

aktiv.



Vestsidevegen 101, 2420 TRYSIL

Stor, solrik eiendom med utsikt mot Trysilfjellet. Innholdsrik enebolig med to innganger.



Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelfomasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-

Omkostn.: Kr 106 792,-

Total ink omk.: Kr 3 696 792,-

Selger: Kongsdal AS

Boligtype: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1980

BRA/P-rom: 175/157 m²

Tomtstr.: 2587.4 m²

Gnr./bnr. 59/38

Oppdragsnr.: 1211230327

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trysil og Vestsidvegen 101!

En stor og solrik eiendom på ca. 2,5 mål med utsikt mot Trysilfjellet. Romslig enebolig med stor stue, separat kjøkken, tre soverom og bad i hovedetasjen, samt egen inngang til underetasjen som har egen stue, kjøkken, 2 soverom, alkove og eget bad. Eiendommen er også bebygd med en garasje på 27m², en grillbu på ca. 9m² og en vedfyrt badestamp fra 2022. Hageanlegget er pent opparbeidet med plen, variert beplantning og delvis innhegnet med hekk. Asfaltert gårdsplass.

Boligen har en god beliggenhet langs Vestsidvegen, ca. 4 km fra Trysil sentrum og fra heisene i Trysilfjellet. Denne eiendommen er ypperlig for en aktiv familie som ønsker nærhet til alt av fritidsaktiviteter og ellers kort veg til alle daglige gjøremål. Bussholdeplass rett utenfor.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Plantegninger	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæringsskjema	66
Nabolagsprofil	69
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 157 m²

BRA: 175 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 587,4m². Hellende tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Asfaltert innkjøring og parkering. Belagt med heller ved inngang til underetasje. Delvis innhegnet med hekk. Støpt trapp i skråning.

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

Beliggenhet

Eneboligen har en god beliggenhet langs Vestsidevegen, 4 km fra heisene i Trysilfjellet. Fra boligen er det kun ca. 4 km ned til Trysil sentrum hvor du finner et stort utvalg av servicetilbud, kjøpesenter, dagligvarebutikker, vinmonopol, kultur- og musikkskole, samt barneskole. Ca. 4 km til skoler, barnehage og videregående skole.

På hotellet i Trysilfjellet er det bowlinghall, spa-anlegg og svømmebasseng. I tillegg er det flere restauranter, bakeri, afterski og sportsbutikker i området rundt hotellet. Kort avstand fra boligen ligger også den populære klatreparken i Trysilfjellet, golfbanen og sykkelparken i Gullia med utfordringer for både små og store. På vinterstid kan du også nyte godt av de flotte langrennsløypene i Trysilfjellet som starter opp like ved hotellet. Her er det også lysløype.

Denne eiendommen er ypperlig for en aktiv familie som ønsker nærhet til alt av fritidsaktiviteter og ellers kort veg til alle daglige gjøremål.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1980.

Byggegrunn antatt med breelavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Forstøtningsmur av naturstein ved hushjørne mot nord.

Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Hentet ifra tidligere takst: Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2008. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Metalltakrenner og nedløp. Takstige. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Fasade mot vest i undertasje er forblendet med murt teglstein.

Saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Sydde matter. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1979. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje: Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass. 1.etasje: Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt glass. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978. Adkomst fra kjøkken til balkong. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978. Adkomst fra soverom til balkong.

Åpen balkong med adkomst fra kjøkken og soverom: Utkraget balkong i trekonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 6 m².

Veranda ved inngang: Fundamentert på istøpte eternittsøyler. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 5 m².

Terrasseplattung ved inngang.

Innglasset veranda: Gulvflater med høytrykkslaminatgulv. Overflater med malt panel. Splitthimling. Montert stråleovn. Lys og strøm. Vinduer med ettlags glass. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978. Utvendig beiset tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.

Garasje - Ukjent byggeår.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er ikke besikket ifra bakkeplan. Metall takrenner og nedløp. Isbordbeslag. Enkelte avskalinger i gulv. Noe mosegroing på takteking. Svertesopp i undertak.

Innvendig: Garasjerom: Støpt gulv. Støpt sokkel. Oppført i bindingsverk, uisolert. Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak. Vippeport. Lys og strøm. Vindu med ettlags glass. Vedskjul: Jordgulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.

Grillbu - Byggeår: ca. 2004.

Utvendig: Yttervegg kledd med malt liggende panel. Sist overflatebehandlet i 2015. Pyramidetakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Malt panelt ytterdør. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Noe mosegroing på takteking.

Innvendig: Støpt plate på mark. Gulvflater belagt med fliser. Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert. Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak. Montert grill. Naturlig avtrekk. Vindu med 2 lags isolerglass. Strøm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist bulk i taknedløp.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist synlige spiker i undertak. Vepsebol på loft. Observert noe svertesopp i undertak ved luke.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- * Innvendig > Overflater: Knirk i gulv i entré (underetasje). Skade i parkett i kjellerstue. Bom og trapping i fliser. Noe gjenstående arbeider med overgangslister i underetasje.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket

eller betongen.

- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- * Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: Enkelte montasjemerker i våtsonen.
- * Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Rust på skruer i sluk.
- * Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: Ujevne fuger.
- * Våtrom > Overflater Gulv > Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- * Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Det er ikke påvist slukmansjett og klemring i sluk.
- * Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Eldre innredning.
- * Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Noe trapping i flis. Det er påvist fuktskjolder i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- * Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2: Ikke etablert sluk i gulv. Eventuelt lekkasjevann ifra vaskemaskin vil ikke ledes til sluk.
- * Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Grunnmursplast er steder under terreng. Dreneringen er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av at det er innredet rom i kjeller gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

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

- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist andre avvik: Enkelte punkterte isolerglass.
- * Utvendig > Dører: Punktert isolerglass i terrassedør til soverom.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasser, balkonger og plattinger med terrenghøyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm. Målt rekkverkshøyde på balkong: Ca. 89 cm. Målt rekkverkshøyde på veranda ved inngang: Ca. 73 cm. Terrassedør til innglasset veranda har behov for justering. Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift. Løst vindusglass. Defekt lås på

terrassedør. Det er påvist råteskade i panel til glassveranda. Se bilde. Det er påvist råteskade i rekkverk. Se bilde.

* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Feilmelding på varmpumpe i underetasje. Må utføre service på begge varmpumper.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje. Kursene er merket. Montert strømmåler. Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje. Kursene er merket. Montert strømmåler.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur/ huset. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

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

* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist andre avvik: Mosegroing på støttemur.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, stue/spisestue, gang/vaskerom, kjøkken, bad og 3 soverom.
Underetasje: Entré, gang, kjellerstue, kjøkken, vaskerom/teknisk rom, 2 soverom, sovealkove, bad og bod (tidligere trapperom).

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 27m² som består av et garasjerom og vedskjul, en grillbu på ca. 9m², samt en vedfyrt badestamp fra 2022.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1980.

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Garasje - Ukjent byggeår.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Grillbu - Byggeår: ca. 2004.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse av standard:

VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en innglasset terrasse på a. 7m². Til venstre for inngangsdøren har du også adkomst til en utvendig bod. Når du entrer boligen kommer du inn i et praktisk vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy.

STUE

Videre kommer du inn i en lys og hyggelig stue av god størrelse. Stuen har enstavs laminat på gulv og en koselig vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Stuen har en gjennomgående planløsning med store vindusflater på begge sider som sørger for rikelig med naturlig lys. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2006 som sørger for en god og jevn varme. Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, tv-benk, spisebord og annet ønskelig møblement.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. Ved de store vindusflatene har du plass til et koselig frokostbord og utgang til en solrik vestvendt balkong på ca. 6m². Eldre velholdt kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter (nye i ca. 2000), laminerte benkeplater og benkebeslag med nedfelt dobbel oppvaskkum. Praktisk med lyse fliser i benkeryggen og belysning under overskapene. På kjøkkenet har du plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

HOVEDSOVEROM

Boligen har et koselig hovedsoverom med utgang til den samme solrike balkong som fra kjøkkenet. Soverommet har overflater malt i en fin og behagelig mørk farge og er utstyrt med plassbygget garderobeskap.

SOVEROM 2 OG 3

De to andre soverommene i hovedetasjen er fine rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene er malt i den samme lune fargen som hovedsoverommet, og begge rommene er utstyrt med plassbygde garderobeskap.

BADEROM

I tilknytning til soverommene i hovedetasjen har du et pent flislagt badedrom som ble pusset opp i ca. 2012. Badedrommet har mørke mosaikkfliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene og elektrisk styrt vifte. Pen badedromsinnredning med ovenpåliggende servant, speil og belysning over. Badedrommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt toalett.

UNDERETASJEN

Boligens underetasje har egen inngang fra bakkeplan hvor du også har en solrik uteplass mot vest. Du ønskes så velkommen inn i en entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Fra entréen kommer du videre inn i en gang med vedovn, varmepumpe og adkomst til en praktisk bod (tidligere trapperom).

I underetasjen har du en lys og hyggelig stue med overflater malt i en fin og lun farge. Stuen har stor vindusflate og god plass til sofagruppe og annet ønskelig møblement. Det gjøres oppmerksom på at stuen er definert som garasje i byggetegningene, og er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Kjøkkeninnredningen har grå profilerte fronter og flislagt benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med plater i benkeryggen og belysning under overskapene. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasjen er i dag innredet med 2 romslige soverom og en mindre sovealkove. Det gjøres oppmerksom på at alle rommene er definert som boligens tilleggsdel i byggetegningene, og ingen av rommene er derfor godkjente rom for varig opphold.

I underetasjen har du et moderne badedrom som ble pusset opp i 2022. Badedrommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og elektrisk styrt vifte. Badedrommet er utstyrt med servantskap, speilskap, dusjhjørne med glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2000, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger blitt kontrollert hvert 20. år, og neste kontroll kunne vært forventet i 2020.

Feiing ble utført siste gang den 02.07.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 25.01.2018, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2006. Vedfyring med vedovn i stuen og peisovn i gang. Elektrisk oppvarming med gulvvarme på begge baderom og panelovner fra ca. 2002 som er tilkoblet Wifi. Vedfyrt badestamp fra 2022.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 8 290,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Slamavskiller bolig 3-6 m³: Kr. 1 630,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 2 146,-
- * Renovasjon: Kr. 4 514,-
- * Feiegebyr: Kr. 650,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 477 927,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 720 536,- per 31.12.2021.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 38 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste servitutter (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 23.05.1979 - Dokumentnr: 3798. Lyngbakken gnr. 59 bnr. 38 (salgsobjektet) skal ha ankomst til vannkilde som ligger på gnr. 59 bnr. 4, ca. 250 m ovenfor tomten i vestlig retning.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 09.08.1979 - Dokumentnr: 6182. Lyngbakken gnr. 59 bnr. 38 (salgsobjektet) skal ha strandrett og båt plass på gnr. 59, bnr. 25 i Trysil kommune.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig i 1980. Det er i denne

anmerket mangler i forhold til: - Utvendig beising/maling. - Pussing av grunnmur utvendig over terreng (hovedfasade). - Oppsetting av fast takstige for feieren. Det er ukjent hvorvidt disse er utbedret/rettet. Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bygningsmasse som garasje eller grillbu.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er kjellerstuen og det sovealkoven i underetasjen definert som garasje, deler av gangen er definert som matbod, kjøkkenet er definert som vaskerom, vaskerommet er definert som klesbod, det ene soverommet er definert som redsk. og det andre soverommet er ikke definert. Vaskerommet i 1. etasje er definert som entré med trapp. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Entréen, utvendig bod, vinterhage og terrassen fremkommer ikke av tegningene.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, via privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Privat vann fra kilde i området. Det er tinglyst bestemmelse om vannrett: Lyngbakken gnr. 59 bnr. 38 (salgsobjektet) skal ha ankomst til vannkilde som ligger på gnr. 59 bnr. 4, ca. 250 m ovenfor tomten i vestlig retning.

Privat avløp via via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

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

innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor et område under flomfare (84 kvm) og høyspenningsanlegg (59 kvm). Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

89 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 590 000,00))

106 792,- (Omkostninger totalt)

3 696 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 792

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markeds pakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Ansvarlig megler

Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

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

Salgsoppgavedato

15.07.2023



Velkommen til Trysil og Vestsidevegen 101!



En stor og solrik eiendom på ca. 2,5 mål med utsikt mot Trysilfjellet. Hageanlegget er pent opparbeidet med plen, variert beplantning, og har både grillbu og en vedfyrt badestamp fra 2022.



Romslig enebolig med stor stue, separat kjøkken, tre soverom og bad i hovedetasjen, samt egen inngang til underetasjen som har egen stue, kjøkken, 2 soverom, alkove og eget bad. Garasje på 27m² som består av et garasjerom og vedskjul.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en innglasset terrasse på a. 7m². Til venstre for inngangsdøren har du også adgang til en utvendig bod.

Hovedetasje



Når du entrer boligen kommer du inn i et praktisk vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy. Videre kommer du inn i en lys og hyggelig stue av god størrelse.



Stuen har en gjennomgående planløsning med store vindusflater på begge sider som sørger for rikelig med naturlig lys.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, tv-benk, spisebord og annet ønskelig møblement.



Stuen har enstavs laminat på gulv og en koselig vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2006 som sørger for en god og jevn varme.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. Ved de store vindusflatene har du plass til et koselig frokostbord og utgang til en solrik vestvendt balkong på ca. 6m².



Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter (nye i ca. 2000), laminerte benkeplater og benkebeslag med nedfelt dobbel oppvaskkum. Praktisk med lyse fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Boligen har et koselig hovedsoverom med utgang til den samme solrike balkong som fra kjøkkenet. Soverommet har overflater malt i en fin og behagelig mørk farge og er utstyrt med plassbygget garderobeskap.



De to andre soverommene i hovedetasjen er fine rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Begge soverommene er malt i den samme lune fargen som hovedsoverommet, og begge rommene er utstyrt med plassbygde garderobeskap.



I tilknytning til soverommene i hovedetasjen har du et pent flislagt baderom som ble pusset opp i ca. 2012. Badetrommet har mørke mosaikkfliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene og elektrisk styrt vifte.

Underretasje



I underetasjen har du en lys og hyggelig stue med overflater malt i en fin og lun farge. Stuen har stor vindusflate og god plass til sofagruppe og annet ønskelig møblement. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Boligens underetasje har egen inngang fra bakkeplan. Fra entréen kommer du videre inn i en gang med vedovn, varmepumpe og adkomst til en praktisk bod (tidligere trapperom).



Kjøkkeninnredningen har grå profilerte fronter og flislagt benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med plater i benkeryggen og belysning under overskapene.



Underetasjen er i dag innredet med 2 romslige soverom og en mindre sovealkove.



Det gjøres oppmerksom på at alle rommene er definert som boligens tilleggsdel i byggetegningene, og ingen av rommene er derfor godkjente rom for varig opphold.



Sovealkove (ikke godkjent for varig opphold).



Moderne bad som ble pusset opp i 2022. Badet har fliser på gulv og vegger, gulvvarme og elektrisk styrt vifte. Badet er utstyrt med servantskap, speilskap, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

2. ETASJE

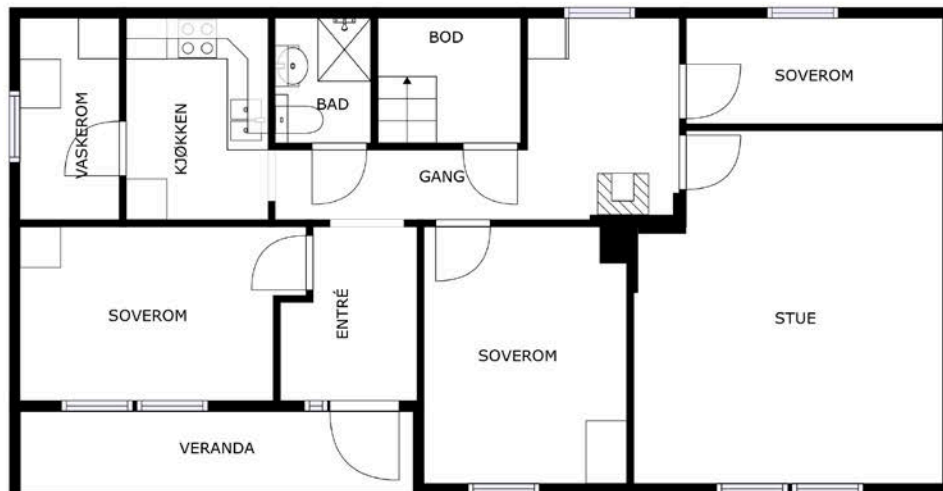


Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

1. ETASJE



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

INVISIO

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Vestsidvegen 101, 2420 TRYSIL

🏠 TRYSIL kommune

gnr. 59, bnr. 38

Areal (BRA): Enebolig 175 m², Garasje 27 m², Grillbu 9 m²



Befaringsdato: 26.06.2023

Rapportdato: 03.07.2023

Oppdragsnr.: 14566-1462

Referansenummer: KB5464

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
03.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Hentet ifra tidligere takst:
Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2008

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Metalltakrenner og nedløp.
Takstige.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.
Fasade mot vest i undertasje er forblendet med murt teglstein.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull. Sydde matter.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:

Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass.

1.etasje:

Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978.
Adkomst fra kjøkken til balkong.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978.
Adkomst fra soverom til balkong.
Åpen balkong med adkomst fra kjøkken og soverom:

Utkraget balkong i trekonstruksjoner.
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 6 m².

Veranda ved inngang:

Fundamentert på istøpte eternittsøyler.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 5 m².

Terrasseplattning ved inngang.

Innglasset veranda:
Gulvflater med høytrykkslaminatgulv.
Overflater med malt panel.
Splitthimling.
Montert stråleovn.
Lys og strøm.
Vinduer med ettlags glass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978.

Utvendig beiset tretrapp.
Utført med rekkverk av treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med laminatgulv, parkett og vinylbelegg.

Utført standard hevinger med nyere laminatgulv i underetasje og enkelte rom i 1.etasje.

Overflater med malt panel, malte plater, panel, malte MDF-veggplater, malt strietapet, fabrikerte tynnplater, brystningspanel og malt murpuss.

Malt div. overflater i 2022.

Himlinger med malt panel, panel og malte plater.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Forblendet med murt teglstein i stue.

Peisovn i gang.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Vedovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

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

Oppforet gulv på tilfarere i de fleste kjellerrom.

Trematerialer- konstruksjoner i kontakt med støpte flater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

De fleste kjeller vegger er utført og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en

risikokonstruksjon, da underliggende

konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule

fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for

fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Lakkert tretrapp. Ikke i bruk.

Malte innerdører.

Laminerte innerdører.

Innvendig bod:

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Lys og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje:

Hentet ifra tidligere takst: Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012

Ingen dokumentasjon.

Utført av: ukjent.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med mosaikkfliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri,

vegghengt dusj, glassdører og toalett.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert

unormale verdier.

Bad i underetasje:

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: egeninnsats.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Ca. 12 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant

slukrist.

Plastsluk.

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps

blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt

dusj og glassdører.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under

vegghengt toalett,

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert

unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplate,

sporfreste fronter, over og underskap, opplegg

for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med

benkebeslag, fliser i benkerygg, ventilator og

ettgreps blandebatteri.

Nye fronter på kjøkken fra ca.2000

Kjøkkenventilator.

Innredning i underetasje:

Kjøkkeninnredning med fliser, over og underskap,

sporfreste fronter, kitchenboard over

kjøkkenbenk, ventilator, ettgreps blandebatteri,

to

rustfrie kummer og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber.
Stoppekran under kjøkkenbenk.
Avløpsledninger av PVC.
Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmpumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe ifra 2006.

Nye panelovner fra ca.2002. Tilkoblet Wifi.
Varmekabler på bad i underetasje og bad i 1.etasje.

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom uten sluk, 194 liter fra 2013.
Innlagt fiber.
Vedfyrt badestamp ifra 2022.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat fra 2018.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.
Fuksikring med grunnmursplast. Ukjent alder.
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Forstøtningsmur av naturstein ved hushjørne mot nord.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	76	67	9
1.etasje	92	90	2
Innglasset veranda	7	0	7
Sum	175	157	18

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	27	0	27
Sum	27	0	27

Grillbu			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	9	0	9
Sum	9	0	9

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

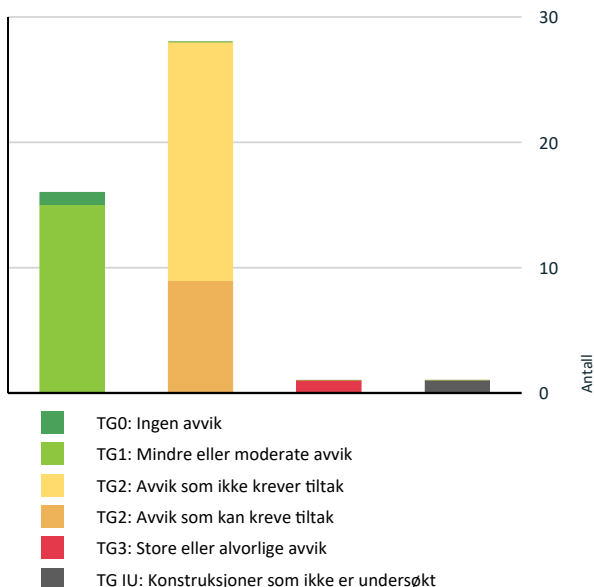
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Grillbu

- Det foreligger ikke tegninger

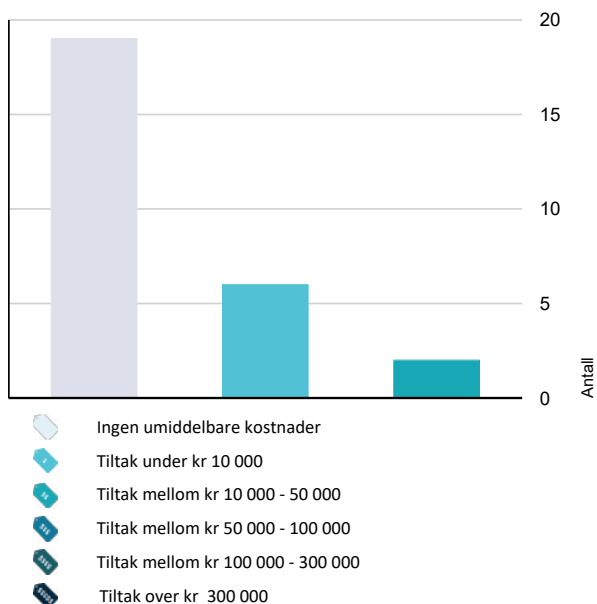
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist andre avvik:

Mosegroing på støttemur.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Punktert isolerglass i terrassedør til soverom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrasser, balkonger og plattinger med terrenghøyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm.

Målt rekkverkshøyde på balkong: Ca. 89 cm.

Målt rekkverkshøyde på veranda ved inngang: Ca. 73 cm.

Terrassedør til innglasset veranda har behov for justering.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Løst vindusglass.

Defekt lås på terrassedør.

Det er påvist råteskade i panel til glassveranda. Se bilde.

Det er påvist råteskade i rekkverk. Se bilde.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Feilmelding på varmepumpe i underetasje.

Må utføre service på begge varmepumper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist bulk i taknedløp.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist synlige spiker i undertak.

Vepsebøl på loft.

Observert noe svertesopp i undertak ved luke.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i entré (underetasje).

Skade i parkett i kjellerstue.

Bom og trapping i fliser.

Noe gjenstående arbeider med overgangslister i underetasje.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist andre avvik:

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.



! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte montasjemerker i våtsonen.



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

Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.



! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ujevne fuger.



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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist slukmansjett og klemring i sluk.



! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.



! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe trapping i flis.

Det er påvist fuktskjolder i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.



! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert sluk i gulv.

Eventuelt lekkasjevann ifra vaskemaskin vil ikke ledes til sluk.



! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Grunnmursplast er steder under terreng. Dreneringen er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av at det er innredet rom i kjeller gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.



Tilstandsrapport

ENEBOelig



Byggeår
1980

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Vedlikehold

Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Eldre sluk. Ingen dokumentasjon. Utført av: egeninnsats.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

TO 2

Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Hentet ifra tidligere takst:

Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2008

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

TO 2

Beslått lufterhatt for avtrekkskanaler.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.

Metalltakrenner og nedløp.

Takstige.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist bulk i taknedløp.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

TO 2

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Fasade mot vest i undertasje er forblendet med murt teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

TO 2

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull. Sydde matter.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist synlige spiker i undertak.

Vepsebol på loft.

Observert noe svertesopp i undertak ved luke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.

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

Årstall: 1979 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Underetasje:

Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass.

1.etasje:

Teak ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978. Adkomst fra kjøkken til balkong.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978. Adkomst fra soverom til balkong.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punktert isolerglass i terrassedør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skiftet isolerglass.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Åpen balkong med adkomst fra kjøkken og soverom:

Utkraget balkong i trekonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 6 m².

Veranda ved inngang:

Fundamentert på istøpte eternittsøyler.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 5 m².

Terrasseplattning ved inngang.

Innglasset veranda:

Gulvflater med høytrykkslaminatgulv.

Overflater med malt panel.

Splitthimling.

Montert stråleovn.

Lys og strøm.

Vinduer med ettlags glass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Terrasser, balkonger og plattinger med terreng høyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm.

Målt rekkverkshøyde på balkong: Ca. 89 cm.

Målt rekkverkshøyde på veranda ved inngang: Ca. 73 cm.

Terrassedør til innglasset veranda har behov for justering.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Løst vindusglass.

Defekt lås på terrassedør.

Det er påvist råteskade i panel til glassveranda. Se bilde.

Det er påvist råteskade i rekkverk. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp.

Utført med rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

Overflater

Gulvflater med laminatgulv, parkett og vinylbelegg.

Utført standard hevinger med nyere laminatgulv i underetasje og enkelte rom i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i entré (underetasje).

Skade i parkett i kjellerstue.

Bom og trapping i fliser.

Noe gjenstående arbeider med overgangslister i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater - 2

Overflater med malt panel, malte plater, panel, malte MDF-veggplater, malt strietapet, fabrikkerte tynnplater, brystningspanel og malt murpuss.

Malt div. overflater i 2022.

Himlinger med malt panel, panel og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.

Radon

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Forblendet med murt teglstein i stue.
Peisovn i gang.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Vedovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



Rom Under Terreng

TG 2

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Oppforet gulv på tilfarere i de fleste kjellerrom.
Trematerialer- konstruksjoner i kontakt med støpteflater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG IU

Lakkert tretrapp. Ikke i bruk.

Innvendige dører

TG 2

Malte innerdører.
Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

TG 1

Innendig bod:
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Lys og strøm.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Hentet ifra tidligere takst: Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012
Ingen dokumentasjon.
Utført av: ukjent.



Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Enkelte montasjemerker i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Tette montasjemerker med silikon.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater med mosaikkfliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, glassdører og toalett.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: egeninnsats.



Overflater vegger og himling

1 TG 2

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevne fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

1 TG 2

Gulvflater med fliser.
Ca. 12 mm fall fra topp vanntett sjikt til overkant slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist slukmansjett og klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrens blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett,

Tilstandsrapport

Ventilasjon

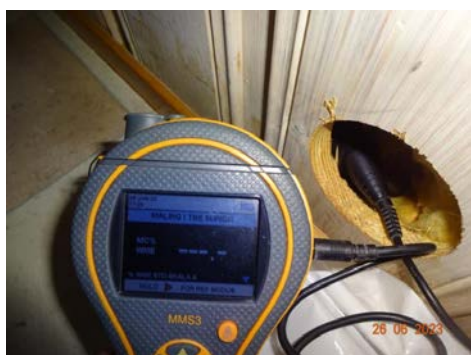
TG 1

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre innredning.
Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplate, sporfreste fronter, over og underskap, opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med benkebeslag, fliser i benkerygg, ventilator og ettgreps blandebatteri.
Nye fronter på kjøkken fra ca.2000

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med fliser, over og underskap, sporfreste fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, ventilator, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer og opplegg for oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe trapping i flis.

Det er påvist fuktskjolder i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber.

Stoppekran under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger av PVC.
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe ifra 2006.
Nye panelovner fra ca.2002. Tilkoblet Wifi.
Varmekabler på bad i underetasje og bad i 1.etasje.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feilmelding på varmepumpe i underetasje.
Må utføre service på begge varmepumper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom uten sluk, 194 liter fra 2013.



Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Innlagt fiber.
Vedfyrt badestamp ifra 2022.

Andre installasjoner - 2

TG 2

Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom i undertasje.
Vaskemaskin er plassert i gang i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert sluk i gulv.
Eventuelt lekkasjevann ifra vaskemaskin vil ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på soverom i underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Hentet ifra tidligere takst: Ett sikringsskap med nye automatsikringer i ca.2007
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat fra 2018.
Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.

Drenering

TG 2

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er steder under terreng. Dreneringen er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av at det er innredet rom i kjeller gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmur av naturstein ved hushjørne mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist andre avvik: Mosegroing på støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur/huset. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Garasjerom:

Støpt gulv. Støpt sokkel.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.

Vippeport.

Lys og strøm.

Vindu med ettlags glass.

Vedskjul:

Jordgulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Saltakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er ikke besikket ifra bakkeplan.

Metall takrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Enkelte avskalinger i gulv.

Noe mosegroing på takteking.

Svertesopp i undertak.

Grillbu



Anvendelse

Grillbu.

Byggeår

2004

Kommentar

Ca. byggeår. Tidligere takst.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark. Gulvflater belagt med fliser.
Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert.
Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.
Montert grill. Naturlig avtrekk.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med malt liggende panel. Sist overflatebehandlet i 2015.
Pyramidetakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.
Malt panelt ytterdør.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Noe mosegroing på takteking.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	76	67	9	Entré , Soverom , Gang , Soverom 2, Kjellerstue , Sovealkove , Bad , Kjøkken	Bod (tidligere trapperom), Vaskerom uten sluk/teknisk rom
1.etasje	92	90	2	Vindfang , Stue/spisestue, Gang , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Innglasset veranda	7	0	7		Innglasset veranda
Sum	175	157	18		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	27	0	27		Garasjerom, Vedskjul
Sum	27	0	27		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Grillbu					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	9	0	9		Grillbu
Sum	9	0	9		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2023	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	59	38		0	2587.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsidvegen 101, 2420 Trysil

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Kongsdal AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Innbygda i Trysil kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skogsområde.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest.
Trysil sentrum ca. 4 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Privat: Vann fra kilde i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Ukjent alder.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Hellende tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Asfaltert innkjøring og parkering.
Belagt med heller ved inngang til underetasje.
Delvis innhegnet med hekk.
Støpt trapp i skråning.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om bygningsmessige forhold, samt tidspunkt eller årstall for arbeid, er i hovedsak innhentet og i samtaler med eier.

Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1980.
Garasjeuthus. Ukjent byggeår.
Grillbu bygget i ca. 2004.

Siste hjemmelovergang

År

2022

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KB5464>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230327	
Selger 1 navn	
Mohammed Alsabeehg	
Gateadresse	
Vestsidevegen 101	
Poststed	Postnr
TRYSIL	2420
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1211230327

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammed Alsabeehg	cbac54df8eefd20e9b2050f 7b36f5dbe6c477178	11.07.2023 09:42:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230327

- 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>

Vestsidevegen 101

Nabolaget Kjellås/Vestad - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vestsidevegen 101 0 min
 Linje 833 0 km

Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 6 min
 320 elever, 16 klasser 4.4 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min
 209 elever, 20 klasser 4.4 km

Trysil videregående skole 3 min
 300 elever, 18 klasser 2.8 km

«Barnevennlig. Tett mellom husa -
 Standard boligstrøk»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

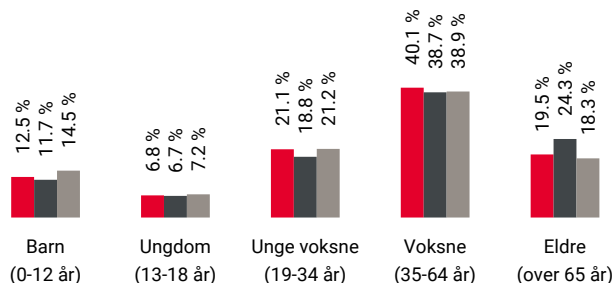
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vestadbakken (1-5 år) 4 min
 40 barn 2.6 km

Nybergsund barnehage (0-5 år) 6 min
 34 barn 4.7 km

Trysil menighetsbarnehage (1-3 år) 6 min
 13 barn 4.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet 5 min
 Søndagsåpent 2.9 km

Kiwi Trysilfjellet 5 min
 Søndagsåpent 3.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport

Trysil idrettspark 22 min
Fotball, friidrett 1.8 km

Sundet hallen 23 min
Fotball 1.9 km

Trysil Helse & Trening 6 min

Spentst Trysil 6 min

Boligmasse



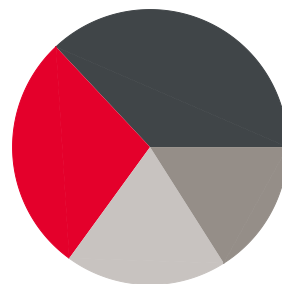
■ 76% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 13% blokk
■ 3% annet

Varer/Tjenester

Trysil-Senteret 5 min

Apotek 1 Trysil 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



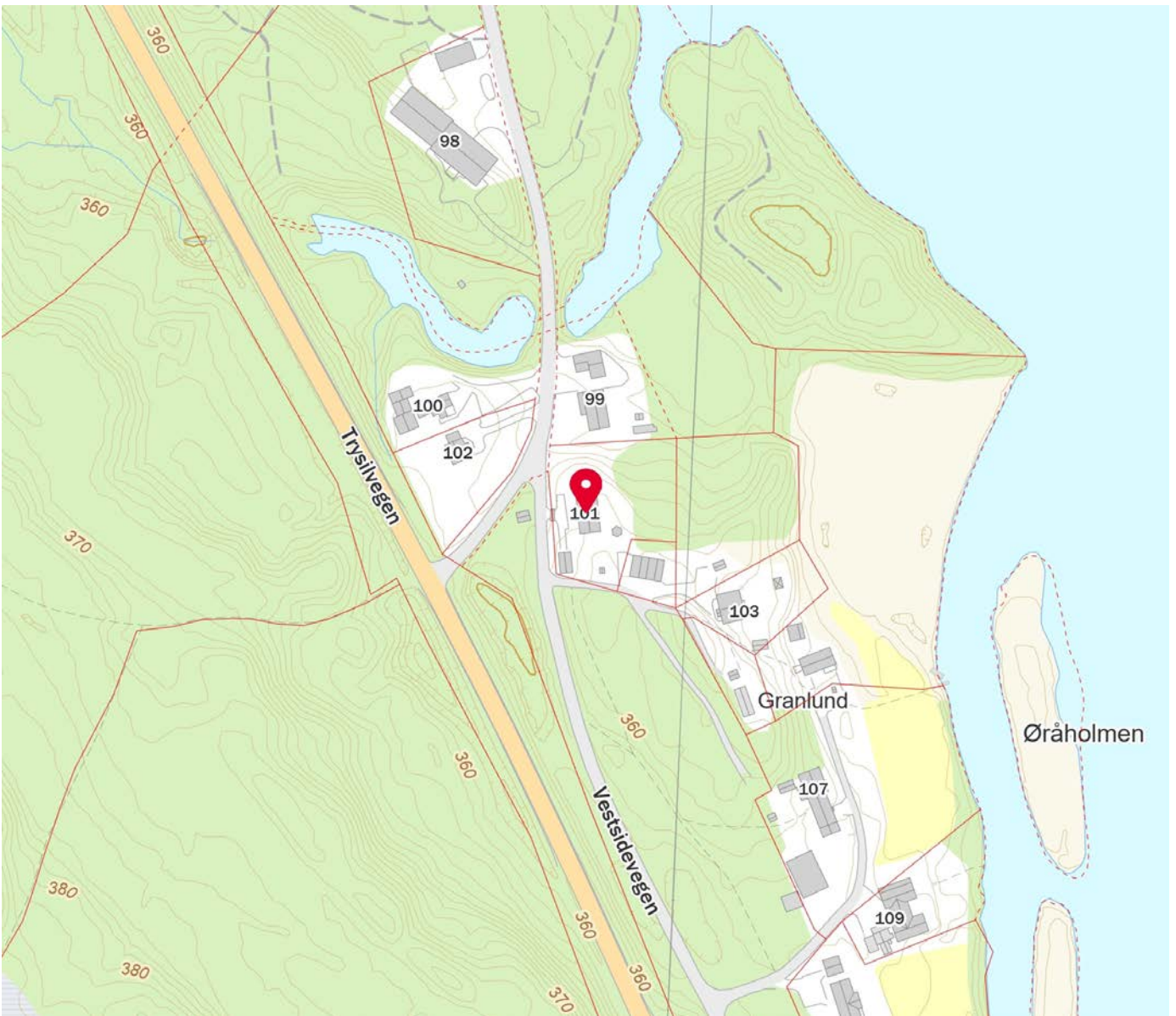
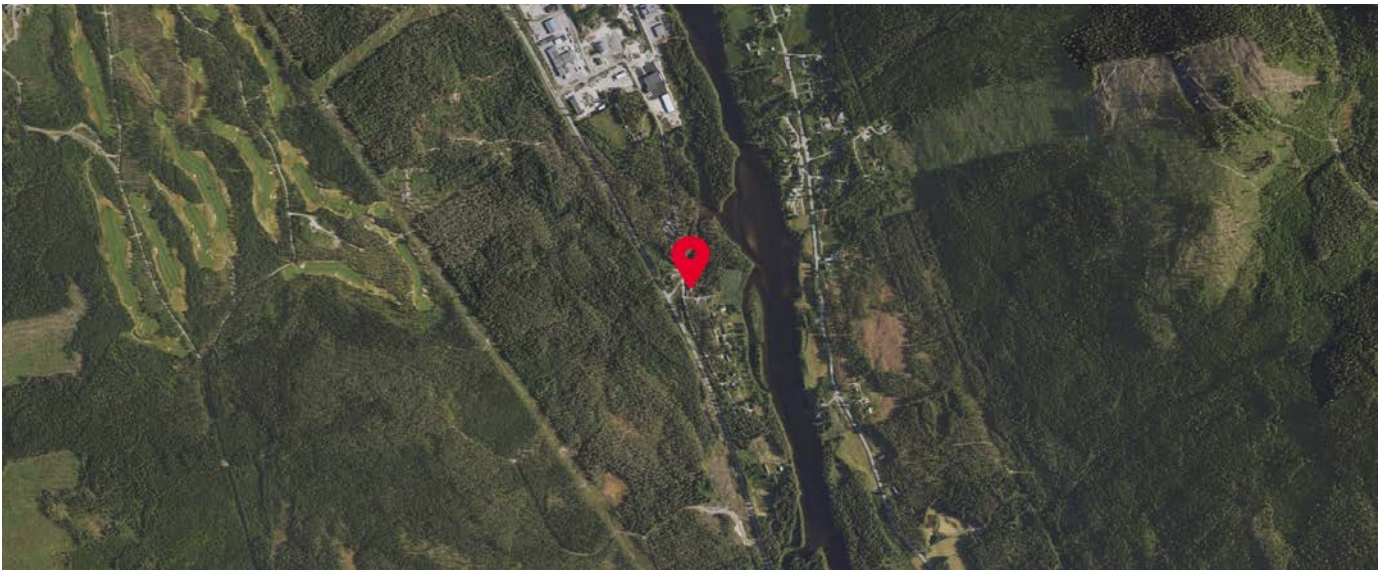
0%

49%

■ Kjellås/Vestad
■ Innbygda
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekning 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vestsiddevegen 101
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer: 1211230327

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

15.07.2023

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