

aktiv.



Solberglia hytteområde 341, 2423 ØSTBY

**Meget flott og innholdsrik  
helårshytte med gjennomgående  
moderne standard. Garasje og  
vinterhage.**



Eiendomsmegler MNEF

## Rolf Wegar Gundersen

**Mobil** 982 59 303  
**E-post** rolf.gundersen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Årnes**  
Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 013 490,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 4 950,-  
**Selger:** Lp Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 121/143 kvm  
**Tomtstr.:** 2322.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 116  
**Oppdragsnr.:** 1207240083

# Meget flott og innholdsrik helårshytte med gjennomgående moderne standard. Garasje

Velkommen til Solberglia hytteområde 341!

En mulighet til å sikre seg helårshytte i ettertraktet hytteområdet på Solberglia. Eiendommen er innholdsrik og holder en meget god standard. Området rundt hytta er rolig og har veldig gode turforhold både til fots, på ski og sykkel. Her finner man maskinpreparerte langrennsløyper kun 20 meter fra hyttedøra. Det er i tillegg kort vei til alpinanleggene i Trysilfjellet og Sälen.

Fasiliteter:

- Skiløyper rett utenfor døren
- Kort vei til alpintanlegg
- Tur - og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter
- Vinterhage
- Isolert garasje
- Stor hems
- 2 bad
- Moderne standard
- Peis
- Innlagt vann og strøm
- Innerst i blindvei



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	68
Nabolagsprofil .....	73
Forbrukerinformasjon .....	86
Budskjema .....	87



Velkommen!

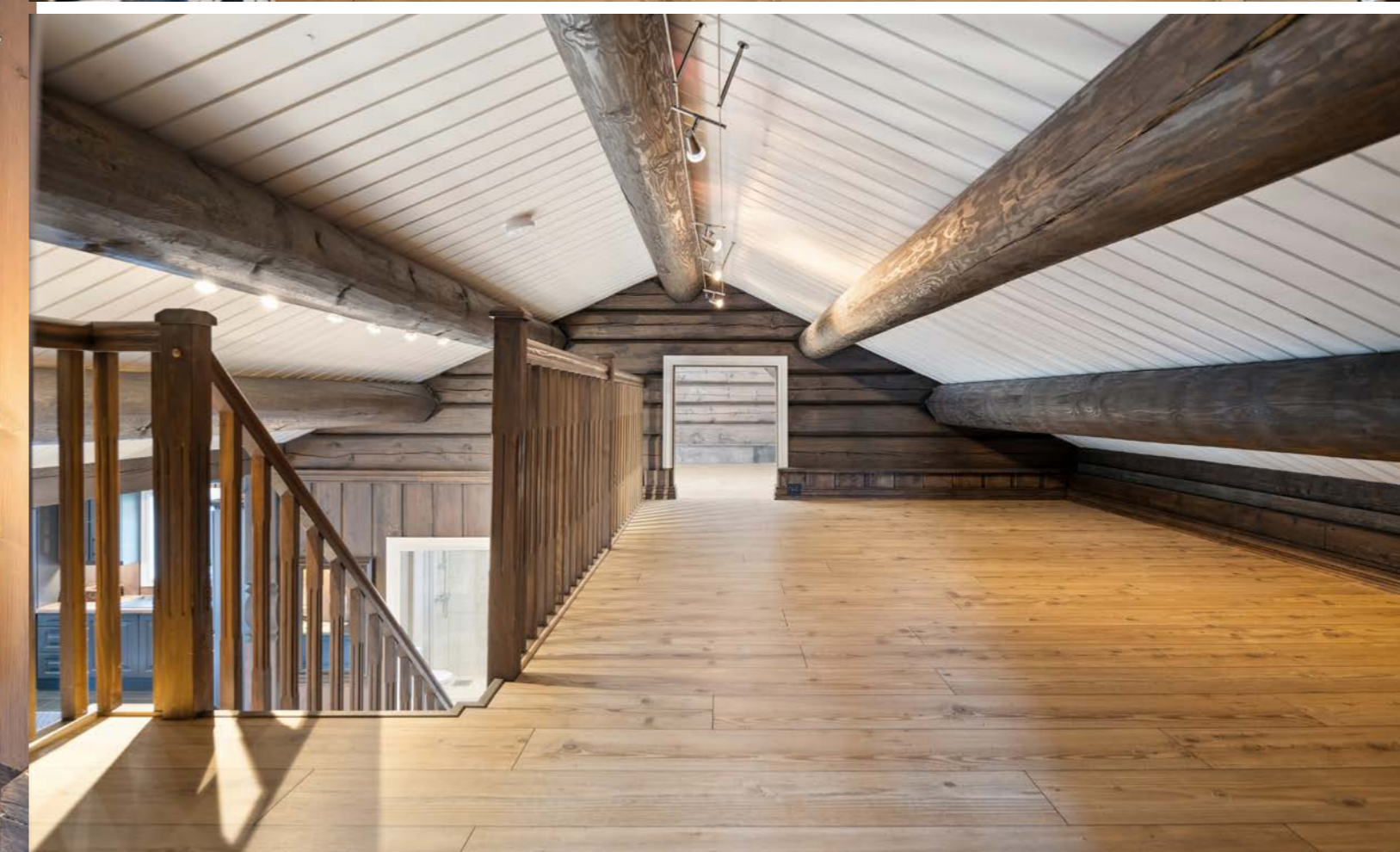


Hytta har en helhetlig og gjennomgående utebelysning som gir god atmosfære på mørke kvelder.











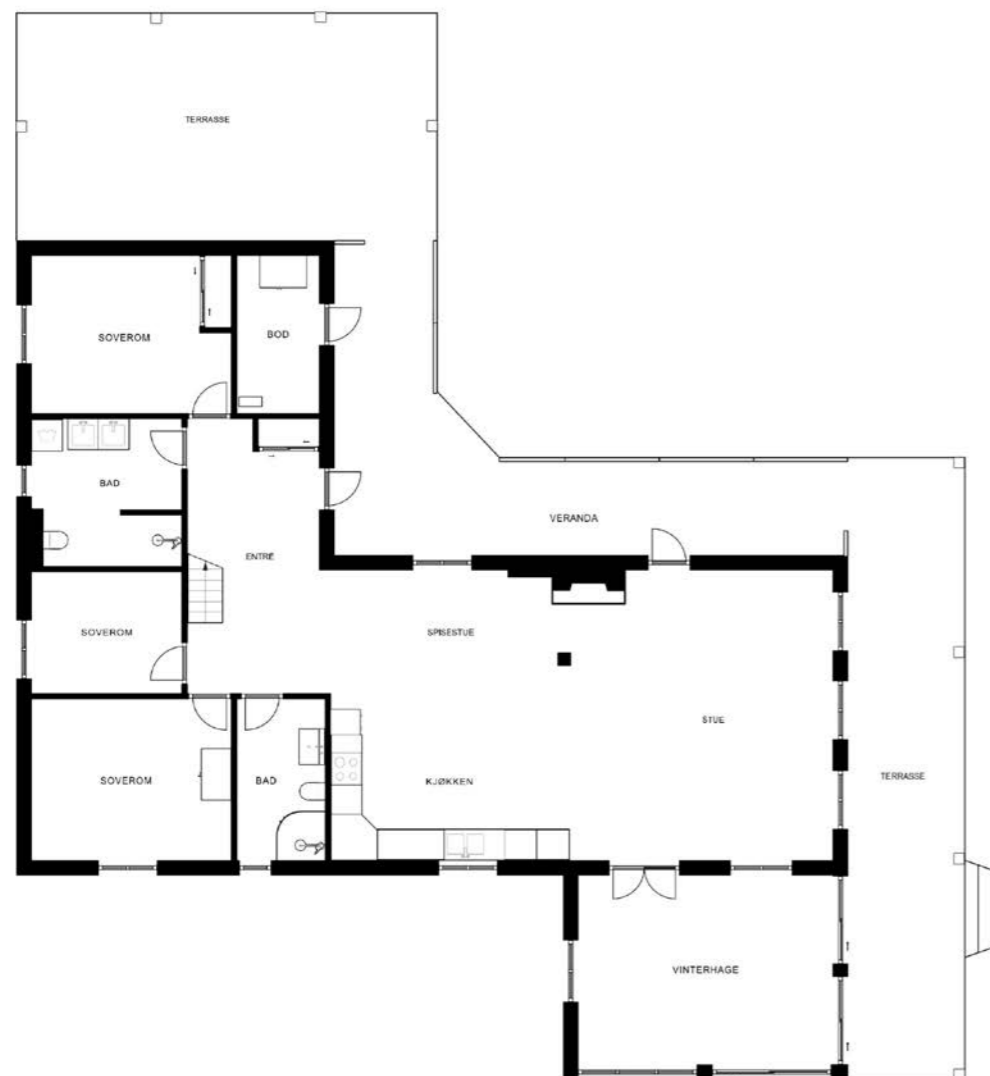






# Plantegning

## 1. etasje

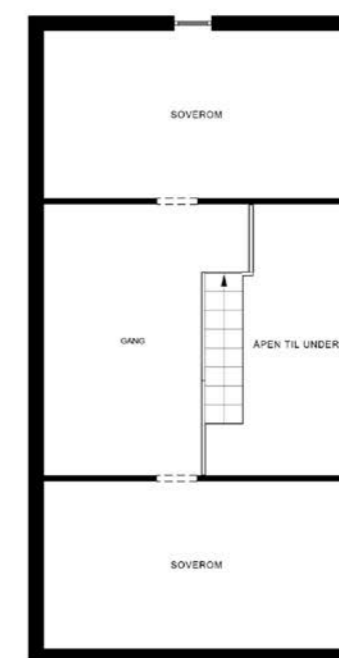


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

## 2. etasje



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



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



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 121 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 143 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 121 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, bad og bad/vaskerom.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Teknisk rom

BRA-b: 16 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA i 1. etg. er 146 m<sup>2</sup>.

Boligens GUA på hems er 57 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

2322.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Solventt festet tomt med utsikt mot Trysilfjellet og store skogområder. Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta, i hovedsak flatt. Eiendommen har opparbeidet stor og flott terrasse rundt store deler av hytta, her kan man enkelt flytte seg etter ønsket sol/skygge. Gårsplassen er opparbeidet med grus, ellers noe plen og grus med sittebenk.

Ta kontakt med megler for mer info om festekontrakt.

### Årlig festeavgift

Kr 4 950

### Festekontrakt datert

18.11.2006.

### Beliggenhet

Solberglia er et meget attraktivt hytteområde ved Østby i østre del av Trysil kommune. Eiendommen ligger flott til med fantastiske turområder sommer som vinter, og ikke minst oppkjørte skiløyper rett utenfor døra.

Hytta ligger i utkanten av hytteområdet som består av ca. 150 andre hytter. Det er helårsvei til eiendommen med veibom frem til hytteområdet. Eiendommen er godt tilrettelagt for å nyte en rolig atmosfære i naturskjønne omgivelser, men samtidig ha en viss nærhet til fasiliteter, blant annet til Innbygda som er kommunesenteret i Trysil kommune, ca 3 mil unna og ca. 12 km til Østby sentrum hvor det er nærbutikk og restaurant

Trysilfjellet er å betrakte som meget familievennlig. I sommerhalvåret har Trysil en meget attraktiv sykkelpark å boltre seg på. Fulufjellet Nasjonalpark ligger østover og grenser mot Sverige, et lavfjellsområde som egner seg godt for jakt- og fiske og likeledes bare som turområder til fots i sommerhalvåret eller med ski på beina i vinterhalvåret. Fulufjellet har også et familievennlig alpinesenter med et mer intimt og mindre område og forholde seg til. Anlegget har 9 nedfarter og Norges lengste kjelkebakke. Ta heisen opp kjør kjelke ned igjen, gøy, spennende og fartsfylt for hele familien. Det er i tillegg kort vei til alpinanleggene i Trysilfjellet

og Sälen.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Hyttebebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Halvor Opseth;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Hytta er utført i stavlaft med bindingsverk og laftet tømmer i gavler. Inngang via overbygget inngangsparti. Standard på overflater og inventar er god etter alder. Bygget gir inntrykk av at det generelt er godt vedlikeholdt. Det har imidlertid blitt noen år og noe vedlikehold og service må påregnes etter hvert. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Innebygget vinterhage med setninger og skjevheter på gulvoverflater. Vann fra lokalt vannverk med egen borebrønn. Naturtomt med utsikt over fjell, skog og nærområder. Ved befaring ble det gjennomført fuktsøk på bad og kjøkken uten at det ble funnet noen tegn på forhøyet fukt.

Taktekking er torvtak lagt på knasteplast Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp av kjetting. Heldekkende pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av tre. Vegger av stavlaft med

8" tømmer og bindingsverk isolert med mineralull. Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft. To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser. Ytterdør med glassfelt. Verandadør med glassfelt. Veranda av impregnerert materiale. Utgang fra stue og ved inngangsdør.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet takrenner på hytte i 2024 og bygd om veranda i hht regelverk i Trysil kommune høst 2024.

Arbeid utført av: LP Eiendom AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vinterhage er bruksendret til tilbygg hytte. Før var dette overbygd terrasse. Endret pga regelverk i Trysil kommune. Vinter hage er bygget av tidligere eiere før vårt eierskap. Vinterhage har bra takkonstruksjon, men gulv, dører og vindu er dårlig bygget. Gulv er ikke rett noe som påvirker funksjon på skyvedører. Kjøper sjekker opp i dette selv og tar vurdering på hva som må gjøres.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Etter kontroll fra Trysil kommune er feil rettet etter krav fra dem. Saken lukkes av kommunen høsten 2024. Hele hytte feltet er under kontroll for feil og mangler av Trysil kommune, vår hytte er den

første som har rettet alle feil og mangler ihht reguleringsplan.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er tilstandsrapport på hytta, utført høsten 2024, rett før salg.

Tilleggs kommentar:

Jaccussi er koblet fra og satt i garasjen. Men el opplegget ligger klart under veranda. Jaccussi trenger noe vedlikehold og service, da den ikke fungerer på alle funksjoner. Den er en del år gammel uten å vite hvor mange år. Har vært benyttet av oss frem til nå i sommer, men valgte da å tømme det og sette det i garasjen. Verandaen er bygget om nå i sommer/ høst 2024 ihht til reguleringsplan. Krav fra Trysil kommune.

#### Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, bad/vaskerom og teknisk rom.

Hems, vinterhage og frittstående isolert garasje.

#### Standard

Overflater:

Laminat og fliser på gulv, vegger og tak av beiset trepanel. Peisinnsats med glassdører. Popen og peisen er pusset og malt. Glassdør mot vinterhage.

Kjøkken:

Innholdsrikt og herskkelig kjøkken i mørkegrå farge utstår eleganse og tidløs luksus. Profilerte fronter gir kjøkkenet et vakkert løft og klassisk preg på hele rommet. Kjøkkenet består av flere vitrineskap, integrerte hvitevarer som platetopp, ovn og

kjøleskap. Plass til større og flott spisebord, perfekt for å skape minneverdige måltider og sosialt hygge. Takhøyden gir rommet en majestetisk følelse,

Stue:

Romslig og lun stue, balansen mellom mørke vegger, fliser på gulv og flere store vinduer gir stuen en fin balanse mellom rustikk sjarm og moderne komfort. Stuen inneholder stor peis, et naturlige midtpunkt som gir godt med varme på kalde kvelder.

Bad/vaskerom:

Romslig flislagt bad som fremstår sofistikert og pent. Vegghengte baderomsmøbler gir god gulvplass og luftigere inntrykk. Badet inneholder dusjhjørnet med vegg av glasstein, vegghengt toalett, dobbelservant med skuffer og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Bad:

Lyst bad flislagt med hvite og sand/beige fliser som gir badet en lun atmosfære. Her også vegghengte baderomsmøbler som toalett og stor servant med innredning. Dusjhjørne med dusjdører i glass.

Hems:

Stor hems med mange muligheter for å innrede etter eget ønske og behov. Hemsens fremstår sjarmerende med store bjelker i taket.

Vinterhage:

En storslått vinterhage med store vindusoverflater fra gulv til tak gir følelsen av å sitte ute med naturens omgivelser. Et flott samlingspunkt for mindre og større lag. Utgang til terrasse via stor skyvedør med vindu.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Ved kontroll av feier kan det bli avvik på manglende stige trinn på taket.

Konsekvens/tiltak:

- Stige trinn og plattform for feier må monteres.  
- Stige trinn for feier må monteres.

Stige trinn og feieplattform monteres.

Vinduer:

To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser. Vinduer i normal tilstand etter alder, men de tilfredsstiller ikke dagens krav til varmegjennomgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Innfelt beslag mangler på gavlvegger. Ved nedbør i sterk vind kan det skje vanninntrenging i overkant av vinduet.

Konsekvens/tiltak:

- Det monteres innfelt beslag over vinduer.

Overflater:

Gulvoverflater er laminatgulv og fliser. Vegger og tak av beiset trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Gulvoverflater fungerer med avviket, men risikoen er større for skade ved store påkjenninger.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør utføres radonmåling. Området har status som moderat til lav radonaktivitet, men status blir ikke avklart uten måling.

Innvendige trapper:

Åpen tretrapp til hems.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Overflater vegger og himling (bad):

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Membranløsning på vegg bør dokumenteres. Våtrommet fungerer med dagens bruk, men må holdes under oppsikt. Skaderisikoen vil tilta med økende alder.

Sluk, membran og tettesjikt (bad):

Sluk av plast. Ukjent membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er ikke synlig i sluk. Membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på original membran. Risikoen for utettheter øker med alder.

Sanitærutstyr og innredning (bad):

Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer.

Veggmontert toalett. Dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene. Det er ikke dokumentert dreneringsløsning fra sistene.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Det er mulig at dette er et system med drenering direkte til toalettskåla. Dokumentasjon på utførelse må innhentes. Evt manglende drenering kan føre til skade ved lekkasje.

Ventilasjon (bad):

Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det bør monteres mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.

Overflater vegger og himling:

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Membranløsning på vegg bør dokumenteres.

Våtrommet fungerer med dagens bruk, men må holdes under oppsikt. Skaderisikoen vil tilta med økende alder.

Overflater Gulv (bad):

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusjsone er 1:50. På gulv utenfor dusj er fallet 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

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

Sluk, membran og tettesjikt (bad):

Sluk av plast. Ukjent membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er ikke synlig i sluk. Membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

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

Sanitærutstyr og innredning (bad):

Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer.

Veggmontert toalett. Dusjhjørne med vegg glassstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene. Det er ikke dokumentert dreneringsløsning fra sistene.

Konsekvens/tiltak:

- Det er mulig at dette er et system med drenering direkte til toalettskåla. Dokumentasjon på utførelse må innhentes. Evt manglende drenering kan føre til skade ved lekkasje.

Ventilasjon (bad):

Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk mangler.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.

Vannledninger:

Plast (rør i rør) og kobber Fordeling i teknisk bod.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkurser bør merkes i fordelingsrommet. Merking av rørkurser er viktig for å enkelt lokalisere hvor evt skader har oppstått.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert i gang. Automatisk måleravlesning. Tre-faset 400 V anlegg. Lukket fordelingsanlegg med 23 kurser.

Standard belysning med lamper og innfelte spotter.

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

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja. Samsvarserklæring foreligger på automatisk måleravlesning som ble montert i 2017. Ukjent på evt andre arbeider. Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt



andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. Anlegget er i stor grad fra byggeår

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport de siste 5 årene så det anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget av elfagmann. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser

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

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Tilbygg/vinterhage. Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Stubbleft mangler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Ingen umiddelbare tiltak anbefales på høydeavviket. Avviket har små konsekvenser og vil normalt ikke merkes. Ved tiltagende høydeavvik må det vurderes justering av fundamentering. Stubbleft må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter - 2:

Tilbygg/vinterhage. Fundamentert på pilarer av lettbetong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Det er påvist setninger. Dette berører også innvendige konstruksjoner som dører og vinduer.

Konsekvens/tiltak:

- Pilarer bør høydejusteres. Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å finne omfanget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Frittstående isolert garasje, og parkeing i gruset gårdsplass.

### Forsikringsselskap

Fremtind

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk med varmekabler og peis.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 890 000

#### Kommunale avgifter

Kr 14 347

#### Kommunale avgifter år

2023

#### Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, renovasjon og slam. I de kommunale er det beregnet 1 tømning av septik pr år. Ved mye besøk på hytta må man beregne kostnader for å bestille tømning av septik.

#### Info eiendomsskatt

Inkludert i kommunale avgifter

#### Andre utgifter

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

#### Info vannavgift

Ta kontakt med megler for mer info. Dette går privat via Østby utmarkeslag.

#### 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 116 i Trysil kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/14/116:

06.03.2007 - Dokumentnr: 241547 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 4 950

Gjelder fra dato: 11/10-2006

Tomteverdi: NOK 139 000

05.06.1968 - Dokumentnr: 2082 - Erklæring/avtale INSKRENKING I EIGARRÅDVELDET I H T JORDLOVEN

Overført fra: Knr:3421 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1998 - Dokumentnr: 5658 - Rettighet Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS Org.nr: 971 050 365

LEIE AV AREAL

Leietid 10 år

Leie 40.000 for 10 år

Leieareal 3 m2 til 24 meter høy telemast for GSM og NMT

Bestemmelser om forlengelse

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver på spesielle vilkår

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3421 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Transport

Fra: Telenor Mobil AS

Org.nr: 964 094 659

Til: Telenor Towers Norway AS

Org.nr: 971 050 365

06.03.2007 - Dokumentnr: 241547 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 4 950

Gjelder fra dato: 11/10-2006

Tomteverdi: NOK 139 000

20.02.2007 - Dokumentnr: 211176 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:14 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1333275 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0428 Gnr:14 Bnr:116

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.08.2010 som omfatter nybygg og nyanlegg.

Det ble påbygget vinterstue etter byggeår, denne har fått ferdigattest datert 14.08.2024.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.08.2010.

#### Vei, vann og avløp

Privat septikanlegg.

Privat vei.

Vannforsyning via grunnboret brønn fra eget vannverk i området.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et området regulert til fritidsbebyggelse. Litt av garasjen ligger utenfor regulering om fritidsbebyggelse, over i friluftsområdet.

Kommuneplan:

Id: 20110200

Navn: Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.02.2014

Delarealer: Delareal 2 322 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: HB4504

Reguleringsplan:

Id: 20011300

Navn: SOLBERGLIA HYTTEFELT, HB 4504 OG HB 4505

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.11.2001

Delarealer: Delareal 2 245 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Delareal: 77 m

Formål: Friluftsområde

Feltnavn: SF 2

Eiendommen ligger i et radonutsatt området med middels lav aktsomhets grad.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000 Prisantydning

Omkostninger

122 250,- dokumentavgift ved salg til prisantydning 4.890.000,-

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

500,- Tinglysning av skjøte

500,- Tinglysning av pantedokument

240,- innhente panteattest

123 490,- Omkostninger totalt

15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 490,- Totalpris. inkl. omkostninger

5 028 590,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 031 390,- 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.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 123 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil

eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- oppgjørshonorar kr 4 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 51 430,-. Utleggene omfatter markedspakke, oppgjørsvederlag, eiendomsregister, tilretteleggingsgebyr, trykte salgsoppgaver, visning, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**





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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,  
Rådhusgata 26  
2150 Årnes  
Tlf: 639 12 692

#### **Salgsoppgavedato**

27.09.2024

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Solberglia hytteområde 341, 2423 ØSTBY  
 TRYSIL kommune  
 # gnr. 14, bnr. 116



## Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m<sup>2</sup> BRA-i: 121 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.09.2024    Rapportdato: 24.09.2024    Oppdragsnr.: 11482-1506    Referansenummer: NC1462

Autorisert foretak: Trysil Takst AS

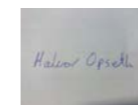
Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Halvor Opseth  
Uavhengig Takstingeniør  
post@trysiltakst.no  
414 11 866



Oppdragsnr.: 11482-1506

Befaringsdato: 17.09.2024

Side: 2 av 28

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Hytta er utført i stavlaft med bindingsverk og laftet tømmer i gavler.. Inngang via overbygget inngangsparti. Standard på overflater og inventar er god etter alder. Bygget gir inntrykk av at det generelt er godt vedlikeholdt. Det har imidlertid blitt noen år og noe vedlikehold og service må påregnes etter hvert. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Innebygget vinterhage med setninger og skjeheter på gulvoverflater. Vann fra lokalt vannverk med egen borebrønn. Naturtomt med utsikt over fjell, skog og nærområder. Ved befaring ble det gjennomført fuktøk på bad og kjøkken uten at det ble funnet noen tegn på forhøyet fukt.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG

Taktekking er torvtak lagt på knasteplast Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp av kjetting. Heldekkende pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av tre.

Vegger av stavlaft med 8" tømmer og bindingsverk isolert med mineralull. Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft.

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

Veranda av impregneret materiale. Utgang fra stue og ved inngangsdør.

#### INNVENDIG

Gulvoverflater er laminatgulv og fliser. Vegger og tak av beiset trepanel. Tilbygg/vinterhage. Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Stubbloft mangler.

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

Peisinnsats med glassdører. Pipen og peisen er pusset og malt.

Åpen tretrapp til hems.

Fyllingsdører fra byggeår. Glassdør mot vinterhage.

#### VÅTROM

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er forskriftsmessig fall 1:100 mot sluk. Sluk av plast. Ukjent membran. Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer. Veggmontert toalett. Dusjhjørne. Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 6,0 vektprosent fuktighet. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

#### Bad/vaskerom

Våtrom bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak. Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusjsone er 1:50. På gulv utenfor dusj er fallet 1:100. Sluk av plast. Ukjent membran. Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med vegg glassstein. Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

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

#### KJØKKEN

Tidstypisk kjøkken i god tilstand etter alder. Innredning med profilerte dører, glassplate mellom kokeplate og overskap. Stekeovn. Kjøleskap. Fryser plassert ved siden av kjøkkenet. Oppvaskmaskin. Stålkum med ett-greps kran.

Standard kjøkkenventilator med lys. Avtrekk gjennom vegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast (rør i rør) og kobber Fordeling i teknisk bod. Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast. Stakemuligheter for avløpsnett. Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon. 300 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.

Sentralstøvsuger.

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert i gang. Automatisk måleravlesning. Tre-faset 400 V anlegg. Lukket fordelingsanlegg med 23 kurser. Standard belysning med lamper og innfelte spotter.

Det er montert røykvarsler og brannslukningsutstyr.

#### TOMTEFORHOLD

Bygget på lokal morenegrunn og tilkjørte, knuste masser Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fundamentert på isolert betongplate med L-elementer. Tilbygg/vinterhage. Fundamentert på pilarer av lettbetong

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta, i hovedsak flatt. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vann og avløpsrør av plast. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk for området.

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

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er framvist før befaring.

[Gå til side](#)

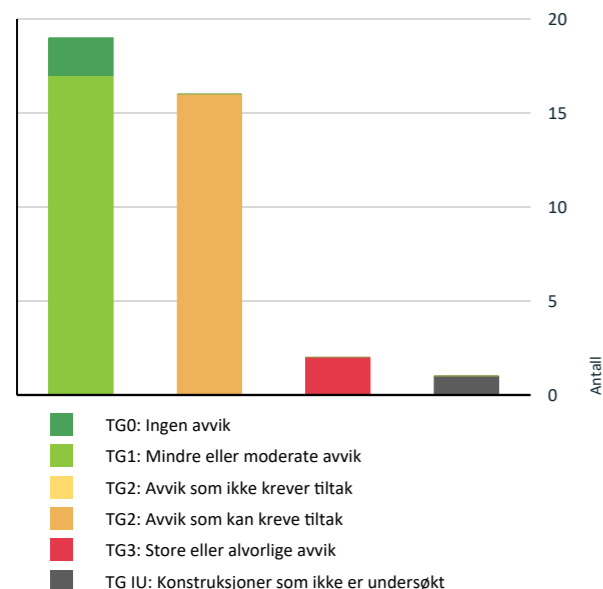
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

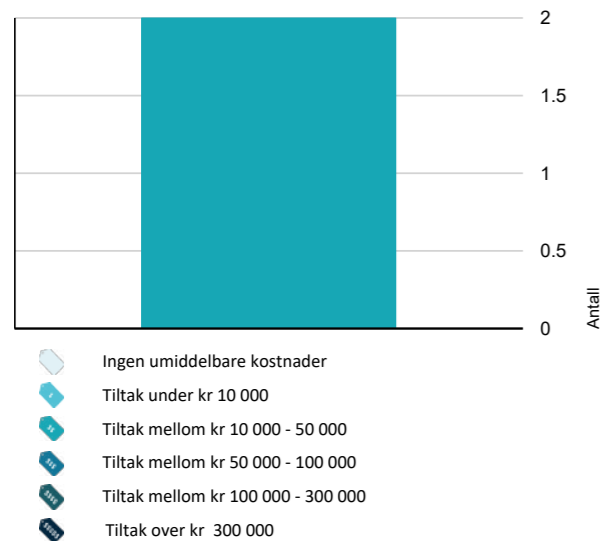
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Eiers eget bruk som fritidsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Torvtak lagt på knasteplast



#### ! TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

**Konsekvens/tiltak**  
• Stigeledd og plattform for feier må monteres.  
• Stigeledd for feier må monteres.

Stigeledd og feieplattform monteres.



#### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Stavlaft med 8" tømmer og bindingsverk isolert med mineralull.



#### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/dragere og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Konstruksjonen er utluftet via raft.

## Tilstandsrapport



#### ! TG 2 Vinduer

To-lags koplede vinduer med utvendige faste sprosser. Vinduer i normal tilstand etter alder, men de tilfredsstillende ikke dagens krav til varmegjennomgang.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Innfelt beslag mangler på gavlvegger. Ved nedbør i sterk vind kan det skje vanninntrenging i overkant av vinduet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Det monteres innfelt beslag over vinduer.



#### ! TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt. Verandadør med glassfelt.



#### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av impregnert materiale. Utgang fra stue og ved inngangsdør.

## Tilstandsrapport



### INNENDIG

#### TG 2 Overflater

Gulvoverflater er laminatgulv og fliser. Vegger og tak av beiset trepanel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvoverflater fungerer med avviket, men risikoen er større for skade ved store påkjenninger.



Fliser med bom foran dør til vinterhage.

#### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilbygg/vinterhage. Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Stubbloft mangler.

##### Vurdering av avvik:

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

Avviket skyldes setninger på pilarer.

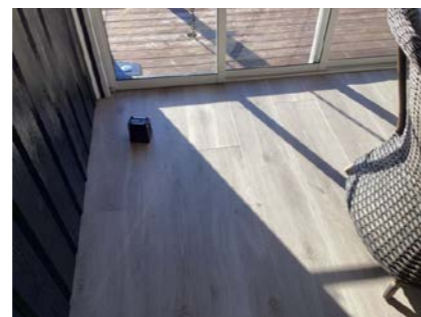
##### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ingen umiddelbare tiltak anbefales på høydeavviket. Avviket har små konsekvenser og vil normalt ikke merkes. Ved tiltagende høydeavvik må det vurderes justering av fundamentering.

Stubbloft må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tilstandsrapport



#### TG 2 Radon

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmåling. Området har status som moderat til lav radonaktomhet, men status blir ikke avklart uten måling.

#### TG 1 Pipe og ildsted

Peisinsats med glassdører. Pipen og peisen er pusset og malt.



#### TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp til hems.

##### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.

##### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres lister i åpningen for å komme ned på forskriftskrav.



#### TG 1 Innvendige dører

fyllingsdører fra byggeår. Glassdør mot vinterhage.



### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

#### TG 1 Generell

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon kan hentes i boligmappe.

## Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er oppnådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranløsning på vegg bør dokumenteres. Våtrommet fungerer med dagens bruk, men må holdes under oppsikt. Skaderisikoen vil tilta med økende alder.



ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er forskriftsmessig fall 1:100 mot sluk.



ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent membran.

#### Vurdering av avvik:

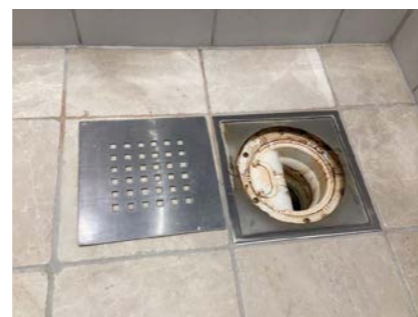
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig i sluk. Membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

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



ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer. Veggmontert toalett. Dusjhjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Det er ikke dokumentert dreneringsløsning fra sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

Det er mulig at dette er et system med drenering direkte til toalettskåla. Dokumentasjon på utførelse må innhentes. Evt manglende drenering kan føre til skade ved lekkasje.



ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør monteres mekanisk avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.



ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 6,0 vektprosent fuktighet.

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad bygget i henhold til Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Malt trepanel i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er oppnådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranløsning på vegg bør dokumenteres. Våtrommet fungerer med dagens bruk, men må holdes under oppsikt. Skaderisikoen vil tilta med økende alder.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusjsone er 1:50. På gulv utenfor dusj er fallet 1:100.

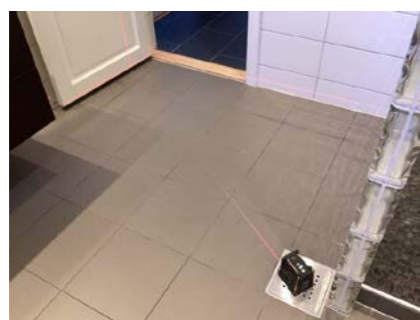
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig i sluk. Membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

## Tilstandsrapport

Innredning med nedfelt servant, glatte skuffer. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med vegg glassstein.

#### Vurdering av avvik:

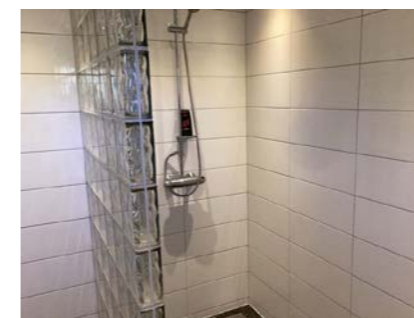
- Det mangler drenering fra innebygget susterne.

Det er ikke dokumentert dreneringsløsning fra susterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er mulig at dette er et system med drenering direkte til toalettskåla. Dokumentasjon på utførelse må innhentes. Evt manglende drenering kan føre til skade ved lekkasje.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg. Luftespalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Tidstypisk kjøkken i god tilstand etter alder. Innredning med profilerte dører, glassplate mellom kokeplate og overskap. Stekeovn. Kjøleskap. Fryser plassert ved siden av kjøkkenet. Oppvaskmaskin. Stålkum med ett-greps kran.

## Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Standard kjøkkenventilator med lys. Avtrekk gjennom vegg.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Plast (rør i rør) og kobber  
Fordeling i teknisk bod.

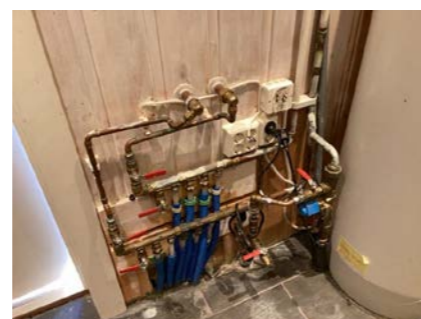
#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser bør merkes i fordelingsrommet. Merking av rørkurser er viktig for å enkelt lokalisere hvor evt skader har oppstått.



#### 1 TG 1 Avløpsrør

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

## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Ventilasjon

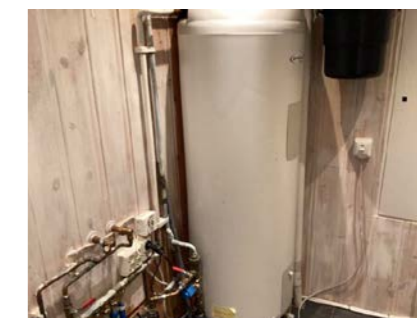
Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.



### 1 TG 1 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom/bod.

Årstall: 2012



### 1 TG 1U Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Ikke funksjonstestet.



### 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert i gang. Automatisk måleravlesning.  
Tre-faset 400 V anlegg. Lukket fordelingsanlegg med 23 kurser.  
Standard belysning med lamper og innfelte spotter.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

## Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2010

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring foreligger på automatisk måleravlesning som ble montert i 2017. Ukjent på evt andre arbeider.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

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

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og brannslukningsutstyr.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

Bygget på lokal morenegrunn og tilkjørte, knuste masser Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolert betongplate med L-elementer.



### TG 3 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygg/vinterhage. Fundamentert på pilarer av lettbetong

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er påvist setninger. Dette berører også innvendige konstruksjoner som dører og vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pilarer bør høydejusteres. Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å finne omfanget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 0 Terrengforhold

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta, i hovedsak flatt. Drenerende morenemasser rundt bygningen.



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

## Tilstandsrapport

Vann og avløpsrør av plast. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk for området.

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

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

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje.

Vanntrykk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2011

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje bygget i stavlaft med oppstillingsplass til en bil. Bygget i samme stil som hovedhytta.

Fundamentert på betongsåle. Saltak med torv til taktekking. Takrenner og nedløp av metall. Utvendig kledd med stående trepanel. Innvendig isolert.

Boddør. leddporter med automatisk åpning. Påkoblet strøm med lukket fordelingsanlegg.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

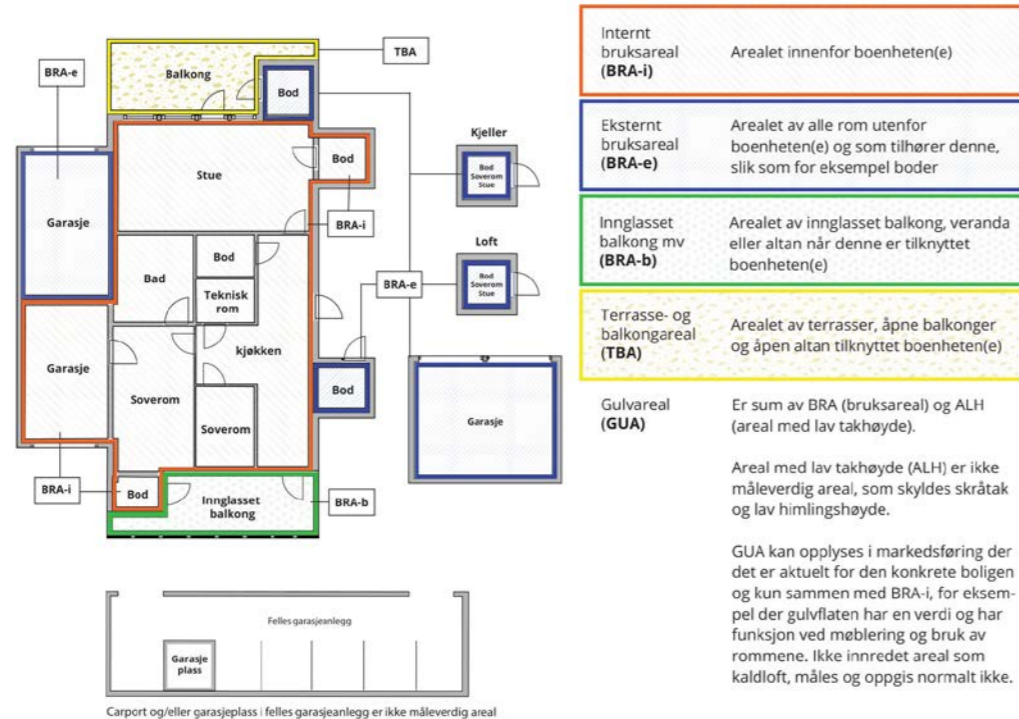
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



**Internt bruksareal (BRA-i)**  
Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)**  
Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er

**Innglasset balkong mv (BRA-b)**  
Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)**  
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	121	6	16	143		3	146
Hems						57	57
<b>SUM</b>	<b>121</b>	<b>6</b>	<b>16</b>			<b>60</b>	<b>203</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>143</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom	Teknisk rom	Innglasset balkong
Hems			

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er framvist før befaring.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		23		23		21	44
<b>SUM</b>		<b>23</b>				<b>21</b>	<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>						



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

## Kommentar

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	146	7
Garasje	0	23

## Kommentar

Fritidsbolig Hems med ikke målbare arealer.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Halvor Opseth	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	14	116		0	2322.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Solberglia hytteområde 341

## Hjemmelshaver

Lp Eiendom AS, Østby Sameieskog Ans

## Felles formue

Kr.

## Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Solberglia Hytteområde midt mellom Østby og Ljørdalen, øst i Trysil.

Hytta ligger i et veletablert og populært hytteområde. Det er direkte adgang til milevis med oppkjørte skispor.

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

Det er 12 km til Østby sentrum hvor det er nærbutikk med posttjenester, restaurant og kirke. Avstand til Ljørdalen er 17 km.

Avstand til Trysil sentrum med fasiliteter som rådhus, offentlige tjenester, banker, restauranter, butikker med mer er 32 km.

Til Fulufjellet alpinksenter er det 19 km.

Nærmeste alpinanlegg i Sverige er Granfjellstöten, avstand dit er 27km.

Nordeuropas største alpinanlegg i Trysilfjellet 33 km unna. Her er det også golfbane.

Avstand til Oslo er 232 km.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn fra eget vannverk i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Solventt tomt med utsikt mot Trysilfjellet og store skogområder.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 150 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- **I en overgangsperiode** skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- **Se øvrig informasjon** om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NC1462>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arnes	
Oppdragsnr.	
1207240083	
Selger 1 navn	
Per Stian Kristiansen	
Gateadresse	
Solberglia hytteområde 341	
Poststed	Postnr
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PSK

1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

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  
Beskrivelse

Initialer selger: PSK

2

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Etter kontroll fra Trysil kommune er feil rettet etter krav fra dem. Saken lukkes av kommunen høsten 2024. Hele hytte feltet er under kontroll for feil og mangler av Trysil kommune, vår hytte er den første som har rettet alle feil og mangler ihht reguleringsplan.

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

Det er tilstandsrapport på hytta, utført høsten 2024, rett før salg.

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

#### Tilleggskommentar

Jaccussi er koblet fra og satt i garasjen. Men el opplegget ligger klart under veranda. Jaccussi trenger noe vedlikehold og service, da den ikke fungerer på alle funksjoner. Den er en del år gammel uten å vite hvor mange år. Har vært benyttet av oss frem til nå i sommer, men valgte da å tømme det og sette det i garasjen. Verandaen er bygget om nå i sommer/ høst 2024 ihht til reguleringsplan. Krav fra Trysil kommune.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207240083

Document reference: 1207240083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Stian Kristiansen	5af3e0187ef7df55fef9260f5 169d888525c588d	11.09.2024 09:03:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1207240083

- 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>




# Nabolagsprofil

Solberglia hytteområde 341


## Høyde over havet

**680 m**

## Offentlig transport

 Østby Linje 835	12 min  11.2 km
 Bæk Linje 835	13 min  11.5 km

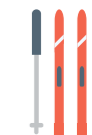
## Avstand til byer

Elverum	1 t 16 min 
Hamar	1 t 44 min 
Oslo	2 t 57 min 

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 38 m






Alpin





- Fulufjellet Alpinsenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 2





## Aktiviteter

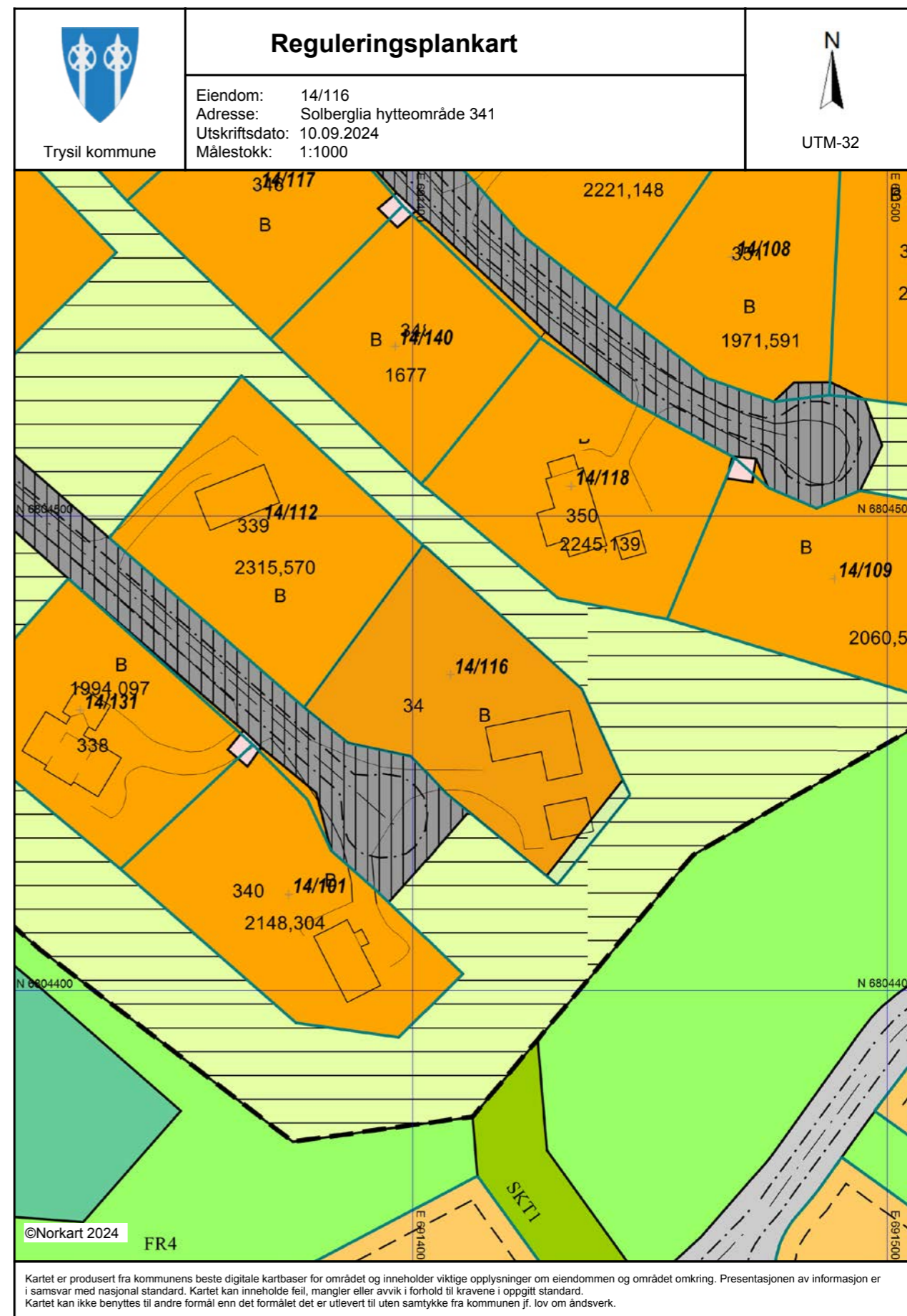
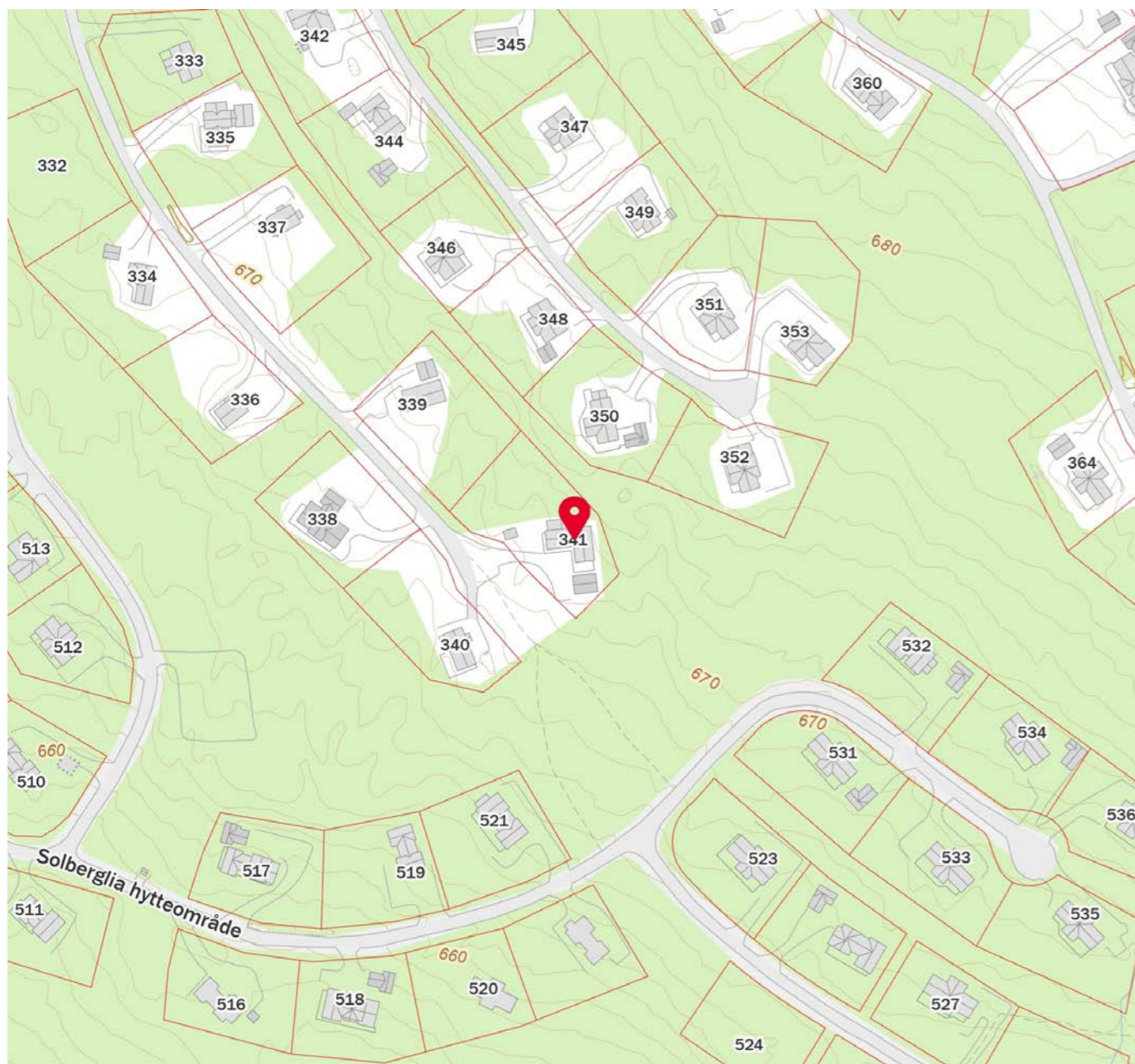
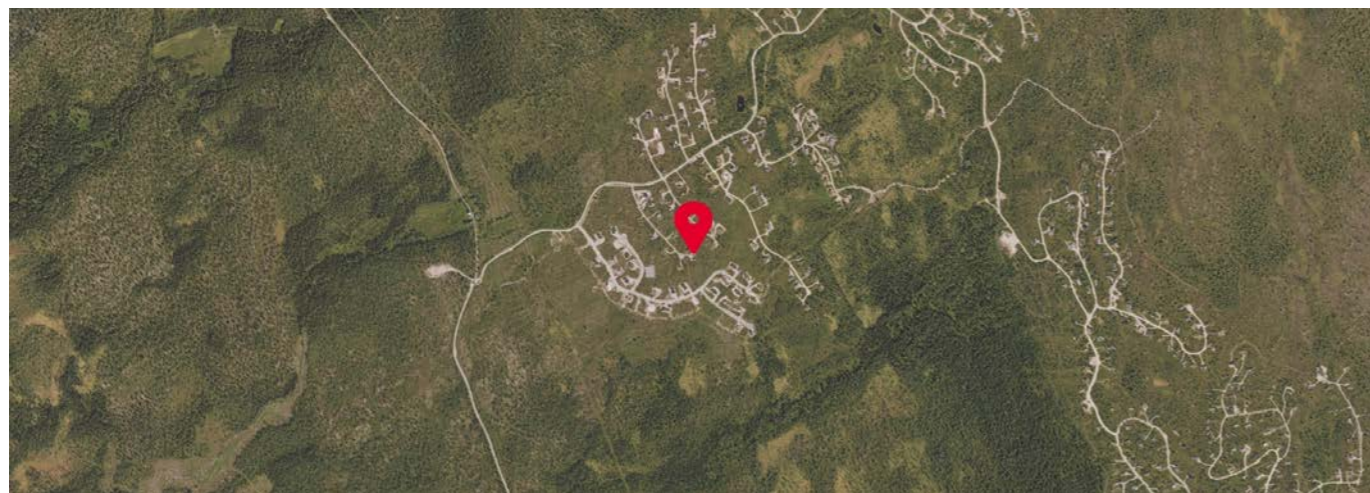
Trysil Hestesenter	17 min 
Turistbua Ljørdalen	20 min 
Fulufjellet Alpinsenter	25 min 

## Sport

 Østby skole Aktivitetshall, ballspill	12 min  11.3 km
 Østby fotballbane 1 Fotball	14 min  11.8 km

## Dagligvare

Nærbutikken Østby	12 min 
Coop Marked Ljørdalen Post i butikk, PostNord	19 min  16.5 km



## Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (<= 13 cm)
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>	
	Område for fritidsbebyggelse
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	
	Fritidsbebyggelse
	Skiløype
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Friluftsmål
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<b>Bygninger</b>	
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Taksprang
<b>Vegsituasjon</b>	
	Vegkant
	Annet vegareal



## Trysil kommune

### Bygg-, oppmålings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Håndverksbygg A/S  
Att. Tom Engebretsen  
Høyenhallveien 2  
0667 Oslo

Vår ref. 2007/1636-1124/2011

Deres ref.  
Arkiv 14/116  
Saksbehandler Trond Grønland  
Direkte telefon 62 44 81 40  
Telefaks 62 45 77 80  
Dato 18.01.2011

Tiltakshaver (navn og adresse) Lena B. Lorenzen Ekraveien 5 0756 Oslo	Ferdigattest er gitt for	
	Eiendom/byggested Solberglia, 2423 Østby	
	Gnr/Bnr/Fnr 14/116	Seksjonsnr

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
X	Tillatelse til tiltak som krever søknad og ansvarsrett (pbl § 20-1)	28.11.2007
	Igangsettingstillatelse (pbl § 20-1)	
	Tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver (pbl § 20-2)	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg og nyanlegg		
Vedtaket fattet av Delegert utvalg bygg-, oppmålings- og reguleringsavdelingen		Vedtaksdato 18.01.2011
Dato sluttkontroll 02.08.2010	Kontrollansvarlig Tom Engebretsen	Vedtaksnr 11/24
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf pbl § 21-10. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det den gitte tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf pbl § 20-1.		
Antall pipelepp: 1 pipelepp		
Merknader/vilkår <b>Ansvarlig søker må selv informere alle ansvarlige foretak om dette vedtaket.</b>		

Med hilsen

Trond Grønland  
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.*

Postadresse: Postboks 200, 2421 Trysil  
Telefon: 62 45 77 00

E-post: postmottak@trysil.kommune.no

Giro: 6167.05.01328  
Org.nr: 864 948 502MVA

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001001	24.09.2024	1207240083

## Om dokumentet

**Ident**  
2007/241547/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

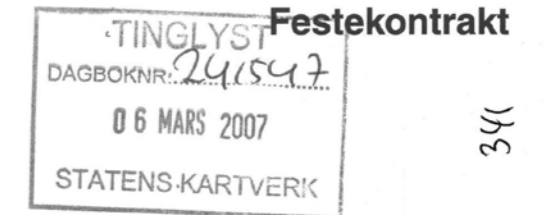
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr. / Underfestenr.
0428	TRYSIL	14	116	
Tomteverdi		Beskaffenhet		
kr 139.000,-		<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <sup>1)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd		
Hva skal grunnen brukes til?				
<input type="checkbox"/> B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet				

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel
969 147 645	ØSTBY SAMEIESKOG	

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel
081274	LORNZEN, LENA B.	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 4.950,-

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra – dato
	11.10.2006

6. Panterett for festeavgiften <sup>3)</sup>	
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst <sup>4)</sup>
<p>Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses</p> <div style="text-align: center;">             Doknr: 241547 Tinglyst: 06.03.2007            STATENS KARTVERK FAST EIENDOM         </div>





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Baderkar, 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.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av feste- avgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15		
	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:		
Innløsnings- rett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kapVI		
	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestel. kapVI med følgende bestemmelser:		
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsatte festeretten. Pantsattelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsfølger. <b>NB!</b> Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <b>FESTEREN</b>		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	<b>" VEDTEKTER FOR SOLBERGLIA HYTTEOMRÅDE "</b> <b>ER UNDERSKREVET AV PARTENE ,</b> <b>OG INNGÅR SOM EN DEL AV AVTALEN .</b>		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	18.11.2006
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	GUNNAR G. BJØRSETH
Sted, dato	5/11-06
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	LENA B. LORNZEN

**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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 **PLUS**

- 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# 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 renoverert 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.



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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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.



## 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Solberglia hytteområde 341  
2423 ØSTBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Årnes  
**Saksbehandler:** Rolf Wegar Gundersen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 982 59 303  
**E-post:** rolf.gundersen@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 videreformidlet 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