryskdalen hytteområde 43, 2423 ØSTBY

**Koselig og vedlikeholdt hytte med  
2 stuer og 4 sov. Terrasser med sol  
hele dagen og flott utsikt.  
Fin helårsdestinasjon!**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

**E-post** line.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 720 490,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 3 337,-  
**Selger:** Gerd Svindahl  
Kai Erik Svindahl

**Salgsobjekt:** Hytte  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 99/99 kvm  
**Tomtetype:** Punktfeste  
**Gnr./bnr./fnr.** Gnr. 14, bnr. 2, fnr. 19  
**Oppdragsnr.:** 1211240410

# Ditt nye fristed?

## Velkommen til Ryskdalen hytteområde 43!

En koselig og velholdt hytte på én flate som er godt ivaretatt. Hytta har en innholdsrik planløsning med bla. 2 stuer og 4 soverom.. Solrike terrasser mot både syd og vest. God hyttestandard med tregulv, trepanel og laftet tømmervegger. Eiendommen ligger ca. 752 moh, har en stille og rolig beliggenhet innerst i en blindvei med sol hele dagen og flott utsikt over vakker natur.

Hytta ligger i Ryskdalen hytteområde som er en helårsdestinasjon med et eldorado av flotte turområder, milevis med skiløyper og ypperlig jaktterreng for rype og skogsfugl. Fra eiendommen er det ca. 15 km til familievennlig alpinanlegg i Fulufjellet og ca. 30 km til Trysil med Norges største alpinanlegg, flotte lysløyper, idylliske badeplasser, sykkeledorado og gode servicetilbud.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	47
Egenerklæringsskjema .....	72
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 99 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 99 m<sup>2</sup>

TBA: 40 m<sup>2</sup>

### **Arealbeskrivelse**

BRA-i: 99 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré/gang, toalettrom, bad, 4 soverom, bod, stue, kjøkken og spisestue.

TBA: 40 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

### **Ikke målbare arealer**

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Fritidsboligen har et hemsareal over bod uten målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Hemsarealet har et gulvareal på ca. 5 m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser.

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**

Punktfestet tomt. Et punkt feste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfesteres/grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

Tomt i hellende terreng. Tomten har gruset adkomstvei og oppstillingsplass for parkering av biler. Forøvrig naturtomt med lyng og bær.

Bortfester er Østby Utmarkslag SA. Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 25.02.1982. Årlig festeavgift utgjør kr. 3 337,-. Årlig serviceavgift utgjør kr. 6 000,-.

"Vedtekter for Ryskdalen Hytteområde" inngår som en del av festeavtalen. Bortfester skal godkjenne ny fester. Bortfester tar et transportgebyr på kr. 3 000,- som betales av kjøper.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Festeavgiften ble sist gang regulert i 2023 og neste regulering av festeavgiften vil skje i 2033.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

### **Beliggenhet**

Hytta ligger i Ryskdalen hytteområde i Trysil kommune. Hytteområdet er en helårsdestinasjon med et Eldorado av flotte turområder, milevis med skiløyper og ypperlig jaktterreng for rype og skogsfugl. Eiendommen har en fin beliggenhet ca. 752 moh. med sol hele dagen og flott utsikt over vakkert naturlandskap.

Områdene rundt hytta er like attraktive om sommeren med fine tur- og fjellterreng. Hyttefeltet er ved Ryskdalen og Solberglia og har tilgang til et stort løypenett. Det

kjøres opp kilometervis med fine skiløyper om vinteren og sommerstid kan du følge godt merkede turstier som tar deg innover i storslått natur. Området byr på flere velholdte gapahuker og grillhytter i nærheten for fri bruk av hytteeiere, egen fiskedam for barn, flere småvann i fjellområdet, samt gode fiske- og jaktmuligheter. Videre er det rett ved et eldorado av friluftsmuligheter som, Fulufjellet, Sälen og Trysilfjellet. En liten kjøretur unna er det badeplass med brygge og strand.

Fra hytta er det ca. 30 km til Trysil med alpinanlegg, flotte lysløyper, idylliske badeplasser, sykkeldorado og gode servicetilbud. Ca. 11 km til dagligvarebutikk på Østby. For flere servicetilbud har Trysil sentrum et godt og variert utvalg.

Hyttetfeltet ligger øst for Østby. Det er ca. 15 km fra Fulufjellet Alpinsenter. Fulufjellet Alpinsenter er et intimt og familievennlig anlegg i hjertet av Trysils praktfulle natur. Alpinsenteret ligger vestvendt og solfylt innunder Fulufjellsplatået.

#### **Avstand til byer med bil:**

Elverum - 1t og 16min

Hamar - 1t og 44min

Oslo - 2t og 57min

#### **Standard**

Hytta har en innholdsrik planløsning med 2 stuer og 4 soverom. Det er solrike terrasser mot både syd og vest.

Når du entrer hytta kommer du inn i en koselig gang med god takhøyde. Videre kommer du inn i en superkoselig stue som ligger i den originale delen av den laftede tømmerhytta fra 1982. I hjørnet av stuen er det en flott peis av naturstein som bidrar til ekstra kos og hygge. I stuen er det god plass til sofagruppe med salongbord og annet ønskelig møblement.

Nåværende eier har gjort vesentlige tilbygg i begge ender av tømmerhytta slik at den i dag er nesten 100 kvm og hele storfamilien får plass i tre generasjoner med besteforeldre, barn med ektefeller og barnebarn.

Den hyggelige spisestuen ble tilbygget i ca. 2000 og har plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt i hytta. Fra spisestuen er det nydelig utsikt mot fjellene og utgang til en stor og solrik sydvendte terrasse på ca. 25 kvm.

Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med både stuen og spisestuen og har et flott utsyn og en sjarmerende rødmalt kjøkkeninnredning fra byggeåret. Det ble innlagt vann fra privat vannverk i 2014.

I 2006 fikk hytta et tilbygg med en romslig gang med 2 soverom, baderom, toalettrom og bod med hems over. Den praktiske innvendige boden gir gode lagringsmuligheter

og hemsene over bodene er på ca. 5 kvm.

Av de to soverommene i tilbygget fra 2006, har ett soverom vindusflater mot to ulike himmelretninger, dobbeltseng og oppbevaringsplass i innebygd garderobeskap. Det andre soverommet har god størrelse og er innredet med familiekøye med 3 sengeplasser og innebygd garderobeskap.

Tilbygget fra 2000 har ett soverom med dobbeltseng og en vegg med laftet tømmer.

Den originale delen av hytta hadde opprinnelig to små soverom. Disse er i dag slått sammen til et større soverom med både dobbeltseng og en køyeseng.

Hytta har to bad, begge med WC. Baderommet som ligger i tilbygget del fra 2006 har mørke fliser på gulv med gulvvarme og et vindu som slipper inn naturlig lys. Her er det dusjkabinett og vegghengt toalett. Det ekstra toalettrommet har gulvstående toalett og varmtvannsbereder.

I tillegg til peis har hytta elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entre og på baderom. Det er ring hytta varm-løsning.

Alt snekkerarbeid på tilbyggene er gjort på dugnad av eier og familiemedlemmer med arkitekt- og tømmerutdanning. Lokale håndverkere har jevnlig utført vedlikeholdsoppgaver og kjenner hytta godt. Eierne har beholdt dokumentasjon for det meste og for alt elektrisk arbeid som er utført, og oppdaterte byggetegninger følger med.

Hytta er godt ivaretatt og vedlikeholdt og har flotte preparerte skiløyper rett utenfor hvor man kan gå mil etter mil på ski i strålende vær og magiske solnedganger. Det er fantastisk utsikt fra hytta.

### **Bygningssakkyndig**

Byggmester Sondre Lillebo AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig - Byggeår: 1982.

Fritidsbolig oppført på punkter av lettklinkerblokker og bjelkelag mot ventilert krypekjeller. Yttervegger av laftet tømmer i opprinnelig del, stavlaft og bindingsverk i tilbygg. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak. Fritidsboligen har terrasse med tilkomst fra spisestue på ca. 25 kvm, hvorav ca. 9 kvm er overbygget med tak. Terrasse ved inngang på ca. 15 kvm, hvorav ca. 1 kvm er overbygget med tak. Terrasser er oppført i impregnert treverk, med rekkverk av liggende rekkverksbord.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sondre Lillebo.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen fra byggmester Sondre Lillebo: Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det ble påvist noe skjevheter i pilarer, og større skjevheter på gulv inne i fritidsboligen. På bakgrunn av påviste skjevheter vurderes byggegrunn som noe ustabil, og det må påregnes noe oppretting av pilarer. Ved denne type fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing over tid. TG2 settes på bakgrunn av påviste skjevheter i pilarer. Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekke opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluket blir bedre.

\* Krypekjeller:

Siden det ikke er mulig å kontrollere hele krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand deler av krypekjelleren er i. Kontrollert del av krypekjelleren fremstår som tørr og godt ventilert på befaringsdagen. Høyden i krypekjelleren varierer fra ca. 100 mm til 700 mm. Det ble på befaringsdagen ikke påvist råteskader i krypekjelleren. Rundt avløpsrør fra kjøkken var det på befaringsdagen fukt på undersiden av bjelkelaget fra en pågående vannlekkasje fra et rør i kjøkkenbenken. Lekkasje ble oppdaget på befaringsdagen 30.09.2024 og hjemmelshaver opplyser at rørlegger er kontaktet for utbedring. Hjemmelshaver opplyser den 06.10.2024 at lekkasjen er utbedret av rørlegger. Krypekjelleren har ikke fuktspærre mot grunn, noe som anbefales montert. Krypekjeller er å anse som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte og bør holdes under oppsikt. TG2 settes på bakgrunn av at hele krypekjelleren ikke kunne kontrolleres på befaringsdagen, samt lav høyde og manglende fuktspærre mot grunnen.

\* Terrengforhold:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres langs nordvest-fasaden. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall



per meter). TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende terrengfall langs nordvest-fasaden.

\* Yttervegger:

Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da fritidsboligen ble oppført. Yttervegger mot nordvest ligger nært terreng, noe som øker risikoen for fuktskader. Det anbefales at terrenget senkes så man oppnår en høydeforskjell på minst 300 mm fra yttervegg til terreng. Yttervegger har noe vedlikeholdsbehov, og det ble påvist en del oppsprukne kledningsbord. TG2 settes på bakgrunn av liten avstand mellom yttervegg og terreng, samt noe oppsprukne kledningsbord.

\* Vinduer og ytterdører:

Vinduer:

Vinduer fra opprinnelig byggeår har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer i opprinnelig del lot seg ikke åpne ved bruk av normal kraft. Øvrige vinduer var i normalt god stand på befaringdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker og mindre justeringsbehov. Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringdagen. Om vinduer er punkterte vil det først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større. Vinduer har ikke beslag i overkant av vinduer. De fleste vinduer er plassert under store takutstikk og er skjermet mot direkte vannpåkjenninger. Vinduer på gavlvegger er mer utsatt for nedbør, og det bør monteres beslag over disse.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringdagen, kun normalt vedlikeholdsbehov. Ytterdør har en del bruksslitasje og er preget av elde. Alle vinduer og ytterdører er av eldre dato og det kan ikke forventes at de skal fungere som moderne vinduer og ytterdører. Forventet levetid på vinduer og ytterdører fra byggeåret er utløpt, og må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid. TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på vinduer fra byggeår, og på grunn av vedlikeholds- og justeringsbehov.

\* Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Taktekking og skorstein over tak:

Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer. Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært vanninntrenging ved delevegg mellom stue og gang. På

befaringsdagen kunne det ikke påvises skadelig høye fuktverdier der, men noe forhøyede verdier. Tilstanden bør overvåkes. Etter vanninntrengingen ble det etablert bedre lufting ved inngangsdør. Forventet levetid på tettesjiktet er utgått på opprinnelig del, og det må påregnes at tettesjiktet skiftes ut i nær fremtid. På befaringsdagen ble det påvist en del mose på torvhold. Torvhold på taksider mot nord har råteskader og bør skiftes ut. På befaringsdagen ble det påvist noe sprekker i fugemasse mellom heller på skorstein over tak. Fuger bør utbedres, eller heldekkende beslag monteres. Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Det anbefales at takrenner og nedløpsrør monteres på taksider der det i dag ikke er takrenner eller nedløp. Det kunne ikke påvises noe takstige til skorstein. TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på tettesjikt under torvtaket, samt opplysninger om tidligere lekkasjer via yttertak og råteskade på torvhold mot nord.

\* Bad: Overflate vegger og himling:

Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen. Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, da det er benyttet trepanel der. Veggen er skjermet mot direkte vannpåkjenninger ved dusjing i tett kabinett. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning. TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsonen til dusjen.

\* Bad: Overflate gulv:

Overflaten fremstår som i normalt god stand, uten påviste store skader på befaringsdagen. Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv. Gulvareal under dusjkabinett ble ikke kontrollert. Våtromsgulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold. På befaringsdagen ble det påvist motfall mot sluk på hele våtrommet. Sluket er plassert på samme høyde som topp terskel på innerdør. En eventuell lekkasje fra toalett eller servant vil ikke føres til sluk, men mot innerdør. Det er viktig at sluket holdes rent så avrenning i sluk er tilfredsstillende, da en eventuell oversvømmelse fra sluk vil føres mot innerdør og ut av våtrommet. Etter befaringsdag 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekke opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluket blir bedre.

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fallforhold mot sluk.

\* Bad: Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det kunne ikke påvises noe membran i sluk under klemring på grunn av klemringens utforming. Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling, da våtrommet alltid har hatt dusjkabinett. Det ble målt etter fukt ved rørgjennomføring fra toalettrom, uten

forhøyede verdier. Forventet levetid på membran er snart utløpt. TG2 settes på bakgrunn av at membran ikke kan konstateres, og kort gjenværende forventet levetid på membran under fliser.

\* Kjøkken:

Innredningen fremstår som i normalt god stand, kun med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører. På befaringsdagen ble det påvist en lekkasje fra et vannrør i kjøkkenbenk. Det ble gjort tiltak for å begrense lekkasjen på befaringsdagen. Lekkasjen var også synlig fra krypekjelleren under fritidsboligen. Hjemmelshaver opplyser den 06.10 at lekkasjen er utbedret av rørlegger. Ventilator over platetopp fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av omluft. Omluft vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning. Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert. TG2 settes på bakgrunn av påvist lekkasje fra rør i kjøkkenbenk, og på grunn av at ventilator ikke fører avtrekksluften ut av bygget.

\* WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Vannrør:

Det påvist lekkasje i kjøkkenbenk på befaringsdagen. Omfanget er beskrevet under "kjøkken". Hjemmelshaver opplyser den 06.10.2024 at lekkasjen er utbedret av rørlegger. Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen. Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp føres over tak. Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende. Avløp fra servant på toalettrom, servant på bad og avløp fra dusjkabinett føres til sluk på badet.

Innebygget sisterner:

Innebygget sisterner på bad. Det ble ikke påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner. Hjemmelshaver opplyser at plate på topp av innkassing av sisterner er avtagbar for inspeksjon. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse.

Annet:

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er tilknyttet en 6 m<sup>3</sup> tett tank for avløp fra toaletter. Infiltrasjonsanlegg for gråvann. Tilstanden på utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert. Det er ikke opplyst om at anlegget ikke fungerer som det skal. Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester. Opplyst fra selger at det har vært jevnlig service på vann- og avløpsanlegget i regi av Østby Utmarkslag og at siste service ble utført i 2020.

TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte under sistene for synliggjøring av en eventuell lekkasje.

\* Varmtvannsbereder:

Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger. TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret.

\* Ventilasjon: Ventilasjonsmuligheten vurderes som ikke tilfredsstillende da bad og toalettrom ikke har mekanisk avtrekk, og på grunn av at avtrekk fra kjøkken ikke fører avtrekksluften ut av bygningen. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk. TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende ventilasjonsmulighet av fritidsboligen.

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

\* Balkonger, verandaer og lignende:

Det ble påvist råteskader i understøttelser på begge terrassene, og det må påregnes at enkelte understøttelser skiftes ut. Rekkverk er for lavt etter dagens krav, da terrassen er over 500 mm over terreng. TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader i understøttelser av terrasser.

Utbedringer etter befaringen den 30.09.2024:

Hjemmelshaver opplyser at de har engasjert en lokal entreprenør for utbedring av fundamentering og oppretting av fundamenter. Utbedringene er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

Entreprenør skriver i en epost til hjemmelshaver: Det vi gjorde med hytta var å jekke opp på 5-6 steder for å stabilisere pilarene/mursteinene og justere gulvet. Så nå står de stødig og gulvet er ikke helt i vater, men veldig mye bedre enn det var. Grunnen der er nok stabil og fast, men vi kan nok ikke garantere at det ikke må justeres senere også, på grunn av tyngden på taket med torv og til tider store snømengder, og evt. tele og forandringer i bakken.

SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekke opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluket blir bedre.

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:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi ble gjort kjent gjennom tilstandsrapport om følgende merknader i tilstandsrapport: Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, da det er benyttet trepanel der. Veggene er skjermet mot direkte vannpåkjenninger ved dusjing i tett dusjkabinett. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning. Det mangler inspeksjonsluke i underkant av vegghengt toalett. Våtromsgulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold. Dette skyldes trolig skjevhet i pilarer under tilbygg, slik at fall til sluk ikke er korrekt. Viser også til skjevhet i gang som underbygger dette. Det er påvist avvik i forhold til sluk, gjennomføringer, mansjetter eller klemring. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret, dette bør utbedres ettersom det er ikke er sluk i dette rommet.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad ferdigstilt 2007, noe arbeid er utført på dugnad bla. støpning av gulv og flis legging. Vi er ganske sikker på at membran er lagt samtidig, men velger og krysse av nei på dette punktet da det er usikkert.

Arbeid utført av: Trysil Rørleggerbedrift AS, Trysil Elektro AS.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi ble gjort kjent gjennom tilstandsrapport om følgende merknader, se tilstandsrapport: Byggemelding godkjent 14.01.2007.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Etterisolert avløpsrør etter fryst avløp. Utført okt 2024. Faktura er ikke mottatt enda, kan ettersendes.

Arbeid utført av: Bratt skog.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Yttervegg mot nordvest ligger nært terreng, noe som øker risikoen for fukt-skader. Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det anbefales at terrenget senkes så man oppnår en høydeforskjell på minst 300 mm fra yttervegg til terreng. Råte i vegg og gulv, ved verandadør nordvest. Utbedret i 2023. Krypekjelleren har ikke fuktsperre mot grunn, noe som anbefales montert. Rundt avløpsrør fra kjøkken var det på befaringsdagen fukt på undersiden av bjelkelaget fra en pågående lekkasje fra et rør i kjøkkenbenken. Det er påvist symptomer på fukt og

råte i nabokonstruksjoner. Lekkasjen ble oppdaget på befaringdagen og lekkasjen er utbedret av rørlegger. Tørring med vifteovn er igangsatt etter lekkasjen var stanset.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har tidligere vanninntrenging ved delevegg mellom kjøkken og stue. På befaringsdag for tilstandsrapport kunne det ikke påvises skadelig høye fuktverdier der, men noe forhøyede verdier. Vi ser at det fortsatt er fukt ved mye nedbør. Tømrer har vurdert dette til å være kondens. Det ble påvist råteskader i understøttelser på begge terrassene, og det må påregnes at enkelte understøttelser skiftes ut. Råteskade på torvhold mot nord.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Byggmester gjorde oss oppmerksom på dette før utarbeidelse av tilstandsrapport: På befaringdagen ble det påvist noe sprekker i fugemasse mellom heller på skorstein over tak, men det var ingen avvik ved skorstein og ildsted ved tilsyn i 2019.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved utarbeidelse av tilstandsrapport gjorde byggmester oss oppmerksom på følgende: Det ble påvist noe skjevheter i pilarer, og større skjevheter på gulv inne i fritidsboligen. På bakgrunn av påviste skjevheter vurderes byggegrunn som noe ustabil, og det må påregnes noe oppretting av pilarer. Dette gjelder i tilbygg med bad. Ved denne type fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing over tid. Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har hatt mus uten synlige skader, men ikke i senere år etter montering av Radarcan musejager. Viser til tidligere felt for råte.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Dette firmaet har utført alt, og vi har dokumentasjon.

Arbeid utført av: Trysil Elektro AS.

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

lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilsyn av el-anlegg utført i 2017, se vedlegg.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dugnadarbeid er utført av eier og familiemedlemmer med tømmerutdanning.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Torvbord sør og vest er byttet på dugnad i 2022. Terrasse er laget på dugnad, men med tømmer-kompetanse i 2000. Alt snekkerarbeid på tilbygg er gjort på dugnad med tømmer kompetanse.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av hytten i okt 2024.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Første del av privat vei er delt med hytte nr 42.

Tilleggs kommentar:

Selger har god dokumentasjon og har spart på tegninger, fakturaer og andre papirer på alt arbeid som er gjort. Dersom ønskelig kan dette ettersendes, evt gis til kjøper.

## **Innhold**

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, spisestue med utgang til terrasse, 4 soverom, baderom, toalettrom og innvendig bod.

Hems over bod uten målbart areal, ca. 5m<sup>2</sup> gulvareal.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser om følgende vesentlige endringer:

Ca. 2023: Flere nye fundamenter under fritidsboligen, samt oppretting av eksisterende.

Ca. 2023: Skiftet ut terrassegulv under tak på terrasse mot vest.

Ca. 2023: Utskifting av søyler, sviller og lafteknuter med råteskade mot vest.

Ca. 2014: Oppgradering av toalettrom med nye overflater.

Ca. 2014: Innlagt vann til fritidsboligen.

Ca. 2006: Tilbygg mot sørøst med bad, to soverom, entré/ gang og bod.

Ca. 2000: Tilbygg mot vest med spise- og stue, et soverom og tilhørende terrasse.

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser til 4 biler på tomt.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 30.06.2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2037. Siden det er over fem år siden sist el-kontroll ble utført, anbefales det at det utføres en ny el-kontroll av godkjent installatør.

Feiing ble utført siste gang den 11.06.2019. Tilsyn ble sist gang utført den 11.06.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

## Energi



### **Oppvarming**

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på badetrom. Det er ring hytta varm-løsning.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 650 000

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 000 (Transportgebyr bortfester)

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

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

---

70 490 (Omkostninger totalt)

85 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 720 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 735 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 738 390 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 4 474,75,- for 2024.

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

- \* Renovasjon hytte/fritid: Kr. 1 146,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 2 265,-
- \* Slamavskiller hytte 0-3 m<sup>3</sup>: Kr. 411,25,-
- \* Tett tank hytte 3-6 m<sup>3</sup>: Kr. 652,50,-

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Årlig festeavgift**

Kr 3 337,-

### **Andre utgifter**

Andre utgifter per år (inkl. mva):

- \* Serviceavgift: Kr. 6 000,-
- \* Vannavgift: Kr. 2 000,-
- \* Brøyting hyttevei: Kr. 3 687,50,-

Serviceavgiften dekker blant annet dekker bla. sommer- og vintervedlikehold av veger, løypekjøring og arbeid med utbedring og merking/skilting av traseer og drift av bomanlegg. Serviceavgiften dekker også generell informasjon til hytteeierne og vedlikehold av Utmarkslagets hjemmeside, forsikringer/strøm/husleie og administrasjonskostnader. Videre dekker avgiften vedlikehold av Utmarkslagets maskiner og bygninger.

### **Formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uviss). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget.

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 14, bruksnummer 2, festenummer 19 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Festekontrakt, tinglyst den 07.06.1982, dagboknummer 3115. Gjelder feste. Festetid: 80 år. Innskudd/engangsbeløp: NOK 18 500. Årlig avgift NOK 1000. Bestemmelse om forlengelse. Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelse om regulering av leien. Bestemmelse om overdragelse av kontrakten. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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 fra byggeåret 1982 og tegninger datert 2001 ifbm. tilbygg av stue, soverom og terrasse. Tilbygget er søkt om godkjent av kommunen og det foreligger oppdaterte, godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av

lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei og har privat vann fra felles vannverk for hytteområdet. Se punktet "Andre utgifter" for kostnader tilknyttet dette.

Selger opplyser at fritidsboligen er tilknyttet en 6 m<sup>3</sup> tett tank for avløp fra toaletter. Infiltrasjonsanlegg for gråvann.

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Ryskdalen" fra 1987.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse (områdenavn HB4501).

#### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

### **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 dekningsalg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts-hjelpsforsikring 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 48.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 5.000,-), foto og markedsføring (kr 14.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsopp-gavedato**

23.10.2024



Velkommen til Ryskdalen hytteområde 43!



En koselig og vedlikeholdt hytte på én flate som er godt ivaretatt.





Hytta har en innholdsrik planløsning med bla. 2 stuer og 4 soverom. Det er solrike terrasser mot både syd og vest.



Hytta har adkomst via en solrik og fin sydvendt terrasse på ca. 15m<sup>2</sup>.



Eiendommen har en fin beliggenhet ca. 752 moh. med sol hele dagen og flott utsikt over vakkert naturlandskap.



Laftet tømmerhytte fra 1982 som ble vesentlig tilbygget i begge ender.



Fra terrassen er det adgang via et overbygget inngangsparti.



Når du entrer hytta kommer du inn i en koselig gang med god takhøyde.



Videre kommer du inn i en superkoselig stue som ligger i den originale delen av hytta.



I hjørnet av stuen er det en flott peis av naturstein som bidrar til ekstra kos og hygge.



Stuen har tregulv, overflater med laftet tømmer og mønet himling med synlige rundstokker.



I stuen er det god plass til sofagruppe med salongbord og annet ønskelig møblelement.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med både stuen og spisestuen.



Sjarmerende rødmalt kjøkkeninnredning fra byggeåret. Det ble innlagt vann fra privat vannverk i 2014.



Fra kjøkkenbenken er det fritt og flott utsyn.



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





Videre kommer du inn til en hyggelig spisestue som ble tilbygget i ca. 2000.



Også fra spisestuen er det nydelig utsikt!



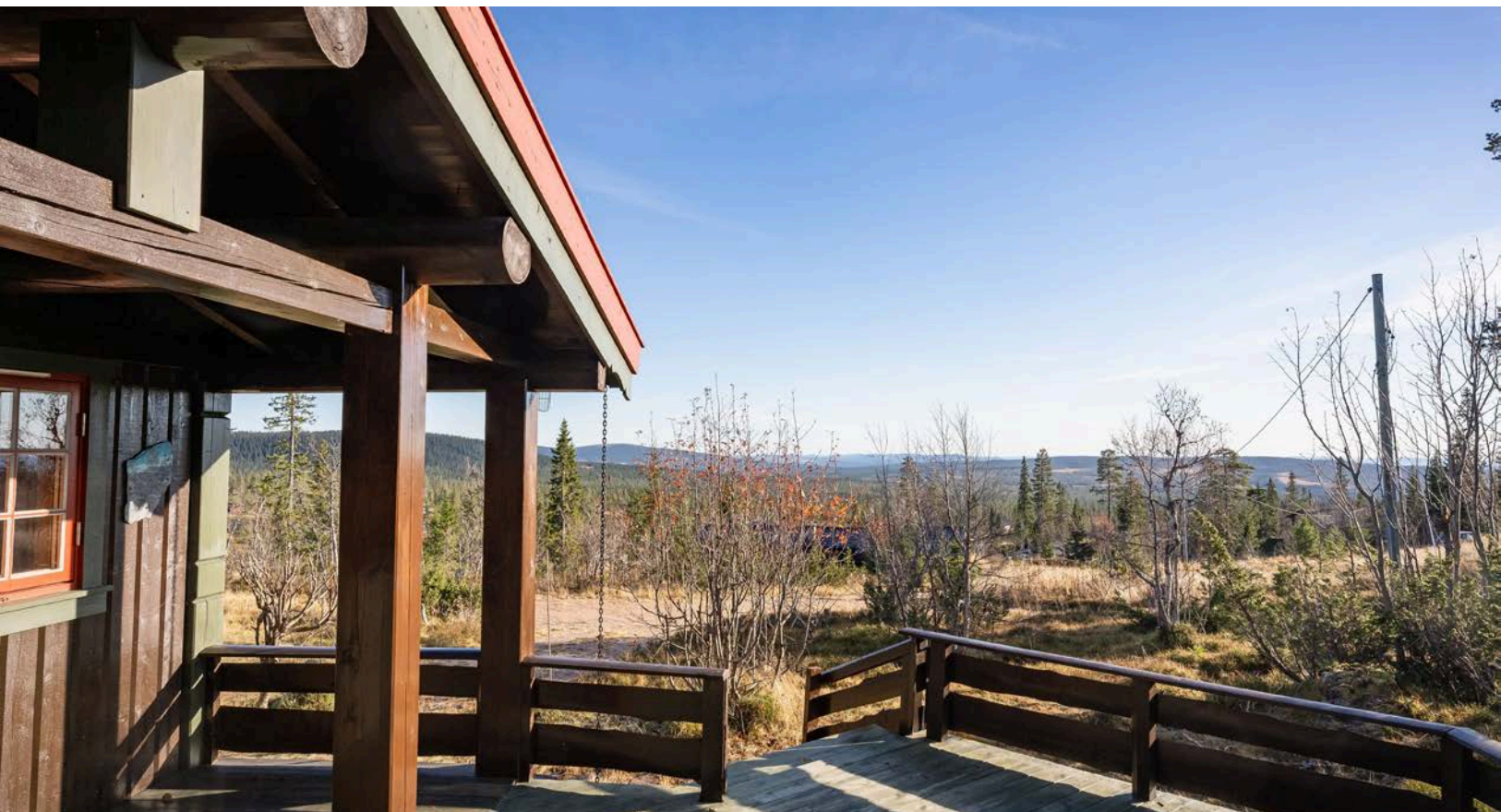
God standard med tregulv, overflater med trepanel og mønet himling med synlig rundstokk.



Det er plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt i hytta.



Fra spisestuen er det utgang til en stor og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 25m<sup>2</sup>.



Beliggenheten i høyden og mot sydvest sørger for gode solforhold og fint utsyn.



Terrassen er delvis overbygget, er oppført med impregnert treverk og har god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov.



Hytta inneholder totalt 4 soverom.



Soverom 1 er et koselig rom med tregulv, trepanel på veggene og vindusflater mot to ulike himmelretninger. Soverommet ligger i tilbygget del fra ca. 2000.



Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng og det er oppbevaringsplass i innebygd garderobeskap.



Soverom 2 er også et koselig soverom av god størrelse.



Soverom 2 er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser. Også dette soverommet ligger i tilbygget del fra ca. 2006 og har innebygd garderobeskap for oppbevaring.



Soverom 3 har adkomst fra spisestuen og ble også tilbygget i ca. 2000. Soverommet har tregulv og overflater med trepanel kombinert med laftet tømmer fra byggeåret.



Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng.





Soverom 4 ligger i den originale delen av hytta og var opprinnelig to små soverom som i dag er slått sammen til ett større soverom.



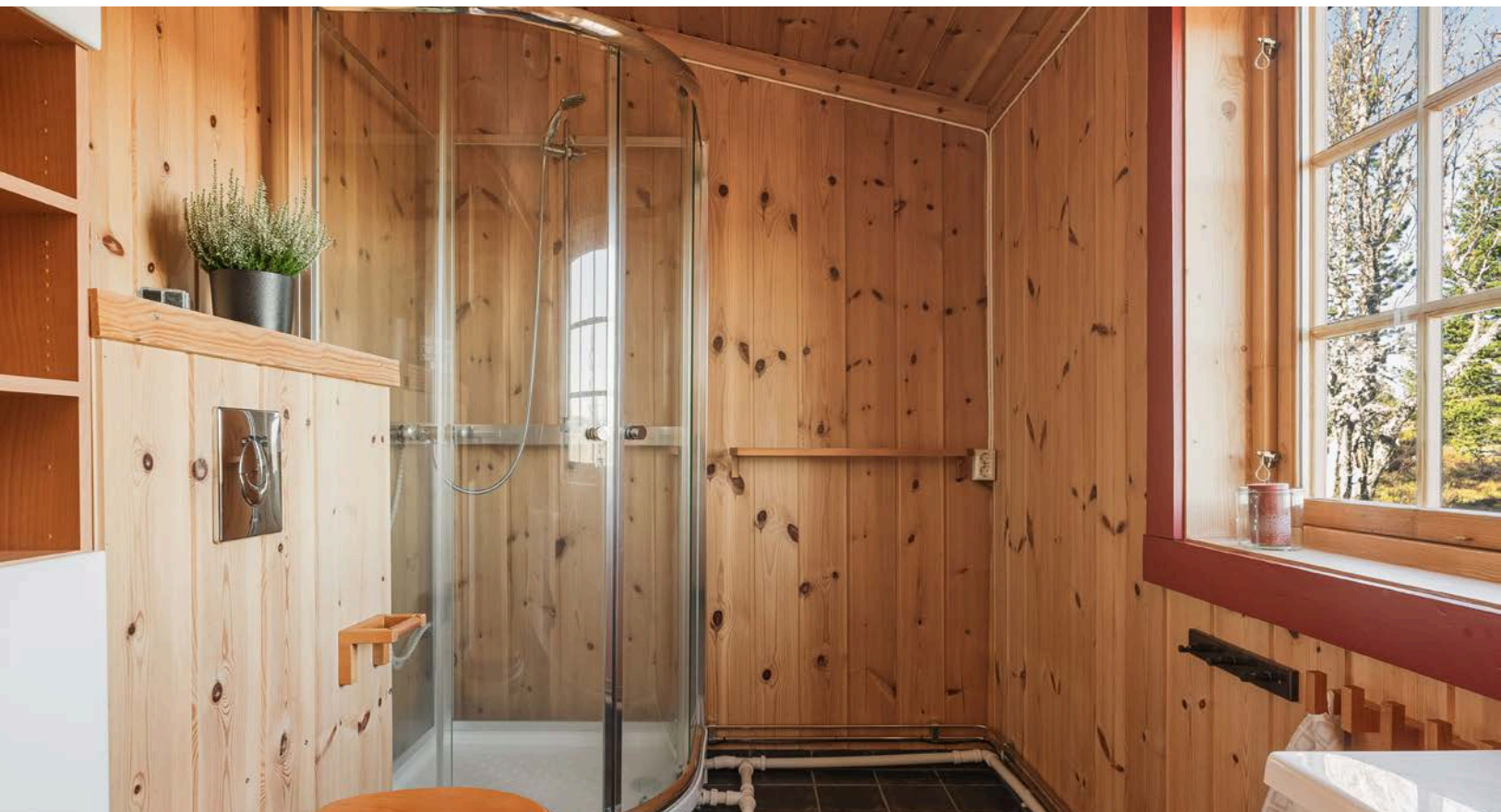
Soverommet er i dag innredet med både dobbeltseng og en køyeseng.



Gang med adkomst til stuen, 2 soverom, badrom, toalettrom og bod med hems over.



Baderommet som ligger i tilbygget del fra 2006 har mørke fliser på gulv med gulvvarme, overflater med trepanel og et vindu som slipper inn naturlig lys.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, vegghengt speilskap med belysning, dusjkabinett og vegghengt toalett.



Fra gangen er det også adgang til et ekstra toalettrom med belegg på gulv. Toalettrommet er utstyrt med servantskap med speil over, gulvstående toalett og varmtvannsbereider.



Praktisk innvendig bod med gode lagringsmuligheter.



Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på badetom. Det er ring hytta varm-løsning.



Hems over bod uten målbart areal, ca. 5m<sup>2</sup> gulvareal.

# Plantegning



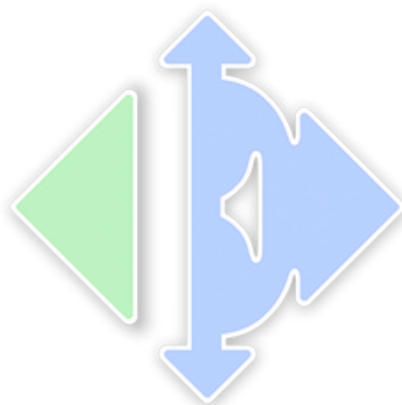
Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg



Tilstandsrapport for fritidsbolig  
Ryskdalen hytteområde 43  
2423 Østby



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Sondre Lillebo**

Dato: 24/02/2025

Knettmovengen 8  
Nybergsund 2422  
92826392  
sondre@bmsl.no



Byggmester  
Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:14, Bnr: 2
<b>Hjemmelshaver:</b>	Gerd Svindahl og Kai Erik Svindahl
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	19
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	Ikke opplyst om. m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Adkomst via felles privat veg.
<b>Vann:</b>	Privat vann fra felles vannverk.
<b>Avløp:</b>	Privat avløpssystem.
<b>Regulering:</b>	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Forsikret i IF
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Byggeår:</b>	1982

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	30.09.2024
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.</p> <p>Etter befaringen har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. Arbeidene er beskrevet under "Tilleggsopplysninger" bakerst i rapporten, og under enkelte punkter i rapporten. Arbeidene er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.</p>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Gerd Svindahl og Kai Erik Svindahl
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Gerd Svindahl, Kai Erik Svindahl og Ann-Kristin Svindahl Erlandsen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3.

**OM TOMTEN:**

Tomt i hellende terreng.  
Tomten har gruset adkomstvei og oppstillingsplass for parkering av biler.

Tomten er festetomt.  
Hjemmelshaver til feste er: Gerd Svindahl og Kai Erik Svindahl.  
Bortfester er: Østby Sameieskog ANS.  
Årlig festeavgift for inneværende år: Ikke spesifisert, inkludert i årlige kostnader til utmarkslaget.

Årlige kostnader ved tomten er opplyst å være 15 025,-. Dette dekker snøbrøyting av vei og gårdsplass, veivedlikehold, renovasjon, vann, festeavgift, eiendomsskatt, tømning av septiktank og tv/ internett.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fritidsbolig oppført på punkter av lettklinkerblokker og bjelkelag mot ventilert krypekjeller.  
Yttervegger av laftet tømmer i opprinnelig del, stavlaft og bindingsverk i tilbygg.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Vedlikeholdt og oppgradert fritidsbolig.  
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming:  
Peis i stue.  
Panelovn på vegg i stue, spisestue, alle soverom og toalettrom.  
Elektriske varmekabler i entré og på bad.  
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

**Romhøyde:**

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.  
Ca. 1960 mm - ca. 2950 mm (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

**Avvik på gulv:**

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.  
Avviket er kontrollert per rom. Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.  
Største registrerte retningsavvik per rom ble målt til 54 mm avvik i entré/ gang.  
De fleste rom har merkbare retningsavvik på gulv.  
Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre

**Skorstein og ildsted:**

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.  
- Merknader:  
Ildsted og skorstein fremstår som i normalt god stand.  
Hjemmelshaver har fremlagt tilsynsrapport fra brannforebygger, datert den 11.06.2019. Det var ingen påviste avvik ved tilsynet.

**Brannsikkerhet:**

Det ble påvist brannvarsler i fritidsboligen, samt et brannslukningsapparat med pulver plassert i bod.  
- Merknader:  
Det ble ikke påvist produksjonsår på brannslukningsapparatet. Brannslukningsapparater med pulver har en levetid på 10 år.  
Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tegninger av fritidsboligen, datert den 11.10.2006.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende bytting av termostat i entré, datert den 22.12.2015.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av jordspyd og utskifting av skrusikringer til automatsikringer, datert den 08.12.2017.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av tilbygg, datert den 20.11.2007.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende opplegg av stikkontakter, datert den 02.05.2013.
- Faktura fra elektriker vedrørende montering av gulvvarme i entré og montering av jordfeilbryter, datert den 24.08.2004.
- Tilsynsrapport fra brannforebygger vedrørende fyringsanlegget, datert den 11.06.2019.
- Faktura fra rørlegger vedrørende tett avløp fra en klosett, datert den 09.03.2022.
- Faktura fra maskinentreprenør vedrørende utbedring av tilkomstvei, datert den 31.12.2020.
- Tilsynsrapport fra Eidsiva (Elvia), datert den 14.07.2017.
- Faktura vedrørende utbedring av råteskader og oppretting av fundamenter, datert den 13.08.2023.
- Bilder fra utbedring av råteskader i 2023.
- Faktura fra rørlegger vedrørende reparasjon etter lekkasje i kjøkkenbenk, datert den 04.10.2024.
- Byggetillatelse for tilbygg, datert den 04.01.2007.

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

**Gulv:**

Fliser på bad og i entré. Belegg på toalettrom. Tregulv på øvrige gulvoverflater.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Riper og hakk forekommer. Det ble påvist bom/ hulrom under enkelte fliser i entré.

Toalettrom mangler gulvlister.

Noe knirk forekommer på enkelte områder med tregulv.

Merker etter tidligere delevegg på soverom ved kjøkken.

**Vegger:**

Overflater av trepanel og laftede vegger.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand. Normal bruksslitasje.

Noe fuktskjolder etter tidligere lekkasje i sørvestre hjørne av stue. Det ble påvist fukt ved fuktmåling, men ikke skadelig høye verdier.

Tilstanden bør overvåkes.

Merker etter tidligere delevegg på soverom ved kjøkken.

**Himling:**

Himling av trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Normal bruksslitasje på overflater.

Merker etter tidligere delevegg på soverom ved kjøkken.

**Innerdører:**

Innerdører av varierende type og årstall.

- Merknader:

Innerdører har normal bruksslitasje på overflater og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

**Bad:**

Veggmontert innredning med skuffer og skapdører med heldekkende servant.

- Dusjkabinett.

- Speilskap på vegg.

- Veggmontert toalett.

- Naturlig ventilasjon via veggventil.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand på befaringsdagen.

Det anbefales at innredningen flytter noe ut fra delevegg, da skuffene er i konflikt med trepanelen på veggen.

**Toalettrom:**

Veggmontert innredning med skapdører og heldekkende servant.

- Gulvmontert toalett.

- Speilskap på vegg.

- Veggmontert varmtvannsbereder.

- Sikringsskap.

- Avtrekksventil i himling.

- Stoppekran for forbruksvann.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje på befaringsdagen.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser:

- Ca. 2001- Tilbygg mot vest med spisestue, et soverom og tilhørende terrasse.
  - Ca. 2006- Tilbygg mot sørøst med bad, to soverom, entré/ gang og bod.
  - Ca. 2014- Innlagt vann til fritidsboligen.
  - Ca. 2014- Oppgradering av toalettrom med nye overflater.
  - Ca. 2023- Utskifting av søyler, sviller og lafteknuter med råteskade mot vest.
  - Ca. 2023- Skiftet ut terrassegulv under tak på terrasse mot vest.
  - Ca. 2023- Flere nye fundamenter under fritidsboligen, samt oppretting av eksisterende.
-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. etasje	99 m <sup>2</sup>			40 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	99 m <sup>2</sup>			40 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
SUM BRA	99 m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré/ gang, toalettrom, bad, fire soverom, bod, stue, kjøkken og spisestue

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Fritidsboligen har et hemsareal over bod uten målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Hemsarealet har et gulvareal på ca. 5 m<sup>2</sup>.

**GARASJE / UTHUS:**

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sondre Lillebo**

Bygg-/tømrermester og takstmann

---

24/02/2025



Sondre Lillebo



## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker.

**Merknader:** Det ble påvist noe skjevheter i pilarer, og større skjevheter på gulv inne i fritidsboligen. På bakgrunn av påviste skjevheter vurderes byggegrunn som noe ustabil, og det må påregnes noe oppretting av pilarer. Ved denne type fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing over tid. Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.

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

### TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Deler av krypekjelleren har for lav høyde for å kunne krype under og kontrollere. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder under og rundt fritidsboligen.

**Merknader:** Siden det ikke er mulig å kontrollere hele krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand deler av krypekjelleren er i.

Kontrollert del av krypekjelleren fremstår som tørr og godt ventilert på befaringsdagen.

Høyden i krypekjelleren varierer fra ca. 100 mm til 700 mm.

Det ble på befaringsdagen ikke påvist råteskader i krypekjelleren.

Rundt avløpsrør fra kjøkken var det på befaringsdagen fukt på undersiden av bjelkelaget fra en pågående lekkasje fra et rør i kjøkkenbenken. Lekkasjen ble oppdaget på befaringsdagen og hjemmelshaver opplyser at rørlegger er kontakt for utbedring.

Hjemmelshaver opplyser den 06.10.2024 at lekkasjen er utbedret av rørlegger.

Krypekjelleren har ikke fuktsperre mot grunn, noe som anbefales montert.

Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte og bør holdes under oppsikt.

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren langs nordvest-fasaden.

**Merknader:** Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres langs nordvest-fasaden. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
- Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger av laftet tømmer på opprinnelig del. Stavlaft og bindingsverk på tilbygg, utvendig kledd med stående trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.  
Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

**Merknader:** Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da fritidsboligen ble oppført.

Yttervegger mot nordvest ligger nært terreng, noe som øker risikoen for fuktskader. Det anbefales at terrenget senkes så man oppnår en høydeforskjell på minst 300 mm fra yttervegg til terreng.  
Yttervegger har noe vedlikeholdsbehov, og det ble påvist en del oppsprukne kledningsbord.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår, og fra da tilbyggene ble oppført. På kjøkken er det et vindu med produksjonsår fra 2012, vinduet har to-lags glass.

Vinduer i tilbygg har koblede vinduer med enkle glass. Vinduer i opprinnelig del har enkle glass og varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra opprinnelig byggeår.

Terrassedør med koblede enkle glass, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra da tilbygget ble oppført.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringdagen.

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

**Merknader:****Vinduer:**

Vinduer fra opprinnelig byggeår har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer i opprinnelig del lot seg ikke åpne, ved bruk av normal kraft.

Øvrige vinduer var i normalt god stand på befaringdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker og mindre justeringsbehov.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

**Ytterdører:**

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringdagen, kun normalt vedlikeholdsbehov.

Ytterdør har en del bruksslitasje og er preget av elde.

**Annet:**

Vinduer har ikke beslag i overkant av vinduer. De fleste vinduene er plassert under store takutstikk og er skjermet mot direkte vannpåkjenninger. Vinduer på gavlvegger er mer utsatt for nedbør, og det bør monteres beslag over disse.

Alle dører og vinduer er av eldre dato, og det kan ikke forventes at de skal fungere som moderne vinduer og ytterdører. Forventet levetid på vinduer og ytterdører fra byggeår er utløpt, og må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid.

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne i fritidsboligen.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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

**TG 2** 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking med torvtak og høyde på skorstein er besikket fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner av tre på taksider mot sør og øst ved inngangsparti. Øvrige taksider har ikke takrenner.

Takrenne mot sør og øst har ikke nedløp.

Forventet tid for utskifting av tettesjikt under torvtak er ca. 40 år.

**Merknader:**

Taktekking og skorstein over tak:

Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært vanninntrenging ved delevegg mellom stue og gang. På befaringsdagen kunne det ikke påvises skadelig høye fuktverdier der, men noe forhøyede verdier. Tilstanden bør overvåkes. Etter vanninntrengingen ble det etablert bedre lufting ved inngangsdør.

Forventet levetid på tettesjiktet er utgått på opprinnelig del, og det må påregnes at tettesjiktet skiftes ut i nær fremtid.

På befaringsdagen ble det påvist en del mose på torvhold. Torvhold på taksider mot nord har råteskader og bør skiftes ut.

På befaringsdagen ble det påvist noe sprekker i fugemasse mellom heller på skorstein over tak. Fuger bør utbedres, eller heldekkende beslag monteres.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Det anbefales at takrenner og nedløpsrør monteres på taksider der det i dag ikke er takrenner eller nedløp.

Det kunne ikke påvises noe takstige til skorstein.

**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke noe tilgjengelig loftskonstruksjon.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse med tilkomst fra spisestue på ca. 25 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 9 m<sup>2</sup> er overbygget med tak. Terrasse ved inngang på ca. 15 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 1 m<sup>2</sup> er overbygget med tak.

Terrasser er oppført i impregnert treverk, med rekkverk av liggende rekkverksbord.

**Merknader:** Det ble påvist råteskader i understøttelser på begge terrassene, og det må påregnes at enkelte understøttelser skiftes ut.

Rekkverk er for lavt etter dagens krav, da terrassen er over 500 mm over terreng.

**7. Våtrom****7.1 Bad**

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate med trepanel på vegger. Himling med trepanel.

**Merknader:** Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, da det er benyttet trepanel der. Veggen er skjermet mot direkte vannpåkjenninger ved dusjing i tett kabinett. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate med fliser på gulv, med sokkelflis på vegg.

**Merknader:** Overflaten fremstår som i normalt god stand, uten påviste store skader på befaringsdagen. Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv. Gulvareal under dusjkabinett ble ikke kontrollert.

Våtromsgulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold. På befaringsdagen ble det påvist motfall mot sluk på hele våtrommet. Sluket er plassert på samme høyde som topp terskel på innerdør. En eventuell lekkasje fra toalett eller servant vil ikke føres til sluk, men mot innerdør. Det er viktig at sluket holdes rent så avrenning i sluk er tilfredsstillende, da en eventuell oversvømmelse fra sluk vil føres mot innerdør og ut av våtrommet.

Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.

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

Membranen er fra 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

**Merknader:** Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det kunne ikke påvises noe membran i sluk under klemring på grunn av klemringens utforming.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling, da våtrommet alltid har hatt dusjkabinett. Det ble målt etter fukt ved rørgjennomføring fra toalettrom, uten forhøyede verdier.

Forventet levetid på membran er snart utløpt.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i heltre.  
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.  
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap.  
Ventilator over platetopp.

**Merknader:** Innredningen fremstår som i normalt god stand, kun med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører. På befaringdagen ble det påvist en lekkasje fra et vannrør i kjøkkenbenk. Det ble gjort tiltak for å begrense lekkasjen på befaringdagen. Lekkasjen var også synlig fra krypekjelleren under fritidsboligen. Hjemmelshaver opplyser den 06.10 at lekkasjen er utbedret av rørlegger.

Ventilator over platetopp fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av omluft. Omluft vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

#### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

#### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

#### Merknader:

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av kobberør. Enkelte plastrør fra toalettrom til kjøkken.

Stoppekran er plassert på toalettrom.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

**Merknader:****Vannrør:**

Det påvist lekkasje i kjøkkenbenk på befaringdagen. Omfanget er beskrevet under "kjøkken".  
Hjemmelshaver opplyser den 06.10.2024 at lekkasjen er utbedret av rørlegger.  
Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.  
Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringdagen.  
Stoppekran er ikke merket.

**Avløpsrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.  
Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp føres over tak.  
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.  
Avløp fra servant på toalettrom, servant på bad og avløp fra dusjkabinett føres til sluk på badet.

**Innebygget systerne:****Innebygget systerne på bad.**

Det ble ikke påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra systerne.  
Hjemmelshaver opplyser at plate på topp av innkassing av systerne er avtagbar for inspeksjon.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse.

**Annet:**

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er tilknyttet en 6 m<sup>3</sup> tett tank for avløp fra toaletter. Infiltrasjonsanlegg for gråvann.  
Tilstanden på utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert. Det er ikke opplyst om at anlegget ikke fungerer som det skal.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert på vegg i toalettrom.  
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

**Merknader:** Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke varmesentraler.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres med naturlig avtrekk på toalettrom og bad. Tilluft via luftespalte i vinduer.

**Merknader:** Ventilasjonsmuligheten vurderes som ikke tilfredsstillende da bad og toalettrom ikke har mekanisk avtrekk, og på grunn av at avtrekk fra kjøkken ikke fører avtrekksluften ut av bygningen.

Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 30.06.2017

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ca. 1982/ 2001/ 2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på toalettrom. Skrusikring på hovedsikring.

Ledningsnett av åpent anlegg.

**Merknader:** Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Faktura fra elektriker vedrørende montering av gulvvarme i entré og montering av jordfeilbryter, datert den 24.08.2004.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av tilbygg, datert den 20.11.2007.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende opplegg av stikkontakter, datert den 02.05.2013.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende bytting av termostat i entré, datert den 22.12.2015.
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av jordspyd og utskifting av skrusikringer til automatsikringer, datert den 08.12.2017.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på elektriske arbeider i tilbygg fra 2001.

Det ble utført en el-kontroll den 30.06.2017. Det ble da ikke påvist noen avvik.

Siden det er over fem år siden sist el-kontroll ble utført, anbefales det at det utføres en ny el-kontroll av godkjent installatør.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

---

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 30.09.2024.

Det er fremlagt tegninger fra hjemmelshaver. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- På tegningen er det to soverom ved kjøkken. Dagens planløsning har ett større soverom.

Ellers stemmer planløsningen med fremviste tegninger.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, årlige kostnader, byggeår, endringer og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Utbedringer etter befaringen den 30.09.2024.

Hjemmelshaver opplyser at de har engasjert en lokal entreprenør for utbedring av fundamentering, og oppretting av fundamenter. Utbedringene er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

Entreprenør skriver i E-post til hjemmelshaver:

E-post: Det vi gjorde med hytta, var å jekke opp på 5-6 steder for å stabilisere pilarene/mursteinene og justere gulvet. Så nå står de stødig, og gulvet er ikke helt i vater, men veldig mye bedre enn det det var. Grunnen der er nok stabil og fast, men

vi kan nok ikke garantere at det ikke må justeres senere også, pga av tyngden på taket med torv og til tider store snømengder, og evt tele og forandringer i bakken.

SMS: Det vi har gjort er å jekke opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunn av påviste skjevheter i pilarer. Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av at hele krypekjelleren ikke kunne kontrolleres på befaringsdagen, samt lav høyde og manglende fuktsperre mot grunnen.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende terrengfall langs nordvest-fasaden.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av liten avstand mellom yttervegg og terreng, samt noe oppsprukne kledningsbord.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på vinduer fra byggeår, og på grunn av vedlikeholds- og justeringsbehov.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på tettesjikt under torvtaket, samt opplysninger om tidligere lekkasjer via yttertak og råteskade på torvhold mot nord.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsonen til dusjen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Etter befaring 30.09.2024 har hjemmelshaver engasjert en lokal entreprenør for utbedring av pilarer og oppretting av bjelkelag/ gulv. SMS fra entreprenør: Det vi har gjort er å jekk opp hytta i forkant og på midten, da den var for lav der, og da vil badegulvet også bli løftet slik at fallet mot sluken bli bedre.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av at membran ikke kan konstateres, og kort gjenværende forventet levetid på membran under fliser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av påvist lekkasje fra rør i kjøkkenbenk, og på grunn av at ventilator ikke fører avtrekksluften ut av bygget.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte under sisterner for synliggjøring av en eventuell lekkasje.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende ventilasjonsmulighet av fritidsboligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader i understøttelser av terrasser.
	Prisvurdering gjelder utskifting av råtene understøttelser på begge terrassene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

## Bilder tilstandsgrad 2 TG2



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

TG2 settes på bakgrunn av påviste skjevheter i pilarer.

Eksempel på skjevhet i pilar. Bilde er tatt på befaringsdagen,

Hjemmelshaver opplyser at pilarer er blitt utbedret av lokal entreprenør etter befaringen.



*1.3 Terrengforhold*

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende terrengfall langs nordvest-fasaden.



*2.1 Yttervegger*

TG2 settes på bakgrunn av liten avstand mellom yttervegg og terreng, samt noe oppsprukne kledningsbord.



#### 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

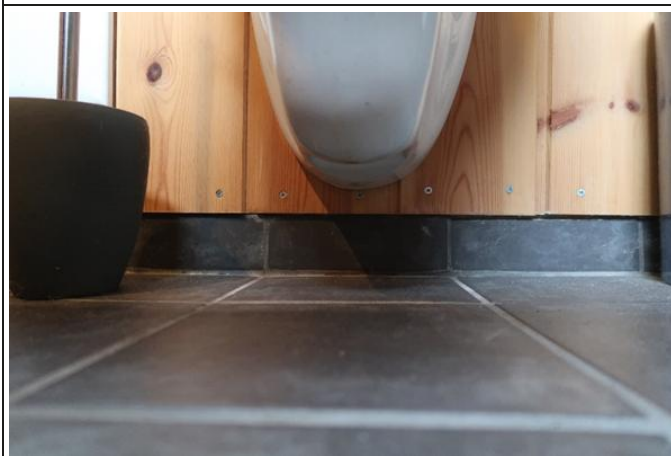
TG2 settes på bakgrunn av utgått forventet levetid på tettesjikt under torvtaket, samt opplysninger om tidligere lekkasjer via yttertak og råteskade på torvhold mot nord.



#### 7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsonen til dusjen.

Trepanel i våtsone til dusj.



#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte under sistene for synliggjøring av en eventuell lekkasje.

## Bilder tilstandsgrad 3 TG3



## 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader i understøttelser av terrasser.

Bilde viser råteskade i søyle under terrasse mot vest til venstre for trapp.



## 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader i understøttelser av terrasser.

Bilde viser råteskade i søyle under terrasse ved inngang til høyre for trapp.

## Bilder av diverse merknader



Fuktmåling ved delevegg mellom gang og stue der hvor det tidligere har vært en lekkasje.  
Ikke skadelige høye fuktverdier på befaringsdagen. Tilstanden bør holdes under oppsikt.



Tegn etter tidligere delevegg i soverom ved kjøkken.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240410	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Kai Erik Svindahl	Gerd Svindahl
<b>Gateadresse</b>	
Ryskdalen hytteområde 43	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ØSTBY	2423
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	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	3290971

Document reference: 1211240410

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

Beskrivelse

Vi ble gjort kjent gjennom tilstandsrapport om følgende merknader i tilstandsrapport: Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, da det er benyttet trepanel der. Veggene er skjermet mot direkte vannpåkjenninger ved dusjing i tett dusjkabinett. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning. Det mangler inspeksjonsluke i underkant av vegghengt toalett. Våtromsgulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold. Dette skyldes trolig skjevhet i pilarer under tilbygg, slik at fall til sluk ikke er korrekt. Viser også til skjevhet i gang som underbygger dette. Det er påvist avvik i forhold til sluk, gjennomføringer, mansjetter eller klemring. Varmtvannsbereider er ikke lekkasjesikret, dette bør utbedres ettersom det er ikke er sluk i dette rommet.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad ferdigstilt 2007, noe arbeid er utført på dugnad bla. støpning av gulv og flis legging. Vi er ganske sikker på at membran er lagt samtidig, men velger av nei på dette punktet da det er usikkert.

Arbeid utført av

Trysil Rørleggerbedrift AS, Trysil Elektro AS

Filer

[byggemelding.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi ble gjort kjent gjennom tilstandsrapport om følgende merknader, se tilstandsrapport: Byggemelding godkjent 14.01.2007

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etterisolert avløpsrør etter fryst avløp. Utført okt 2024. Faktura er ikke mottatt enda, kan ettersendes.

Arbeid utført av

Bratt skog

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Yttervegg mot nordvest ligger nært terreng, noe som øker risikoen for fuktskader. Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det anbefales at terrenget senkes så man oppnår en høydeforskjell på minst 300 mm fra yttervegg til terreng. Råte i vegg og gulv, ved verandør nordvest. Utbedret i 2023. Krypkeljelleren har ikke fuktsperre mot grunn, noe som anbefales monteret. Rundt avløpsrør fra kjøkken var det på befaringsdagen fukt på undersiden av bjelkelaget fra en pågående lekkasje fra et rør i kjøkkenbenken. Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Lekkasje ble oppdaget på befaringsdagen og lekkasjen er utbedret av rørlegger. Tørring med vifteovn er igangsatt etter lekkasjen var stanset.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vanninntrenging ved delevegg mellom kjøkken og stue. På befaringsdag for tilstandsrapport kunne det ikke påvises skadelig høye fuktverdier der, men noe forhøyede verdier. Vi ser at det fortsatt er fukt ved mye nedbør. Tørrer har vurdert dette til å være kondens. Det ble påvist råteskader i understøttelser på begge terrassene, og det må påregnes at enkelte understøttelser skiftes ut. Råteskade på torvhold mot nord.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Byggmester gjorde oss oppmerksom på dette før utarbeidelse av tilstandsrapport: På befaringsdagen ble det påvist noe sprekker i fugemasse mellom heller på skorstein over tak, men det var ingen avvik ved skorstein og ildsted ved tilsyn i 2019.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport gjorde byggmester oss oppmerksom på følgende: Det ble påvist noe skjevheter i pilarer, og større skjevheter på gulv inne i fritidsboligen. På bakgrunn av påviste skjevheter vurderes byggegrunn som noe ustabil, og det må påregnes noe oppretting av pilarer. Dette gjelder i tilbygg med bad. Ved denne type fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing over tid. Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har hatt mus uten synlige skader, men ikke i senere år etter montering av Radarcan musejager. Viser til tidligere felt for råte.

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

Dette firmaet har utført alt, og vi har dokumentasjon.

Arbeid utført av

Trysil Elektro AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilsyn av el-anlegg utført i 2017, se vedlegg.

Filer

[bilde tilsyn.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Dugndarbeid er utført av eier og familiemedlemmer med tømmerutdanning.

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

Torbord sør og vest er byttet på dugnad i 2022. Terrasse er laget på dugnad, men med tømmer-kompetanse i 2000. Alt snekkerarbeid på tilbygg er gjort på dugnad med tømmer kompetanse.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av hytten i okt 2024.

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

Beskrivelse

Første del av privat vei er delt med hytte nr 42.

## Tilleggs kommentar

Selger har god dokumentasjon og har spart på tegninger, fakturaer og andre papirer på alt arbeid som er gjort. Dersom ønskelig kan dette ettersendes, evt gis til kjøper.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kai Erik Svindahl	4cfb3285e070bd92682df0 61e2990690495063c5	20.10.2024 14:09:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

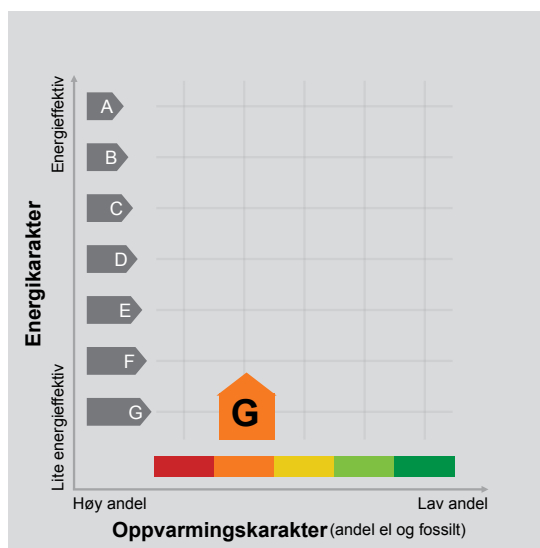
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gerd Svindahl	77a68554b7e3b7e0e07188f 531ff3f1920a44ada	20.10.2024 14:07:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240410

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Ryskdalen hytteområde 43
Postnummer	2423
Sted	ØSTBY
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	19
Bygningsnummer	154283447
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43488
Dato	25.10.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

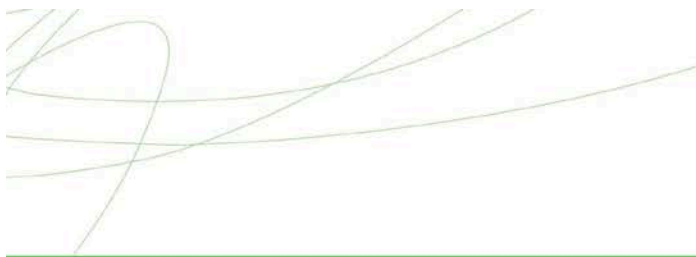
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

- Redusér innnetemperaturen
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1982
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	99
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon







---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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](http://help.no)

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

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

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



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

 **HELP**  
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:** Ryskdalen hytteområde 43  
2423 ØSTBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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