



TRYSILFJELL HYTTEOMRÅDE 308

04

Velkommen til Trysilfjell hytteområde 308

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Beliggenhet

41

Plantegning

44

Eiendommen

52

Tekniske dokumenter



TRYSILFJELL HYTTEOMRÅDE

308

Hytte med fin beliggenhet på Mosetra i Trysilfjellet Sør. Hytta er modernisert innvendig de senere år. Den er over ett plan og har en god romutnyttelse med praktiske løsninger. Åpen løsning mellom stue og kjøkken, spise plass, sofagruppe og koselig ildsted. Bad med dusj, wc, veggmontert servant og badstue. Hytta har 3 luftige soverom med totalt 8 sengeplasser. Stor terrasse og utvendig sportsbod.

Trysil er en populær helårsdestinasjon og kan by på friluftsopplevelser for store og små i naturskjønne omgivelser. Denne hytta er et flott utgangspunkt for den aktive familien med varierte aktivitetsmuligheter rett utenfor døren. Kort gangavstand til Skiløyper med et bredt løypenett i fjellet. Svært praktisk med skibussen som stopper like i nærheten. Kort avstand til alpinløype som går ned til Skisenteret. I tillegg er det muligheter for golf ved 18-hulls golfbane, populære sykkelløyper ved Trysil Bike Arena og ellers flott natur og villmark med gode muligheter for jakt- og fiske.

TRYSILFJELL

HYTTEOMRÅDE 308

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	86 022
Totalpris	3 076 022
P-rom	54 m2
Bruksareal	54 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1985
Festet tomt	1717 m2



John Morten Engø

Eiendomsmegler MNEF

92 20 22 73 / engo@partnerseiendomsmegling.no



Lill Cathrin V. Dagrød

Eiendomsmeglerfullmektig

95 78 62 99 / lill@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
Hamar

Torgata 73 2317 Hamar







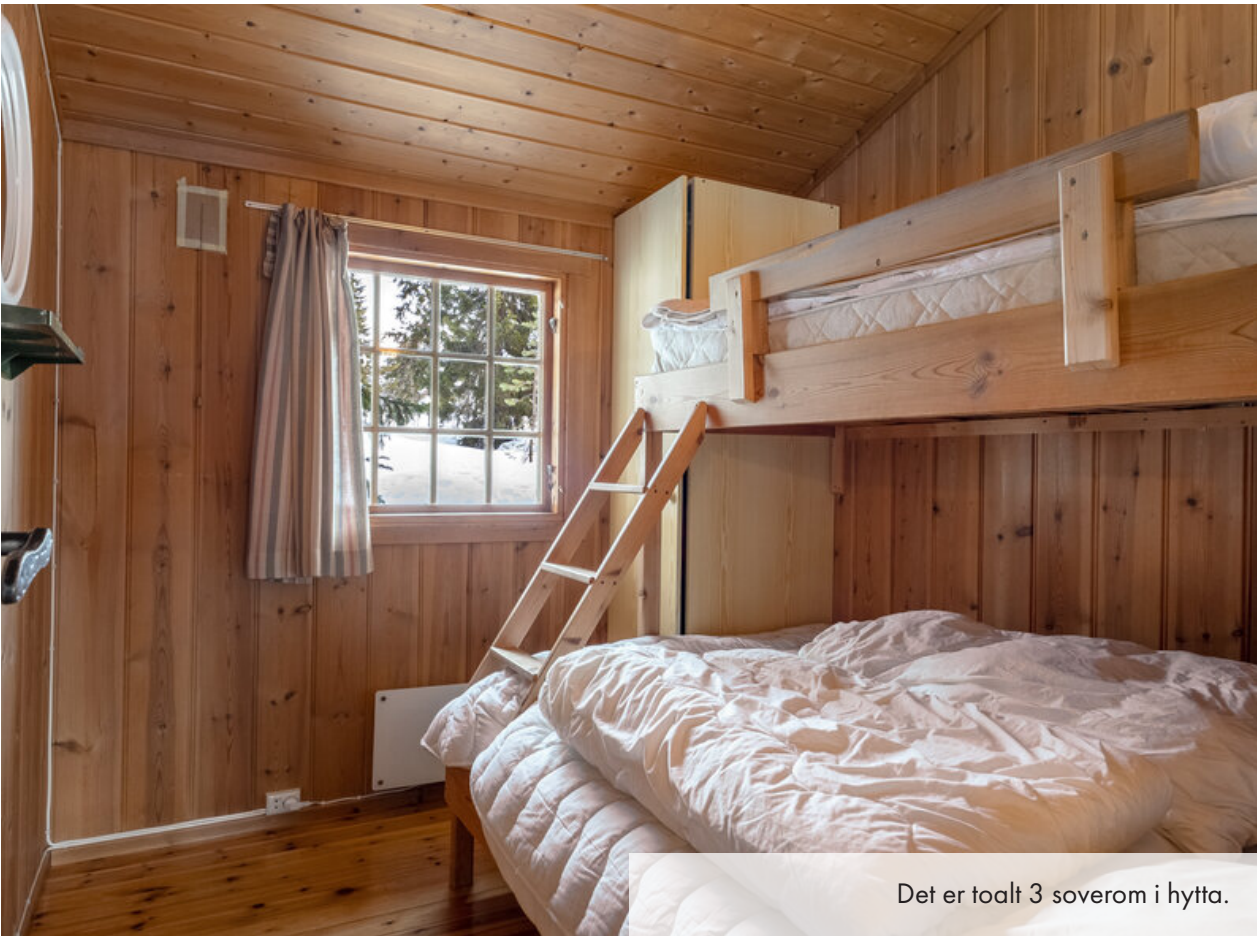


Et sosialt rom hvor man kan konversere på kryss og tvers.



Hytta oppleves som både luftig og praktisk.





Det er toalt 3 soverom i hytta.



Det er 8 sengeplasser fordelt på 3 soverom.



Badet er innredet med dusj, toalett og servant.









BELIGGENHET

Hytta ligger på sørsiden av Trysilfjellet i et attraktivt hytteområde på Mosetra. Her har man nærhet til flotte skiløyper og alpinanlegget. Området består primært av frittliggende hytter og fritidsboliger. Dette er et rolig område til fjells for de som søker frihet fra hverdagens støy, og heller ønsker å nyte hva ett av Norges mest attraktive fritidsdestinasjoner kan by på. Fra eiendommen er det kort avstand til flotte preparerte skiløyper, og det er kort avstand på ski til Trysilfjellet Alpinsenter. Trysilfjellet har Norges største alpinanlegg med totalt 66 nedfarter og 32 heiser med varierende vanskelighetsgrader for store og små. Løypenettet for alpint og langrenn prepareres og vedlikeholdes gjennom hele sesongen, dette sikrer beste mulige forhold. Det er kort avstand fra hytten til flott 18-hulls golfbane som man kan benytte seg av på sommeren. Det er også muligheter for å benytte seg av Trysil Bike Arena som er en meget populære sykkelløyper med varierende vanskelighetsgrader for store og små på sommertid. Trysil har flott natur og villmark som gir gode muligheter for jakt- og fiske. Kort avstand til velkomstsenteret/ turistsenteret, her finner du blant annet restauranter, afterski, sportsbutikk, matbutikk, minibank og skiutleie. Ca. 6 km til Trysil sentrum med de fleste fasiliteter. Det går også skibuss i gangavstand fra hytten slik at du kan komme deg dit du ønsker i Trysil.

Se kart med oversikt over ski inn/ut: <https://www.skistar.com/no/vare-skisteder/trysil/vinter-i-trysil/>.







Trysilfjell hytteområde 308

Høyde over havet

599 m



Offentlig transport

Fjellvegen	19 min
Linje 831, 8213	1.7 km

Avstand til byer

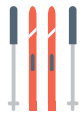
Elverum	1 t
Hamar	1 t 28 min
Oslo	2 t 41 min

Ladepunkt for el-bil

Skistar Trysilcenteret	7 min
Skistar servicesenter, Trysil	7 min

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1 14 m
 - 235 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

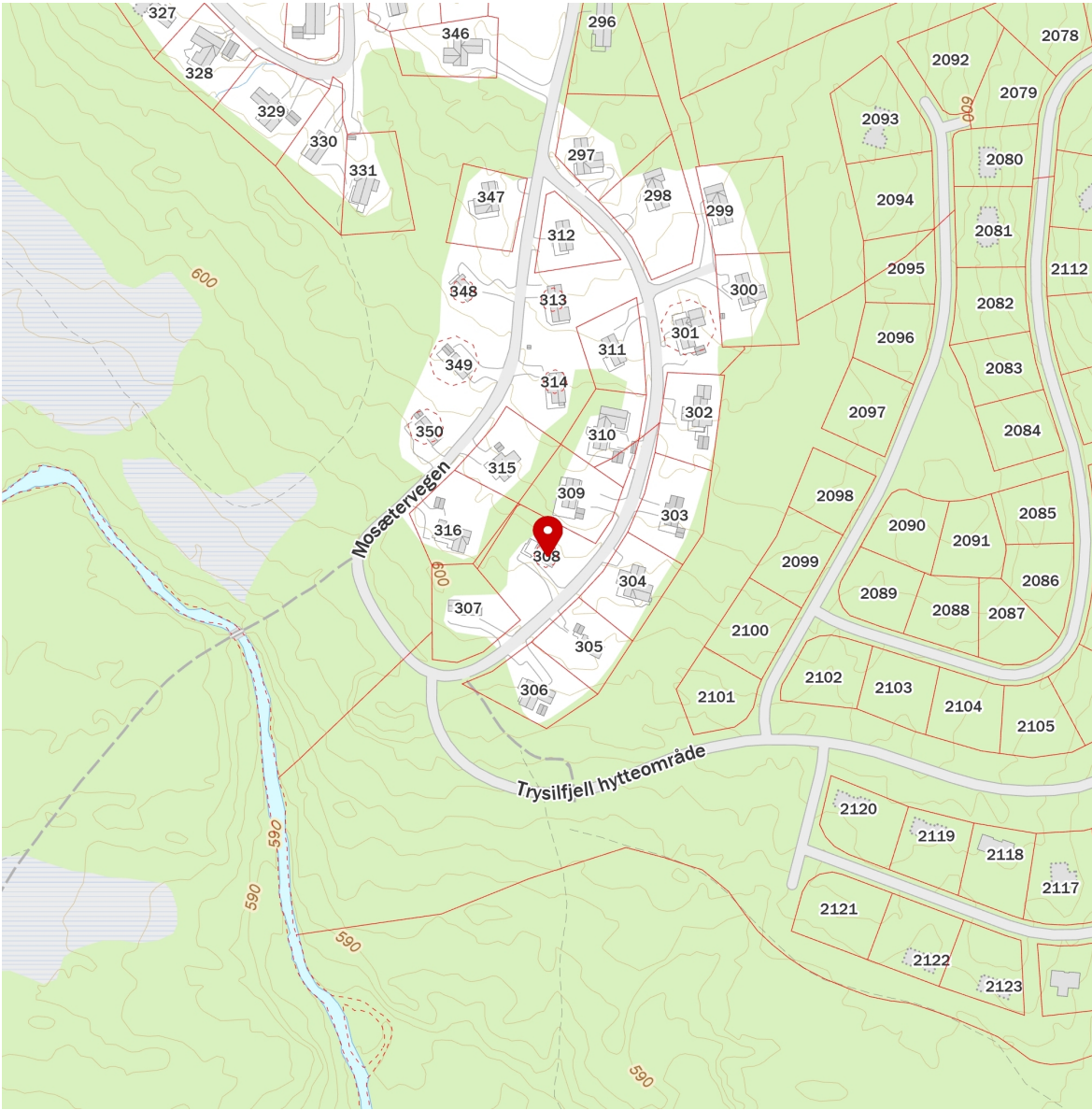
Trysil-stallen	6 min
Høyt & Lavt Klatrepark Trysil	6 min
Trysil Bike Arena	6 min
Trysil Bowlingsenter	7 min
Alpine Spa & Relax	7 min
Chill Bowl & Dine	7 min

Sport

Trysilhallen Aktivitetshall	8 min 4.9 km
Trysil idrettspark Fotball, friidrett	9 min 6.3 km
Trysil Helse & Trening	9 min
Spenst Trysil	10 min

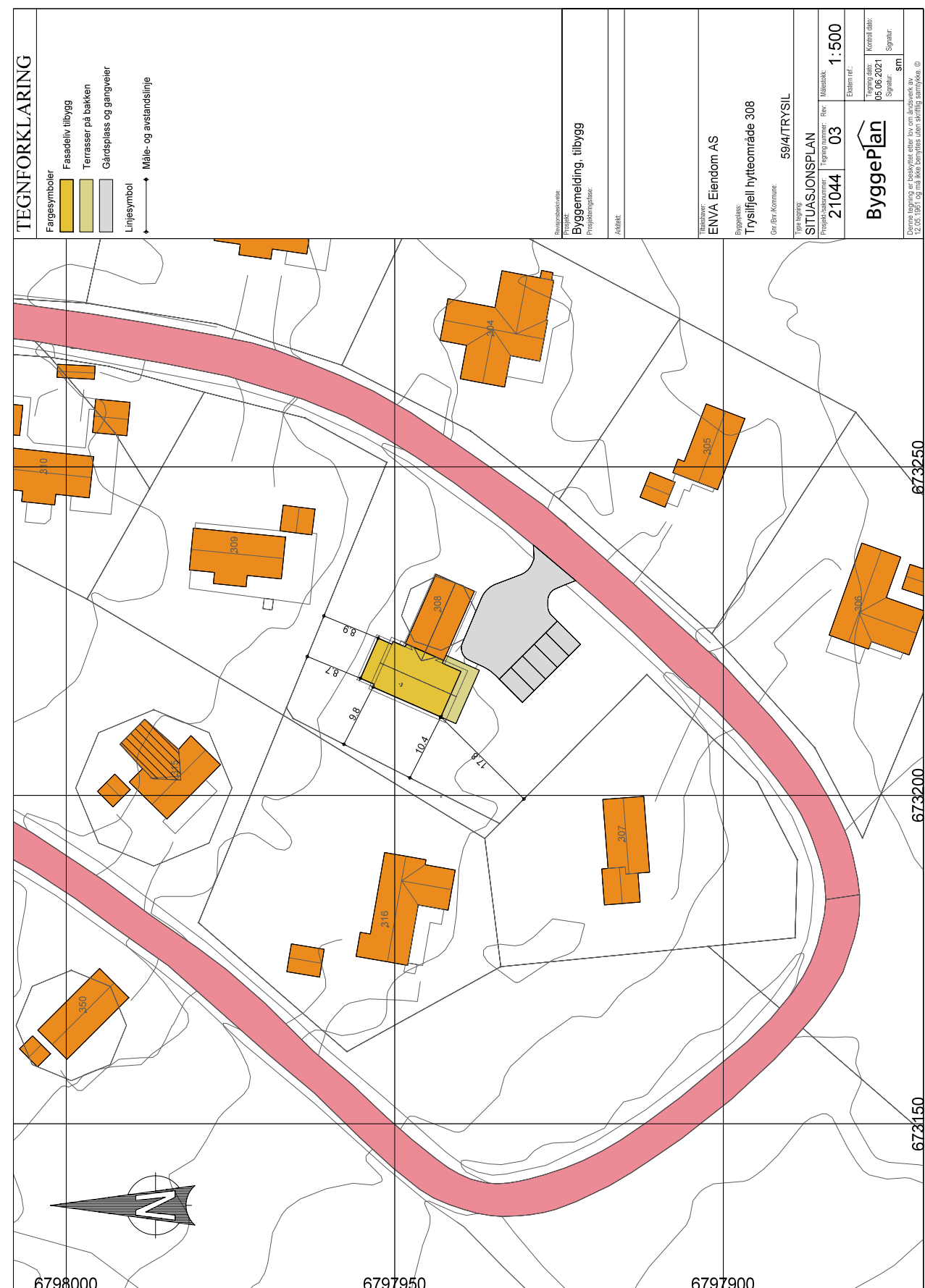
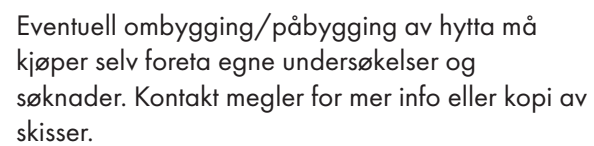
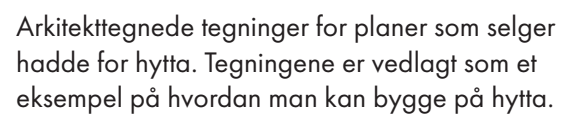
Dagligvare

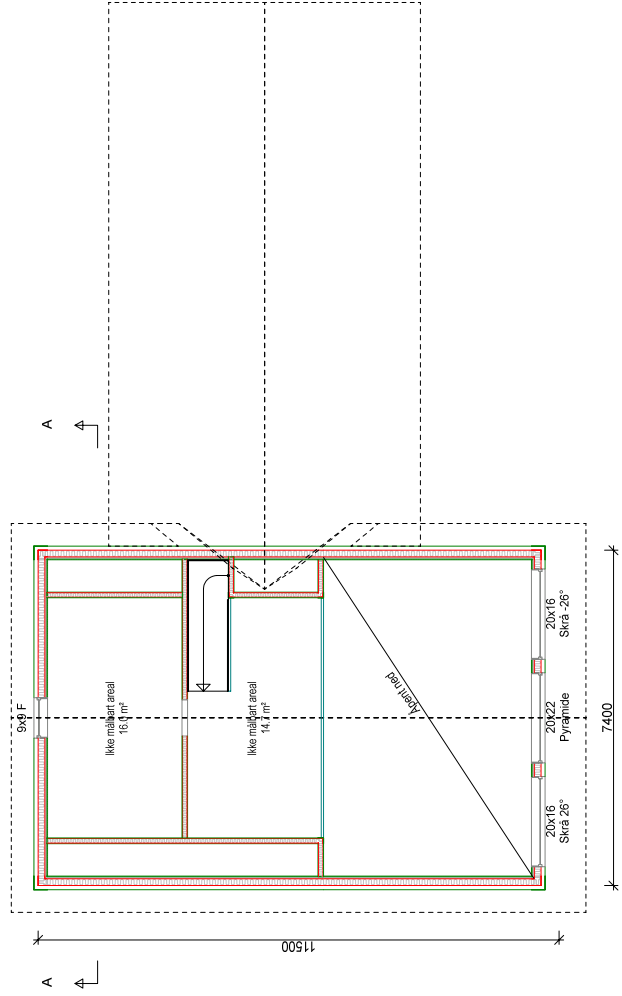
Nærbutikken Trysilfjellet	7 min
Søndagsåpent	3.9 km
Kiwi Trysilfjellet	9 min
Søndagsåpent	5.7 km



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 Partners Eiendomsmegling Hamar 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

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 Partners Eiendomsmegling Hamar 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

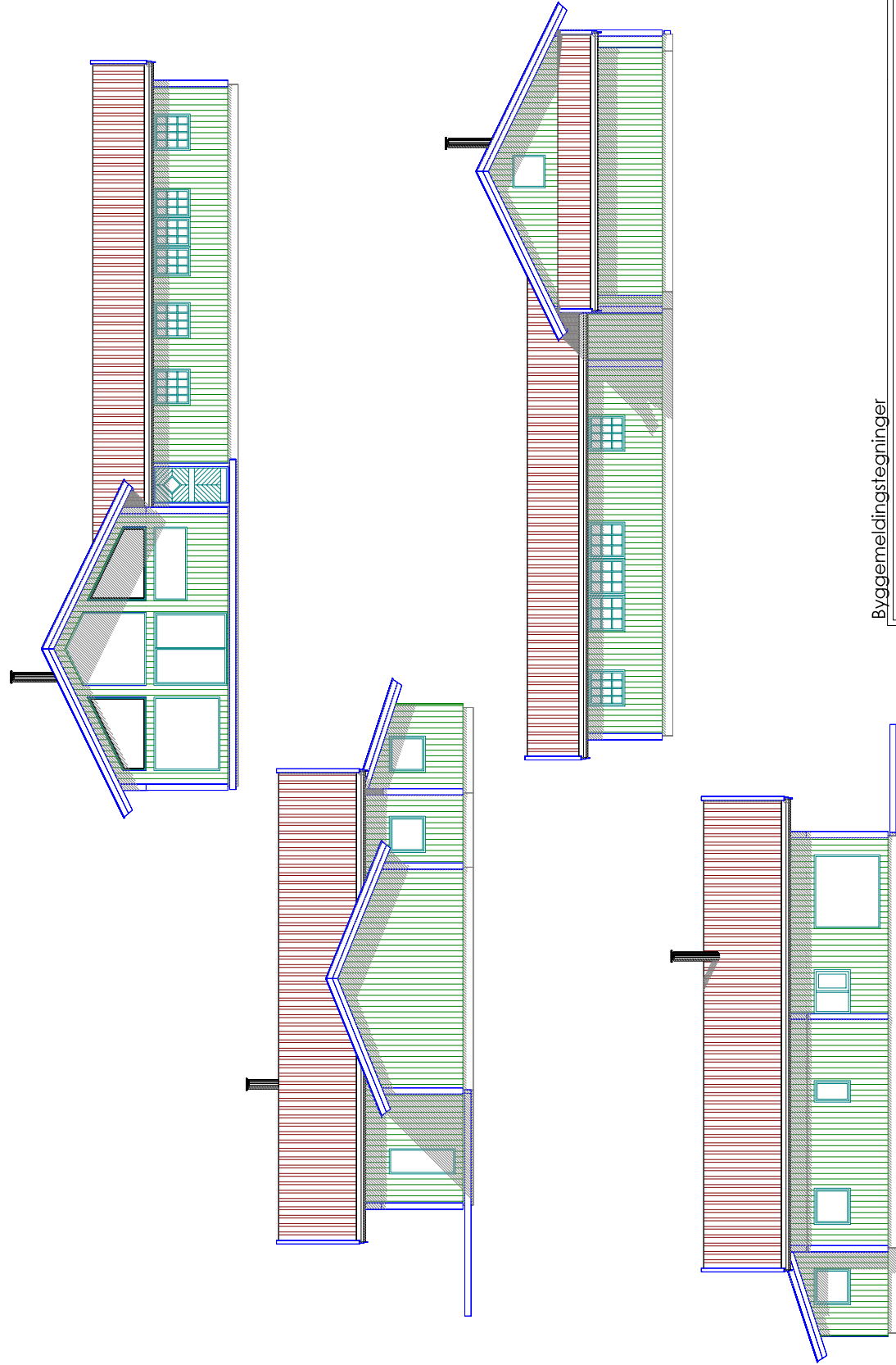




Byggemeldingstegninger

Tilaksstaver:	Enva Eiendom AS	Dato:	06.06.2021
Byggeklasse:	Trysilfylke hytteområde 308	Tein:	jfs
Kommune:	TRYSIL	Prosjekt nr.:	21044
Grn:	59	Bnr:	4
Mål:	1 : 100	Tein nr.:	503
Plan:	hems		21044

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Byggemeldingstegninger

Tilaksstaver:	Enva Eiendom AS	Dato:	06.06.2021
Byggeklasse:	Trysilfylke hytteområde 308	Tein:	jfs
Kommune:	TRYSIL	Prosjekt nr.:	21044
Grn:	59	Bnr:	4
Mål:	1 : 100	Tein nr.:	503
Fasader:			21044

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

[illegible]

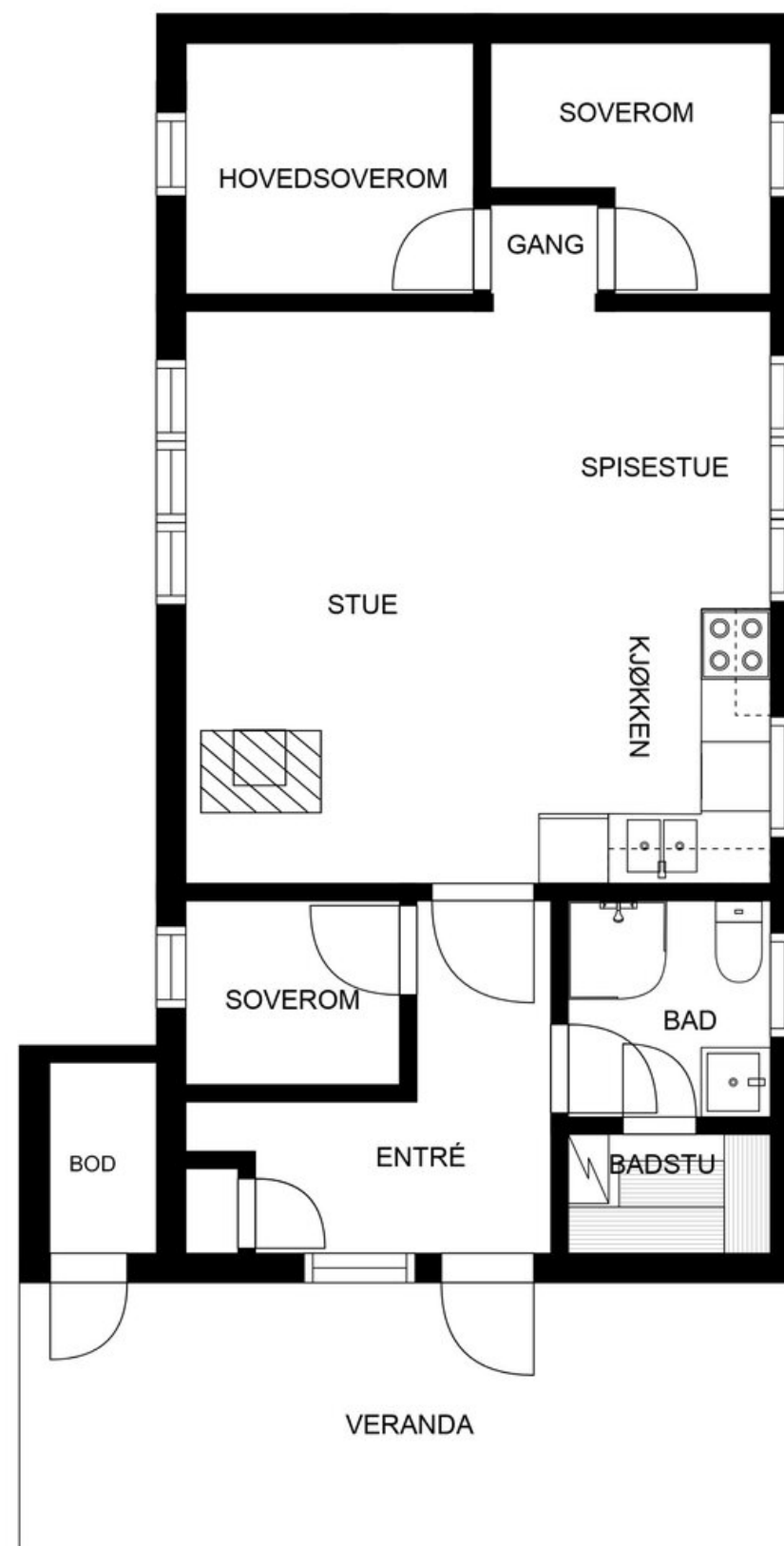
A dark blue background with white geometric lines forming a grid-like pattern. The word 'PLANTEGNING' is written in a large, white, serif font in the upper center. The word 'AREAL' is written in a smaller, white, sans-serif font in the upper right corner, oriented vertically. The lines are thin and white, creating a minimalist architectural or design aesthetic.

INNHold

1.etasje: Entré, kjøkken, spisestue/stue, bad, badstue og 3 soverom.
Terrasse mot vest.
Utvendig inntilliggende bod.



P-ROM 54 M²
BRA 54 M²



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE. NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,-))

88 872,- (Omkostninger totalt)

12 550,- Boligkjøperpakken Tryg (valgfritt)

3 078 672,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Forsikring

IF

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 3, store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Netløp og beslag:

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

Takrenner og nedløp er ikke montert. Takvannet ledes ikke kontrollert ned og vekk fra bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Innvendig - Pipe og ildsted:

Det er påvist symptom på svekkelser/svikt i fundament til peis. Det er avvik:

Det registreres sprekker i peis og fundament. Ser ut til at fundamentet har beveget seg/vridd seg.

Gjennomslag av sot i sprekker på baksiden av peisen. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold:

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking:

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/ terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig - Utvendige trapper:

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Drenering:

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

- Tomteforhold: Terrengforhold.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra bygningen. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra bygningen).

Vurdering av avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger.

Innvendig synlig del av vannledning er i plast med varmekabel. Innvendig synlig del av avløpsledning er i plast. Eiendommen har privat vann. Vannkvalitet er ikke dokumentert. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Om mulig, innhent dokumentasjon.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2, Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig, veggkonstruksjon: Det er avvik: Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/ dører/ gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Noe skjevheter/ loddavvik i yttervegger. Det er liten lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem.

- Utvendig - Takkonstruksjon/ Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av

takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Skråhimling har begrenset/ ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det registreres ising på taket.

- Utvendig - vinduer: Det er avvik: Tettelister er harde/slitt. Enkelte vinduer er litt trege å åpne. Misfarging/avflassing innvendig på enkelte vinduer etter kondens.

- Utvendig - Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det registreres misfarging i nedre del av dørblad. Harde/slitte tettelister.

- 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres områder med knirk. Skjevhetene er merkbare.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Overflater gulv - bad: Det er registrert knirk i gulvet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket. Svertesopp er registrert. Beleggets oppkant er ikke sveiset med 45 gr vinkel i hjørnene.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Skruer i sluk er rustne.

- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - Bad: Det er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende. den ene dusjdøren er løs i nedre del.

- Våtrom - Ventilasjon - Bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Overflater og innredning - Stue/kjøkken: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Enkelte småskader på overflater. Overflatebehandling dekker stedvis ikke ordentlig. Hull i vegg over komfyr. Hullet er tildekket med lokk

- Kjøkken - Avtrekk - Stue/ kjøkken: Det er avvik. Ulyd i ventilator. Mulig slitt lager.

- Spesialrom - Overflater og konstruksjon - Badstue: Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er avsluttet med durgoventil på badet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for kontroll. Den elektriske tilkoblingen av varmtvannsbereder er ikke synlig.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Fritidsboliger har tradisjonelt blitt bygget med enkel ofte uisolert fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.02.2023, utført av Vegar Lundhaug.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har fylt egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven.

Boligens areal
Primærrom: 54 kvm, Bruksareal: 54 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 54 m².

Primærrom: 54 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, kjøkken, spisestue/stue, bad, badstue, soverom, soverom 2 og soverom 3.

Aralet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst
Se kart.
Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt
Areal: 1 717 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2065, Festeavgift: 7580
Punktfestet tomt som er flat/ skrånende.
Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp, men angitt som et punkt i kartet på bortfesterens eiendom. I reguleringsplan for kommunen er oppgitt areal for tomten: 1717 m². Festeavgiften utgjør per 25.01.23, 7580 kroner. Neste regulering av festeavgift: 2026. Festeavgiften skal kunne indeksreguleres hvert 10. år. Festeavtalen er inngått for 80 år, og utløper 10.06.2065.
Trysilfjell Utmarkslag er bortfester.
Rett til fornyelse: Ja.
Reguleres iht. konsumprisindeks: Ja.
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet: Ja.
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten: Nei.
Mulighet for innløsning av festetomten: Ja, kr 302 500 + omkostninger.
Gebyr for overføring av feste kontrakt: 500 kr + mva.

Engangsløft i festeavgiften/maksimalgrense festeavgift. Reglene gir bortfesteren rett til å få et engangsløft i festeavgiften basert på en prosent av markedsverdien av tomten. Denne prosenten er fastsatt til 2 prosent. Dette er beskrevet i tomtefesteloven § 15 fjerde ledd. Et engangsløft gir bortfester en mulighet for både å øke den løpende årlige festeavgiften basert på markedsverdien av tomten, og øker også innløsningssummen for festetomten. Dette gir bortfester mulighet til å regulere leien mer enn hva konsumprisindeksen tillater. Bortfester kan kreve dette ved fornyelse av

feste kontrakten. Deretter hvert 30. år. Det er et tak på hvor høyt festeavgiften kan settes. Maksimalgrensen var i 2022 på 13.592 kroner per mål/dekar. Denne grensen gjelder også om tomten er under ett mål.

Feste kontrakten er lagt ved i salgsoppgaven. For øvrig gjelder reglene i Lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106.

Ved ytterlige spørsmål oppfordrer vi til å ta kontakt med megler.

Garasje / parkering
Biloppstillingsplasser på egen tomt. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Enkel bygningsbeskrivelse:
Åpen forenklet fundamentering på lettklinkerblokker lagt direkte på grunnen. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående panel. Trebjelkelag i etasjeskille mot det fri. Saltakkonstruksjon teknet med metallplater. Trevinduer med 1+1 lag glass.

Standard:
Boligen er fra 1985.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automat og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Panel på vegg mellom over- og benkeskap. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøp/frys. Varmtvannsbereder er plassert i benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Eldre våtrom. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på vegg. Panel i himling. Skråtak på store deler av rommet. Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og opp på terskel. Varmekilde er en panelovn. Belegget på vegger og gulv er rommets tettesjikt/membran. Plasts luk i dusjsone. Servant med 1-greps servantarmatur. Hylle og speil over servant. Dusjhjørne med dører/vegger. Gulvmontert toalett.

Røropplegget er montert åpent på vegg. Naturlig avtrekk.

Spesialrom:
Badstue med heltre gulv, panel på vegger og panel i himling. Plassbygget innredning.
Badstueovn. Inngangsdør i sotet glass.

Tekniske installasjoner:
- Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk.
- Synlige avløpsrør i: Plast.
- Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
- Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk.
- Sikringsskapet er plassert i entrè. El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mot det fri.
Pipe i lettlinkerblokker. Åpen peis i stue/kjøkken.
Profilerte tredører.
Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport, utført av Vegar Lundhaug, datert 08.02.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 10.12.85.

Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming

Hytta varmes opp med elektrisitet og ved.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 10 128 pr. år
Inkluderer avløp, eiendomsskatt og feiing. Renovasjon faktureres gjennom Trysilfjell utmarkslag.
Forbruk vil variere.

Eiendomsskatt

Det er i Trysil kommune vedtatt eiendomsskatt.
Eiendomsskatten utgjør en gitt promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 353 939 pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i et område som omfattes av Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn HB1505
Reguleringsplan: TRYSILFJELLET SØR, TOMTENE 187-350
Formål Fritidsbebyggelse.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har privat vann.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med Tryg lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å

svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 92 20 22 73 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale. Budgiver oppfordres til å angi ønsket tidspunkt for overtagelse i sitt budskjema.

Diverse

Det foreligger arkitekttegnede tegninger i prospekt som er et eksempel på endring man kan gjøre på hytta. Kjøper står selv ansvarlig for søkeprosess og bygging, dette er kun ment å vise hvilke muligheter man kan ha her.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Meglers uavhengighet

Det opplyses om at megler har relasjon til oppdragsgiver, men relasjonen er ikke i strid med god meglerskikk.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Trysilfjell hytteområde 308, 2420, Trysil, Gnr. 59 bnr. 4 Fnr. 4 i Trysil kommune

Eier

Enva Eiendom AS

Oppdragsnummer

95-23-0003

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 2% av salgssum med en minimumsprovisjon på 55.000,- I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6.900,-, tilrettelegging. kr. 15.900,-, markedsføringspakke kr. 23 900,- For visninger er det avtalt kr. 3 000,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Hamar sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Trysilfjell hytteområde 308, 2420 TRYSIL

📖 TRYSIL kommune

gnr. 59, bnr. 4, fnr. 4

Areal (BRA): Fritidsbolig 54 m²



Befaringsdato: 31.01.2023

Rapportdato: 08.02.2023

Oppdragsnr.: 21087-1199

Referansenummer: TX1149

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegar Lundhaug



 TAKSTCON

Gyldig rapport
08.02.2023

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.

Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer inne landbruk.

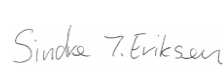
Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Vegar Lundhaug
Uavhengig Takstingeniør
vegar@takstcon.no
454 26 715

Medansvarlig



Sindre Illøkken Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@takstcon.no
459 64 141



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Åpen forenklet fundamentering på lettklinkerblokker lagt direkte på grunnen. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående panel. Trebjelkelag i etasjeskille mot det fri. Saltakkkonstruksjon teknet med metallplater. Trevinduer med 1+1 lag glass.

BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 54 m² over 1 plan.
Terrasse mot vest.
Utvendig inntilliggende bod.

STANDARD:

Boligen er fra 1985.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automat og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Punktfestet tomt som er flat/skrånende. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1985

INNSENDIG

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mot det fri.

Pipe i lettklinkerblokker. Åpen peis i stue/kjøkken.

Profilerte tredører.

Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

VÅTROM

Bad

Eldre våtrom. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.
Belegg på vegg. Panel i himling. Skråtak på store deler av rommet.
Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og opp på terskel. Varmekilde er en panelovn.
Belegget på vegger og gulv er rommets tettesjikt/membran.
Plastsluk i dusjsone.
Servant med 1-greps servantarmatur. Hylle og speil over servant. Dusjhjørne med dører/vegger.
Gulvmontert toalett.
Røropplegget er montert åpent på vegg.
Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Panel på vegg mellom over- og benkeskap. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Varmtvannsbereder er plassert i benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Badstue med heltre gulv, panel på vegger og panel i himling. Plassbygget innredning. Badstueovn. Inngangsdør i sotet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk.

Sikringsskapet er plassert i entrè. El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	54	54	0
Sum	54	54	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

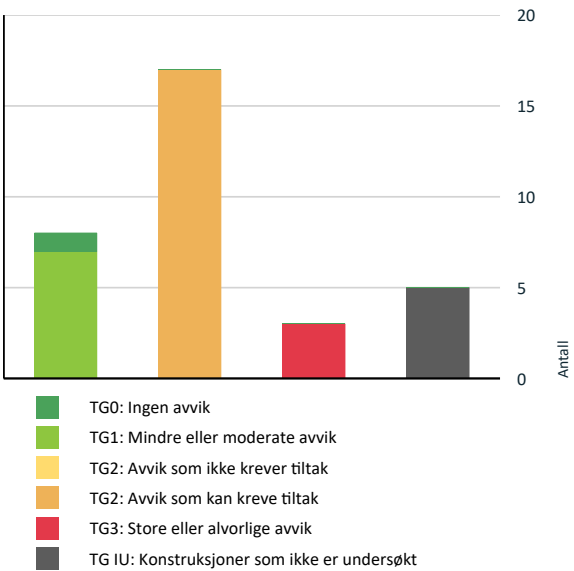
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Badstue er ikke vist på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette arealet er vist som veranda. Denne ombyggingen er ikke dokumentert søkt og godkjent i kommunen.

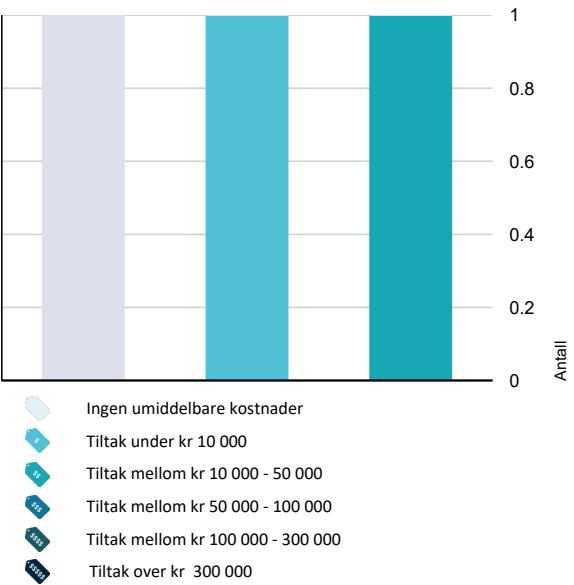
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold for evt. manglende/feil opplysninger vedrørende eiendommen. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! 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.

Takrenner og nedløp er ikke montert. Takvannet ledes ikke kontrollert ned og vekk fra bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- ! Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er påvist symptom på svekkelser/svikt i fundament til peis.
Det er avvik:

Det registreres sprekker i peis og fundament. Ser ut til at fundamentet har beveget seg/vridd seg. Gjennomslag av sot i sprekker på baksiden av peisen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.
 - Røykvarsler
 - Brannslukningsapparat

Sammendrag av boligens tilstand

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.	
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.	
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.	
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.	
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Det er avvik: Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Noe skjevheter/loddavvik i yttervegger. Det er liten lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem.	
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det registreres ising på taket.	
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
Det er avvik:	

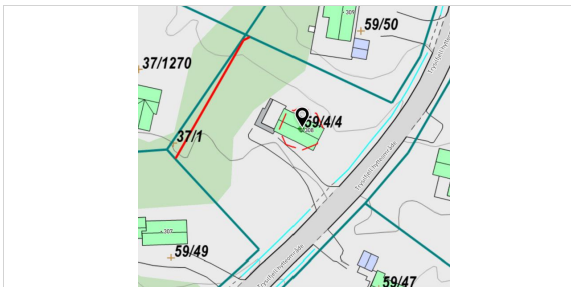
Tettelister er harde/slitt. Enkelte vinduer er litt trege å åpne. Misfarging/avflassing innvendig på enkelte vinduer etter kondens.	
! Utvendig > Dører	Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det registreres misfarginger i nedre del av dørblad. Harde/slitte tettelister.	
! 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres områder med knirk. Skjevhetene er merkbare.	
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.	
! Våtrom > Overflater Gulv > Bad	Gå til side
Det er registrert knirk i gulvet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket. Svertesopp er registrert. Beleggets oppkant er ikke sveiset med 45 gr vinkel i hjørnene.	
! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Skruer i sluk er rustne.	
! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad	Gå til side
De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende. Den ene dusjdøren er løs i nedre del.	
! Våtrom > Ventilasjon > Bad	Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig ventilasjon.	

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken	Gå til side
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Enkelte småskader på overflater. Overflatebehandling dekker stedvis ikke ordentlig. Hull i vegg over komfyr. Hullet er tildekket med lokk. Kjøleskap er tilkoblet skjøteledning. Forholdet bør konfereres med elektriker.	
! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken	Gå til side
Det er avvik: Ulyd i ventilator. Mulig slitt lager.	
! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue	Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er avsluttet med durgoventil på badet.	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Det er avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for kontroll. Den elektriske tilkoblingen av varmtvannsbereder er ikke synlig.	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Det er avvik: Fritidsboliger har tradisjonelt blitt bygget med enkel ofte uisolert fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger på eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Bygningen er 38 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taket er tekket med metallplater. Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG 3

Utvendige beslag i metall.



Takrenner og nedløp er ikke montert. Takvannet ledes ikke kontrollert ned og vekk fra bygningen.

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

Takrenner og nedløp er ikke montert. Takvannet ledes ikke kontrollert ned og vekk fra bygningen.

Tiltak
• Andre tiltak:

Takrenner og nedløp må monteres for å få tilstandsgrad 1/0.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
Noe skjevheter/loddavvik i yttervegger.
Det er liten lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret.
Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Mus som kommer inn bak kledningen, kan være et problem.

Tiltak
• Tiltak:
Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak. Men ved skifte av utvendig kledning, bør det lages tilstrekkelig luftng. Musebånd/ lusing må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Taksperrekonstruksjon. Skråhimling med synlig mønedrager.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det registreres ising på taket.

Tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.



Eksempel på innvendig misfarging.



Eksempel på innvendig misfarging.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tettelister er harde/slitt.
Enkelte vinduer er litt trege å åpne.
Misfarging/avflassing innvendig på enkelte vinduer etter kondens.

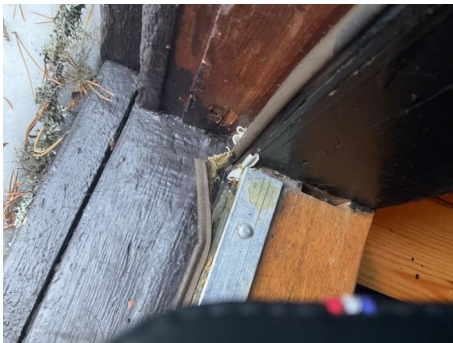
Tiltak
• Tiltak:
Vinduskarmer bør overflatebehandles. Justering av enkelte vinduer. Montere nye tettelister.

Dører

TG 2

Ytterdør i treverk med 1-lag glass.

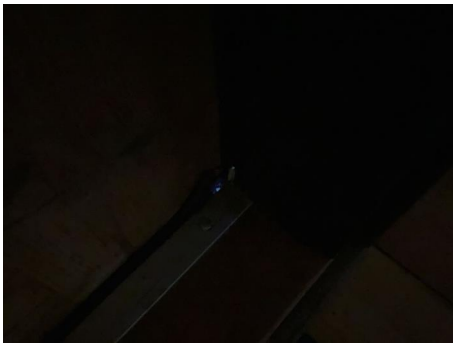
Tilstandsrapport



Skadet tettningslist.



Misfarging og begynnende fuktskade.



Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det registreres misfarging i nedre del av dørblad. Harde/slitte tettelister.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres.

Bytte tettelister.

Fuktbeskytte dørbladet/treverket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU

Terrasse mot vest foran inngangen. Dekket med snø på befaringsdagen.



Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

TG IU

Trapp i treverk opp til terrasse. Dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mot det fri.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25mm.

Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv på soverom (nordøst) over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20mm.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i entrè over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15mm.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres områder med knirk.

Skjevhetene er merkbare.

Tiltak

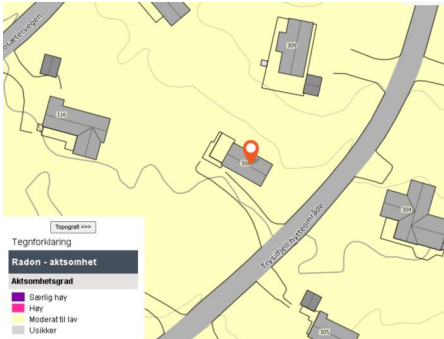
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 1

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Bygget har åpen fundamentering med god gjennomlufting.



Pipe og ildsted

TG 3

Pipe i lettklinkerblokker. Åpen peis i stue/kjøkken.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det.

For en teknisk vurdering av pipe/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen.



Gjennomslag av sot i sprekker på baksiden av peisen.



Det registreres sprekker i peis og fundament. Ser ut til at fundamentet har beveget seg/vridd seg.



Det registreres sprekker i peis og fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på svekkelser/svikt i fundament til peis.
- Det er avvik:

Det registreres sprekker i peis og fundament. Ser ut til at fundamentet har beveget seg/vridd seg.

Gjennomslag av sot i sprekker på baksiden av peisen.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

TG 1

Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Eldre våtrom. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Overflater vegger og himling

TG 1

Belegg på vegg. Panel i himling. Skråtak på store deler av rommet.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og opp på terskel. Varmekilde er en panelovn. Topp slukrist ligger ca 32 mm lavere enn topp belegg på gulvet foran terskel. Belegget har en oppkant ved terskel på ca 18 mm.



Svertesopp er registrert.



Svertesopp er registrert.



Beleggets oppkant er ikke sveiset med 45 gr vinkel i hjørnene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.

Svertesopp er registrert.

Beleggets oppkant er ikke sveiset med 45 gr vinkel i hjørnene.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Belegget på vegger og gulv er rommets tettesjikt/membran. Plastsluk i dusjsone.



Sluk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Skruer i sluk er rustne.

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med 1-greps servantarmatur. Hylle og speil over servant. Dusjhjørne med dører/vegger. Gulvmontert toalett. Rørøppegget er montert åpent på vegg.



Den ene dusjdøren er løs i nedre del.

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Den ene dusjdøren er løs i nedre del.

Tiltak

- Løst klosett må festes.

Dusjdør bør festes.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommene har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk med indikator viste ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk med indikator viste ingen unormale verdier.



Fuktsøk med indikator viste ingen unormale verdier.



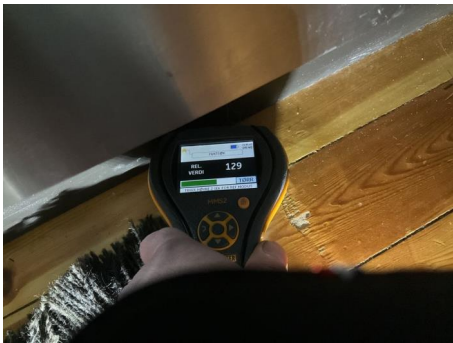
Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot dusjsone.



Svelling i bunn av benkeskap.



Enkelte småskader på overflater.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Hull i vegg over komfyr. Hullet er tildekket med lokk

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Panel på vegg mellom over- og benkeskap.
Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Varmtvannsbereider er plassert i benk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Enkelte småskader på overflater.

Overflatebehandling dekker stedvis ikke ordentlig.

Hull i vegg over komfyr. Hullet er tildekket med lokk.

Kjøleskap er tilkoblet skjøteledning. Forholdet bør konfereres med elektriker.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ulyd i ventilator. Mulig slitt lager.

Tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales av ventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 2

Badstue med heltre gulv, panel på vegger og panel i himling.

Plassbygget innredning. Badstueovn. Inngangsdør i sotet glass.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

Tilluft og avtrekk må etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

VannledningerTG 2

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk.



Det er irr på rør



Dryppmerker trolig etter kondensering utvendig på rør.



Stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

AvløpsrørTG 2

Synlige avløpsrør i: Plast.



Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er avsluttet med durgoventil på badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting er avsluttet med durgoventil på badet.

Tiltak

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

Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak.

VentilasjonTG 1

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Tilstandsrapport

VarmtvannstankTG 2

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder er bygget inn og er ikke tilgjengelig for kontroll.



Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for kontroll.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for kontroll.
Den elektriske tilkoblingen av varmtvannsbereder er ikke synlig.

Tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anleggTG 1

Sikringsskapet er plassert i entrè. El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Anbefaler på generelt grunnlag at det elektriske anlegget alltid kontrolleres av en aut el-installatør ved eierskifte. Kjøleskap er tilkoblet skjøteledning. Forholdet bør konfereres med elektriker.

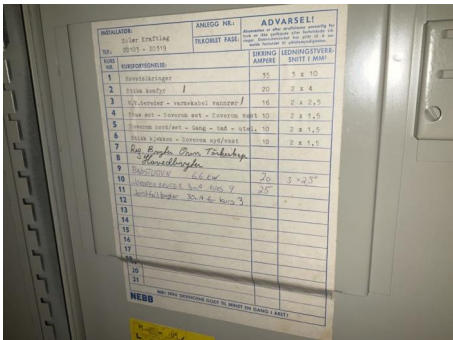


Kjøleskap er tilkoblet skjøteledning. Forholdet bør konfereres med elektriker.



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Det er montert røykvarsler i boligen.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet. Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning iht. Tek 17 krav.
Dette er ikke et avvik i byggeforskriften for denne boligen, men skal kommenteres da dette er avvik i forskriften "Tryggere bolighandel" til ny Avhendingslov.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Drenering

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Grunnmur og fundamenter

Åpen fundamentering på tørrmurte søyler av lettklinkerblokker satt direkte på grunnen.



Forenklet fundamentering.



Forenklet fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fritidsboliger har tradisjonelt blitt bygget med enkel ofte uisolert fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt.

Tiltak

- Tiltak:

Frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra bygningen.. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra bygningen).

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Innvendig synlig del av vannledning er i plast med varmekabel. Innvendig synlig del av avløpsledning er i plast. Eiendommen har privat vann. Vannkvalitet er ikke dokumentert. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Om mulig, innhent dokumentasjon.


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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	54	54	0	Entré , Bad , Badstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	
Sum	54	54	0		

Kommentar
Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. 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. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Badstue er ikke vist på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette arealet er vist som veranda. Denne ombyggingen er ikke dokumentert søkt og godkjent i kommunen.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester
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
31.1.2023	Vegar Lundhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	59	4	4	0	0 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Trysilfjell hytteområde 308							
Hjemmelshaver							
Enva Eiendom AS							
Kommentar							
Punktfestet tomt. Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp, men angitt som et punkt i kartet på bortfesterens eiendom.							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann. Vannkilde er ikke opplyst. Vannkvalitet er ikke dokumentert.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn HB1505

Reguleringsplan: TRYSILFJELLET SØR, TOMTENE 187-350
Formål Fritidsbebyggelse

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2023		Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist	0	Nei
Festekontrakt		Festekontrakten er ikke vedlagt rapporten.	Ikke vist	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse	30.01.2023		Innhentet	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	30.01.2023		Innhentet	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	08.02.2023		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	30.01.2023	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	30.01.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Innhentet	0	Nei
Rekvirent		Rekvirent var ikke tilstede. Bygningssakskyndig var alene på befaringsdagen.	Ingen	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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: 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.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuksøk (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 godkjennelse 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/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TX1149>

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	95230003
Adresse	Trysilfjell hytteområde 308		
Postnr.	2420	Sted	Trysil
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	lf	Polise/avtalennr	Vet ikke
Selger 1 Fornavn	Christer	Etternavn	Engø / Enva Eiendom AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

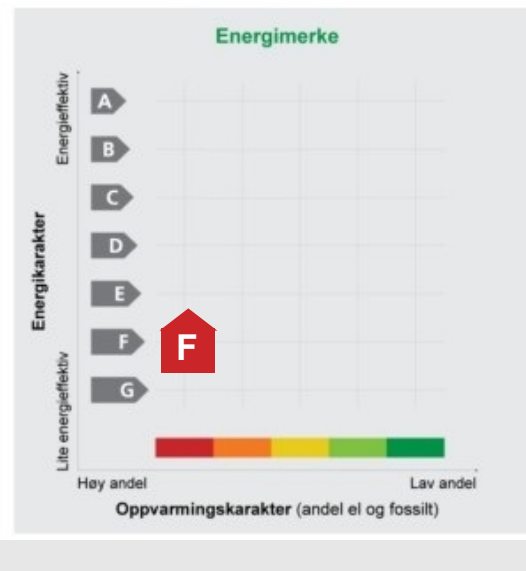
☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 24/01/2023 18:10:37 (EES-versjon: 2)

Adresse	Trysilfjell hytteområde 308
Postnr	2420
Sted	TRYSIL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	59
Bnr.	4
Seksjonsnr.	0
Festenr.	4
Bygn. nr.	7378203
Bolignr.	H0101
Merkenr.	8c6908f3-bb29-45d3-9311-fcf156470bec
Dato.	08.02.2023
Innmeldt av	VEGAR LUNDHAUG



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

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

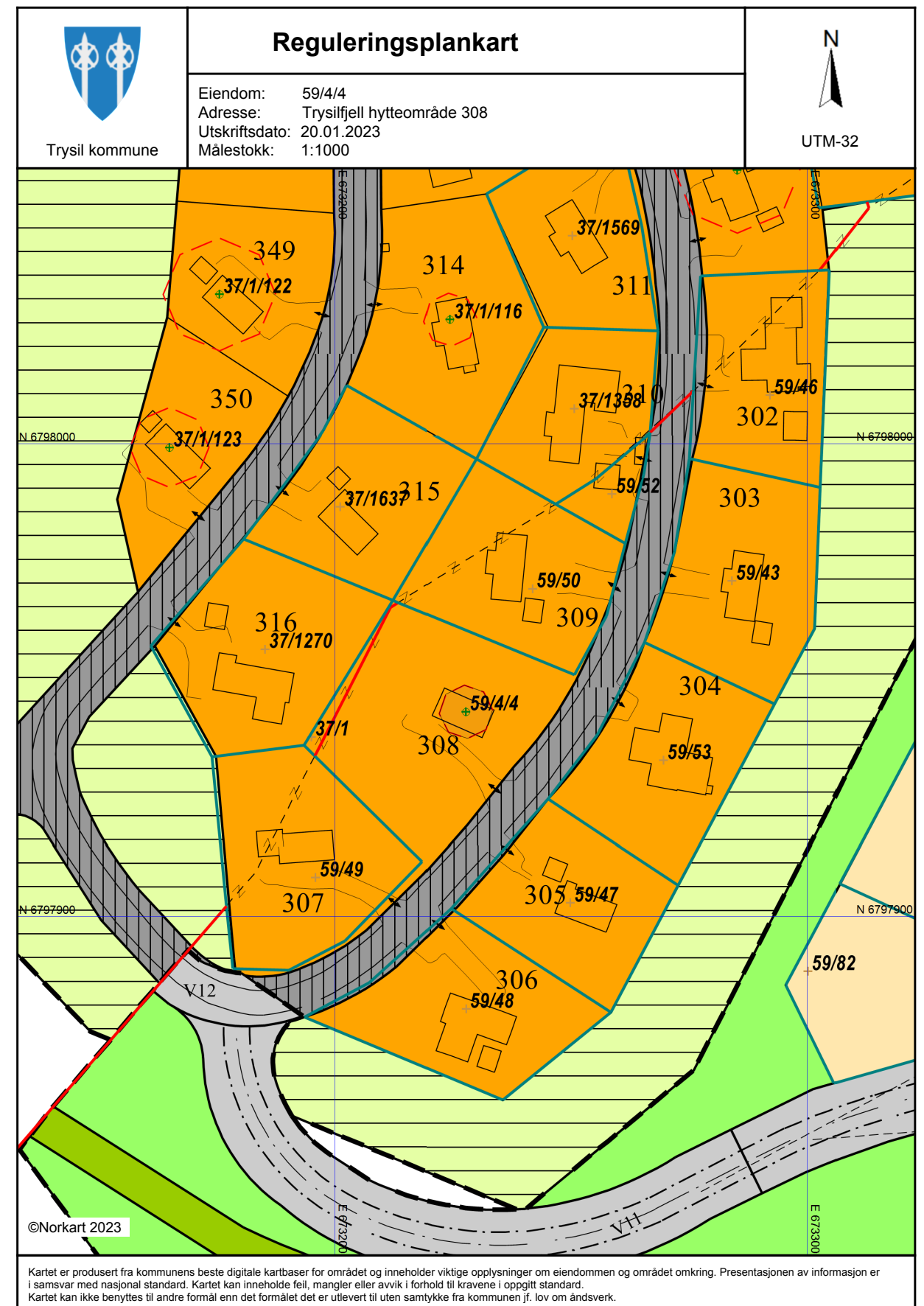
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tegnforklaring	
<i>Eiendomskart</i>	
	Festegrunn
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje punktfeste
	Hjelpelinje mot vannkant
	Teiggrense god nøyaktighet (<= 13 m)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (>13 m)
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Idrett
	Skiløype
	Energianlegg
	Lekeplass
	Veg
	Turveg
	Friluftsmål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
<i>Bygninger</i>	
	Takkant
	Bygning punkt
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Taksprang
<i>Vegsituasjon</i>	
	Vegkant
	Annet vegareal

Godkjent av kommunestyret
den 16.05.01 i PS-030/01.

Trysil, 01.06.2001

REGULERINGSPLAN tomten nr 001 – 466 i TR

Reguleringsplanen omfatter 466 hyttetomter i Trysilfjellet Sør. Av disse er 63 tomter i raen som selveiertomter. De øvrige er punktfestet. Alle tomten er bebygd.
Reguleringsplan med bestemmelser for tomten nr 351 – nr 466, godkjent av Trysil kommunestyre 30. juni 1987, sak nr 023/87, utgår.

Hensikten med planen er å få et godt redskap for å kunne styre størrelse og utforming på hyttene, også der disse er bygd på punktfestetomt.

Planområdene er regulert til følgende formål:

* BYGGEOMRÅDER	PBL § 25-1	Område for fritidsbebyggelse
* SPESIALOMRÅDER	PBL § 25-6	Friluftsområde Område for privat veg
* FAREOMRÅDER	PBL § 25-5	Områder for høyspenningsanlegg

Bestemmelser PBL § 26

- § 1 Reguleringsplanen omfatter bestemmelser og plankart for 466 bestående hytter i Trysilfjellet Sør (tomten nr 001 – nr 466)
- § 2 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak (evt melding om mindre byggearbeid) skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 / 1:200 som også viser plassering av eventuelle framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt forstøtningsmur, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse.
- § 3 På hver hyttetomt tillates oppført en hytteenhet/boenhet (et kjøkken, en hovedinngang). I tillegg tillates oppført uthus/anneks på inntil 20 m² BYA
- Avstand til tomtegrense i henhold til reguleringsplanen skal være min 4 meter i henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr 2
- Ved tvilstilfeller skal tomtegrensen påvises av Trysilfjell Utmarkslag BA
- § 4 Hyttene skal oppføres med max gesimshøyde 3,3 m og max mønehøyde 5 m
Arker med inntil 5 meters mønehøyde kan godkjennes.
Disse høydene kan ikke overskrides på noe punkt.
Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 meter

REGULERINGSPLAN tomtene nr 001 – 466 i TRYSILFJELLET SØR

- § 5 Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15° og 34°
Taktekking skal være av torv, takstein, tre eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate.
- Det tillates ikke skarpe farger eller fargekombinasjoner som gir sterke kontraster.
Fargene skal være tilnærmet naturens egne fargevalører.
- § 6 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsler.
Flaggstenger, portaler og utvendige antenner inkl paraboler er ikke tillatt.
- § 7 På hver tomt skal det opparbeides min en biloppstillingsplass pr. påbegynt 35 m² BYA. Dette skal vises på situasjonsplan.
- § 8 Framføring av elektrisitet, telefon, TV mm skal skje med jordkabel.
Grøftene som anlegges i planområdet skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.
- § 9 Eksisterende vegetasjon / markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig. Sår som følge av utbygging skal tilsåes/beplantes så fort det lar seg gjøre.
Skogsdrift i områdene for fritidsbebyggelse og friluftsområder tillates kun som forsiktig tynning.
- § 10 Ved søknad om tillatelse til tiltak eller melding om mindre byggearbeid, skal kopi av søknaden med tegninger og situasjonsplan forelegges Trysilfjell Utmarkslag BA for uttalelse.
- § 11 Utnyttingsgraden for tomtene er max 15 % T-BRA basert på kartmålt tomteareal ut fra reguleringsplanen. For selveiertomtene gjelder tomteareal i henhold til målebrev.
- Ingen tomt kan bebygges med mer enn 140 m² T-BRA. I tilknytning til hovedbygning kan i tillegg godkjennes inntil 30 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse.
Denne skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
For de tomtene der 15 % T-BRA gir mindre enn 70 m², skal det etter søknad kunne vurderes en høyere % T-BRA dersom terreng, avstand til annen bygning med mer gir mulighet for det.
- § 12 Kommuneplanbestemmelse nr 11 med unntak av pkt C, Trysil kommune -Kommuneplan 2000-2010 Arealdelen -, gjelder for alle tomtene.

Planforslag med bestemmelser er utarbeidet av Arkitektbua AS og Trysilfjell Utmarkslag BA Trysil 20. november 2000. Bestemmelsene er revidert i samsvar med fylkesmannens høringsuttalelse, brev av 12. februar 2001 Trysil 23. mars 2001 odd arnfinn eggen

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m ²	Max utnytting for tomte T-BRA
001	37	43	57	1385	208	140	140
002	37	43	41	1045	157	140	140
003	37	43	39	987	148	140	140
004	37	43	16	1482	222	140	140
005	37	43	1	1501	225	140	140
006	37	43	5	1332	200	140	140
007	37	43	6	1083	162	140	140
008	37	43	10	1010	152	140	140
009	37	43	34	1097	165	140	140
010	37	43	11	769	115		115
011	37	674		964 (selveier)	145	140	140
012	37	43	36	887	133		133
013	37	604		795 (selveier)	119		119
014	37	605		702 (selveier)	105		105
015	37	43	20	1131	170	140	140
016	37	43	18	1072	161	140	140
017	37	606		1001 (selveier)	150	140	140
018	37	43	28	1032	155	140	140
019	37	43	52	1253	188	140	140
020	37	43	44	1298	195	140	140
021	37	43	66	990	149	140	140
022	37	43	21	1168	175	140	140
023	37	43	57	1070	161	140	140
024	37	43	43	1118	168	140	140
025	37	43	37	1076	161	140	140
026	37	43	32	1015	152	140	140
027	37	43	33	1042	156	140	140
028	37	43	70	1100	165	140	140
029	37	43	69	976	146	140	140
030	37	43	46	990	149	140	140
031	37	43	40	1263	189	140	140
032	37	43	53	1107	166	140	140
033	37	43	51	995	149	140	140
034	37	43	58	893	134		134
035	37	43	50	880	132		132
036	37	43	64	1233	185	140	140
037	37	43	2	1178	177	140	140
038	37	43	65	1257	189	140	140
039	37	43	22	976	146	140	140
040	37	43	35	1137	171	140	140
041	37	43	12	1333	200	140	140
042	37	43	29	758	114		114
043	37	43	3	1086	163	140	140
044	37	43	23	1235	185	140	140
045	37	43	31	789	118		118
046	37	43	24	968	145	140	140

BEBYGGELSESPPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnyttning for tomta T-BRA
047	37	43	30	1447	217	140	140
048	37	43	63	998	150	140	140
049	37	43	4	1011	152	140	140
050	37	43	17	1244	188	140	140
051	37	43	13	1090	164	140	140
052	37	43	45	1327	199	140	140
053	37	43	8	1074	161	140	140
054	37	43	42	1022	153	140	140
055	37	607		1302 (selveier)	195	140	140
056	37	43	25	827	124		124
057	37	43	19	1196	179	140	140
058	37	43	26	1264	190	140	140
059	37	618		981 (selveier)	147	140	140
060	37	43	49	789	118		118
061	37	43	60	981	147	140	140
062	37	43	62	1104	166	140	140
063	37	43	47	1189	178	140	140
064	37	43	15	962	144	140	140
065	37	43	67	845	127		127
066	26	2	39	1277	192	140	140
067	26	2	18	1329	199	140	140
068	26	2	69	917	138		138
069	26	2	4	1124	169	140	140
070	26	2	16	1249	187	140	140
071	26	2	26	1159	174	140	140
072	26	2	28	1042	156	140	140
073	26	2	14	1172	176	140	140
074	26	2	2	1391	209	140	140
075	26	2	40	1182	177	140	140
076	26	2	8	1197	180	140	140
077	26	565		981 (selveier)	147	140	140
078	26	2	29	1122	168	140	140
079	26	2	19	1484	223	140	140
080	26	592		2133 (selveier)	320	140	140
081	26	2	17	1389	208	140	140
082	26	2	9	1091	164	140	140
083	26	2	3	1020	153	140	140
084	26	2	7	1448	217	140	140
085	26	2	60	1116	167	140	140
086	26	2	74	899	135		135
087	26	2	5	1231	185	140	140
088	26	2	106	787	118		118
089	26	566		932 (selveier)	140		140
090	26	593		1105 (selveier)	166	140	140
091	26	2	67	1150	173	140	140

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnyttning for tomta T-BRA
092	26	2	30	1382	207	140	140
093	26	2	6	1164	175	140	140
094	37	43	38	1169	175	140	140
095	37	43	59	1211	182	140	140
096	37	43	72	1380	207	140	140
097	37	43	54	1050	156	140	140
098	37	43	48	1064	160	140	140
099	37	43	61	713	107		107
100	37	611		931 (selveier)	140		140
101	26	581		673 (selveier)	101		101
102	26	582		1056 (selveier)	158	140	140
103	26	2	13	759	114		114
104	26	2	11	1077	162	140	140
105	26	2	10	1186	178	140	140
106	26	2	12	1233	185	140	140
107	26	2	78	1080	162	140	140
108	26	583		1392 (selveier)	209	140	140
109	26	2	47	1306	196	140	140
110	26	2	59	1340	201	140	140
111	26	2	58	1256	188	140	140
112	26	2	72	1408	211	140	140
113	26	2	73	1511	227	140	140
114	26	2	118	866	130		130
115	26	2	57	1592	239	140	140
116	26	2	48	925	139		139
117	26	2	43	1042	156	140	140
118	26	585		1067 (selveier)	160	140	140
119	26	580		1038 (selveier)	156	140	140
120	26	2	76	887	133		133
121	26	2	49	988	148	140	140
122	26	2	22	1324	199	140	140
123	26	2	23	1032	155	140	140
124	26	586		1373 (selveier)	206	140	140
125	26	2	35	988	148	140	140
126	26	2	32	1235	185	140	140
127	26	2	31	1149	172	140	140
128	26	2	70	1317	198	140	140
129	26	2	27	1268	190	140	140
130	26	579		1795 (selveier)	269	140	140
131	26	2	15	1628	244	140	140
132	26	2	36	1969	295	140	140
133	26	2	42	1535	230	140	140
134	26	572		1539 (selveier)	231	140	140
135	26	2	52	944	142	140	140
136	26	2	100	758	114		114

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomte T-BRA
137	26	2	53	1019	153	140	140
138	26	2	56	1315	197	140	140
139	26	2	54	1207	181	140	140
140	26	2	46	1429	214	140	140
141	26	2	77	1504	226	140	140
142	26	2	41	1135	170	140	140
143	26	573		1091 (selveier)	164	140	140
144	26	2	90	961	144	140	140
145	26	2	115	1017	153	140	140
146	26	2	91	1175	176	140	140
147	26	574		1097 (selveier)	165	140	140
148	26	2	80	1391	209	140	140
149	26	2	71	1329	199	140	140
150	26	567		474 (selveier)	71		71
151	26	2	99	883	132		132
152	26	2	116	560	84		84
153	26	2	105	612	92		92
154	26	2	88	1041	156	140	140
155	26	2	109	619	93		93
156	26	2	110	1100	165	140	140
157	26	2	102	805	121		121
158	26	2	114	857	129		129
159	26	570		1266 (selveier)	190	140	140
160	26	2	111	666	100		100
161	26	568		866 (selveier)	130		130
162	26	569		794 (selveier)	119		119
163	26	578		931 (selveier)	140		140
164	26	2	84	1190	179	140	140
165	26	2	75	1443	216	140	140
166	26	2	37	1582	237	140	140
167	26	2	86	1330	200	140	140
168	26	2	87	1218	183	140	140
169	26	2	68	1484	223	140	140
170	26	2	94	981	147	140	140
171	26	571		840 (selveier)	126		126
172	26	2	61	930	140	140	140
173	26	2	89	978	147	140	140
174	26	2	98	844	127		127
175	26	2	?	1077	162	140	140
176	26	575		1445 (selveier)	217	140	140
177	26	576		1367 (selveier)	205	140	140
178	26	590		1493 (selveier)	224	140	140
179	26	577		2397 (selveier)	360	140	140
180	26	2	38	1527	229	140	140
181	26	2	113	1185	178	140	140

BEBYGGELSESPPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomte T-BRA
182	26	2	122	1568	235	140	140
183	26	2	107	1302	195	140	140
184	26	2	83	1459	219	140	140
185	26	2	101	1182	177	140	140
186	26	2	55	1497	225	140	140
187	26	2	63	857	129		129
188	26	2	64	566	85		85
189	26	2	65	336	50		50
190	26	2	66	403	60		60
191	37	1	1	666	100		100
192	37	1	2	1101	165	140	140
193	37	1	3	403	60		60
194	37	1	18	532	80		80
195	37	603		1016 (selveier)	152	140	140
196	37	1	6	968	145	140	140
197	37	1	7	725	109		109
198	37	1	8	604	91		91
199	37	1	92	1226	184	140	140
200	37	1	12	950	143	140	140
201	37	602		933 (selveier)	140		140
202	26	2	119	953	143	140	140
203	37	600		774 (selveier)	116		116
204	37	1	10	656	98		98
205	37	1	19	534	80		80
206	37	1	20	534	80		80
207	37	1	21	570	86		86
208	37	1	22	591	89		89
209	37	1	23	820	123		123
210	37	601		1318 (selveier)	198	140	140
211	37	1	63	1368	205	140	140
212	37	1	26	1181	177	140	140
213	37	1	13	1234	185	140	140
214	37	1	27	1086	163	140	140
215	37	1	48	1006	151	140	140
216	37	1	37	867	130		130
217	37	1	49	1221	183	140	140
218	37	1	68	870	130		130
219	37	1	50	998	150	140	140
220	37	1	84	945	142	140	140
221	37	1	110	676	101		101
222	37	1	93	944	142	140	140
223	37	1	90	1176	176	140	140
224	26	2	120	1339	201	140	140
225	37	1	56	1147	172	140	140
226	37	1	94	883	132		132

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnyttning for tomta T-BRA
227	37	1	102	1074	161	140	140
228	37	1	62	882	132		132
229	37	1	72	983	147	140	140
230	37	599		1099 (selveier)	165	140	140
231	37	1	108	1484	223	140	140
232	37	1	145	1215	182	140	140
233	37	1	24	1227	184	140	140
234	37	1	38	1184	178	140	140
235	37	1	126	875	131		131
236	37	1	43	1144	172	140	140
237	37	1	29	1103	165	140	140
238	37	1	17	1258	189	140	140
239	37	1	70	901	135		135
240	37	1	25	1097	165	140	140
241	37	1	57	1335	200	140	140
242	37	1	11	1253	188	140	140
243	37	1	30	1096	164	140	140
244	37	1	109	1224	184	140	140
245	37	1	14	1021	153	140	140
246	37	1	16	923	138		138
247	37	1	58	1079	138		138
248	37	1	59	1876	281	140	140
249	37	619		1543 (selveier)	231	140	140
250	37	1	31	1810	272	140	140
251	37	1	78	1103	165	140	140
252	37	1	146	876	131		131
253	37	1	51	922	138		138
254	37	1	52	1511	227	140	140
255	37	1	53	1459	219	140	140
256	37	1	147	1170	176	140	140
257	37	1	54	1082	162	140	140
258	37	1	64	1564	235	140	140
259	37	1	73	1117	168	140	140
260	37	1	76	1030	155	140	140
261	37	1	65	885	133		133
262	37	1	55	1036	155	140	140
263	37	1	89	1095	164	140	140
264	37	1	79	889	133		133
265	37	1	89	1312	197	140	140
266	37	1	81	1453	218	140	140
267	37	1	82	1208	181	140	140
268	37	1	88	1571	236	140	140
269	37	1	39	1293	194	140	140
270	37	1	41	1097	165	140	140
271	37	1	42	1248	187	140	140

BEBYGGELSESPPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnyttning for tomta T-BRA
272	37	1	33	1171	176	140	140
273	37	620		1274 (selveier)	191	140	140
274	37	1	36	1244	187	140	140
275	37	1	67	1892	284	140	140
276	37	1	32	1598	240	140	140
277	37	1	46	1985	298	140	140
278	37	1	45	1468	220	140	140
279	26	2	117	1772	266	140	140
280	37	1	47	1622	243	140	140
281	37	1	34	2064	310	140	140
282	37	1	44	1648	247	140	140
283	37	667		932 (selveier)	140		140
284	37	1	66	1341	201	140	140
285	37	1	60	1884	283	140	140
286	37	1	61	1178	177	140	140
287	37	1	77	2370	356	140	140
288	37	1	105	838	126		126
289	37	1	95	1561	234	140	140
290	37	1	107	1305	196	140	140
291	37	1	86	1031	155	140	140
292	37	1	148	1051	158	140	140
293	37	1	83	1015	152	140	140
294	37	1	74	1089	163	140	140
295	37	1	87	949	142	140	140
296	37	1	144	1495	224	140	140
297	37	1	149	1971	296	140	140
298	37	596		1802 (selveier)	270	140	140
299	26	78	1	1716	257	140	140
300	26	78	2	1607	241	140	140
301	37	1	111	1509	226	140	140
302	59	4	7	1115	167	140	140
303	59	43		1348(selveier)	202	140	140
304	59	4	8	1264	190	140	140
305	59	4	2	1092	164	140	140
306	59	4	3	1277	192	140	140
307	59	4	1	1466	220	140	140
308	59	4	4	1717	258	140	140
309	59	4	6	1283	192	140	140
310	37	1	112	1154	173	140	140
311	37	1	113	1126	169	140	140
312	37	1	114	908	136		136
313	37	1	115	1228	184	140	140
314	37	1	116	1521	228	140	140
315	37	1	98	1211	182	140	140
316	37	1	91	1424	214	140	140

BEBYGGELSESPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnyttning for tomta T-BRA
272	37	1	33	1171	176	140	140
273	37	620		1274 (selveier)	191	140	140
274	37	1	36	1244	187	140	140
275	37	1	67	1892	284	140	140
276	37	1	32	1598	240	140	140
277	37	1	46	1985	298	140	140
278	37	1	45	1468	220	140	140
279	26	2	117	1772	266	140	140
280	37	1	47	1622	243	140	140
281	37	1	34	2064	310	140	140
282	37	1	44	1648	247	140	140
283	37	667		932 (selveier)	140		140
284	37	1	66	1341	201	140	140
285	37	1	60	1884	283	140	140
286	37	1	61	1178	177	140	140
287	37	1	77	2370	356	140	140
288	37	1	105	838	126		126
289	37	1	95	1561	234	140	140
290	37	1	107	1305	196	140	140
291	37	1	86	1031	155	140	140
292	37	1	148	1051	158	140	140
293	37	1	83	1015	152	140	140
294	37	1	74	1089	163	140	140
295	37	1	87	949	142	140	140
296	37	1	144	1495	224	140	140
297	37	1	149	1971	296	140	140
298	37	596		1802 (selveier)	270	140	140
299	26	78	1	1716	257	140	140
300	26	78	2	1607	241	140	140
301	37	1	111	1509	226	140	140
302	59	4	7	1115	167	140	140
303	59	43		1348(selveier)	202	140	140
304	59	4	8	1264	190	140	140
305	59	4	2	1092	164	140	140
306	59	4	3	1277	192	140	140
307	59	4	1	1466	220	140	140
308	59	4	4	1717	258	140	140
309	59	4	6	1283	192	140	140
310	37	1	112	1154	173	140	140
311	37	1	113	1126	169	140	140
312	37	1	114	908	136		136
313	37	1	115	1228	184	140	140
314	37	1	116	1521	228	140	140
315	37	1	98	1211	182	140	140
316	37	1	91	1424	214	140	140

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnyttning for tomta T-BRA
317	37	1	71	1904	286	140	140
318	37	1	75	1242	186	140	140
319	37	1	150	1604	241	140	140
320	37	1	117	1427	214	140	140
321	37	1	118	1479	222	140	140
322	37	1	119	685	103		103
323	37	1	69	1447	217	140	140
324	37	1	120	1715	257	140	140
325	37	1	101	1570	236	140	140
326	37	1	124	1515	227	140	140
327	37	1	128	1004	151	140	140
328	37	1	129	1194	179	140	140
329	37	1	142	1394	209	140	140
330	37	1	130	1329	199	140	140
331	37	1	131	1366	205	140	140
332	37	1	132	1051	158	140	140
333	37	1	103	1228	184	140	140
334	37	1	133	1051	158	140	140
335	37	1	134	929	139		139
336	37	1	135	1185	178	140	140
337	37	597		1103 (selveier)	165	140	140
338	37	598		948 (selveier)	142	140	140
339	37	1	97	1350	203	140	140
340	37	1	143	1128	169	140	140
341	37	630		1117 (selveier)	168	140	140
342	37	1	137	1477	222	140	140
343	37	1	138	1018	153	140	140
344	37	1	139	1386	208	140	140
345	37	1	152	1275	191	140	140
346	37	1	140	1255	188	140	140
347	37	1	141	1132	170	140	140
348	37	1	121	1165	175	140	140
349	37	1	122	1068	160	140	140
350	37	1	123	1027	154	140	140
351	37	43	73	1121	168	140	140
352	37	43	83	1271	191	140	140
353	37	43	82	1543	231	140	140
354	37	43	88	971	146	140	140
355	37	43	78	1385	208	140	140
356	37	43	85	1359	204	140	140
357	37	43	74	1130	170	140	140
358	37	702		1143 (selveier)	171	140	140
359	37	643		1033 (selveier)	155	140	140
360	37	43	79	989	148	140	140
361	37	43	87	1121	168	140	140

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnyttning for tomte T-BRA
362	37	43	77	860	129		129
363	37	703		1255 (selveier)	188	140	140
364	37	43	81	1109	166	140	140
365	37	43	86	1064	160	140	140
366	37	73	24	988	148	140	140
367	37	73	18	894	134		134
368	37	73	34	1199	180	140	140
369	37	73	19	1003	150	140	140
370	37	73	7	1014	152	140	140
371	37	73	25	1220	183	140	140
372	37	638		1064 (selveier)	160	140	140
373	37	73	39	1061	159	140	140
374	37	73	4	1255	188	140	140
375	37	73	2	1433	215	140	140
376	37	73	31	1005	151	140	140
377	37	73	33	812	122		122
378	37	73	10	1031	155	140	140
379	37	73	35	1083	162	140	140
380	37	73	38	1390	209	140	140
381	37	114	18	1274	191	140	140
382	37	114	54	994	149	140	140
383	37	114	31	924	139		139
384	37	637		1316 (selveier)	197	140	140
385	37	114	30	1058	159	140	140
386	37	73	20	1044	157	140	140
387	37	73	5	877	132		132
388	37	73	21	1057	159	140	140
389	37	114	4	912	137		137
390	37	114	19	1227	184	140	140
391	37	114	20	1004	151	140	140
392	37	114	21	1007	151	140	140
393	37	114	22	1368	205	140	140
394	37	114	23	871	131		131
395	37	73	26	885	133		133
396	37	73	6	967	145	140	140
397	37	73	22	1073	161	140	140
398	37	73	27	671	101		101
399	37	73	15	1204	181	140	140
400	37	73	23	798	120		120
401	37	73	28	945	142	140	140
402	37	73	36	928	139		139
403	37	672		765 (selveier)	115		115
404	37	640		777 (selveier)	117		117
405	37	73	9	763	114		114
406	37	73	8	735	110		110

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	FoMax utnyttning for tomte T-BRA
407	37	73	11	779	117		117
408	37	43	80	1169	175	140	140
409	37	114	24	721	108		108
410	37	114	25	832	125		125
411	37	114	26	962	144	140	140
412	37	114	27	904	136		136
413	37	114	32	902	135		135
414	37	114	47	1222	183	140	140
415	37	114	13	1161	174	140	140
416	37	73	12	1078	162	140	140
417	37	73	32	764	115		115
418	37	73	41	642	96		96
419	37	73	42	810	122		122
420	37	681		821 (selveier)	123		123
421	37	73	29	841	126		126
422	37	73	30	910	137		137
423	37	114	48	1132	170	140	140
424	37	114	76	976	146	140	140
425	37	636		703 (selveier)	105		105
426	37	114	75	1329	199	140	140
427	37	114	34	979	147	140	140
428	37	114	28	1215	182	140	140
429	37	114	35	1073	161	140	140
430	37	114	29	1133	170	140	140
431	37	114	10	1402	210	140	140
432	37	671		1844 (selveier)	277	140	140
433	37	634		1247 (selveier)	187	140	140
434	37	114	42	1629	244	140	140
435	37	114	11	1025	154	140	140
436	37	639		1118 (selveier)	168	140	140
437	37	114	45	839	126		126
438	37	114	43	1103	165	140	140
439	37	673		1341 (selveier)	201	140	140
440	37	56	2	988	148	140	140
441	37	56	3	1410	212	140	140
442	37	644		1670 (selveier)	251	140	140
443	37	56	5	1276	191	140	140
444	37	632		1841 (selveier)	276	140	140
445	37	114	55	1290	194	140	140
446	37	633		1123 (selveier)	168	140	140
447	37	114	53	1231	185	140	140
448	37	114	6	1027	154	140	140
449	37	114	36	975	146	140	140
450	37	114	9	990	149	140	140
451	37	631		1012 (selveier)	152	140	140

REGULERINGSPLAN

TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnyttning for tomta T-BRA
452	37	114	3	1227	184	140	140
453	37	114	7	1094	164	140	140
454	37	114	38	1058	159	140	140
455	37	114	39	761	114		114
456	37	114	40	1282	192	140	140
457	37	114	15	1065	160	140	140
458	37	114	8	1162	174	140	140
459	37	114	16	1011	152	140	140
460	37	114	41	1049	157	140	140
461	37	114	5	1320	198	140	140
462	37	114	2	986	148	140	140
463	37	114	50	1364	205	140	140
464	37	635		1840 (selveier)	276		276
465	37	635					
466	37	114	17	728	109		109

Planen er utarbeidet av Trysilfjell Utmarkslag BA og Arkitektbua AS

Trysil, november 2000

odd arnfinn eggen

42800305300



PARTNERS EIENDOMSMEGLING HAMAR
TORGATA 73
2317 HAMAR

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-23-0003 (Lill Cathrin Vaule Dagrød)
Vår referanse: 3068658/20452295
Bestilling: C3 2023-01-23 (5) 93

Dato
23.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
930	15	12.2.1986	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3421 TRYSIL	59	4	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Festekontrakt

DAGBOKFØRT

12 FEB 86 00930

SORENSKRIVEREN I
SØR-ØSTERDAL

og vedtekter

for TRYSILFJELL HYTTEOMRÅDE

§ 1 Partene og tomta

Halvor Kveen

150619-

Personnr.

(senere kalt eieren)

fester herved bort til A/S Solor Bygg

2436 Våler

(senere kalt fester) født den

/

19

adr

Personnr.

hyttetomt nr. 308 på gnr. 59 br.nr. 4 i Trysilfjell Utmarkslags hytteområde syd for Trysilfjellet. Tomten er merket med pel med nummer i overensstemmelse med godkjent disposisjonsplan utarbeidet av Trysilvassdr. Skogeierforening, datert nov. 1975. Punktet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen.

§ 2 Festeavgiften — dens størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren kr 1500,- pr. kalenderår. Avgiften for gjenværende del av første kalenderår er kr 750,-.

Avgiften for gjenværende del av første kalenderår og avgiften for påfølgende kalenderår forfaller ved kontraktens inngåelse den 10. 6. 85, da festeren fikk disposisjonsrett over tomta.

For senere år betales festeavgiften uopfordret innen 15/3 hvert år. Festeavgiften skal kunne indeksreguleres hvert 10. år på grunnlag av konsumprisindeksen pr. 15/1 1976.

Dersom partene ikke blir enige om den nye avgiften, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett, hvorav ett medlem oppnevnes av eieren, ett av festeren og ett (formannen) av sorenskriveren i Sør-Østerdal i fall sorenskriveren selv ikke vil være voldgiftsrettens formann. Skjønnset er endelig og bindende for begge parter, og utgiftene til retten deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

For skyldig festeavgift for de 3 siste årene har bortfesteren panterett i festet og i bebyggelsen på tomta. Dersom eieren for å få samtidig regulering av festekontrakten foretrekker å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3 Festetiden

Festetiden skal være 80 år fra den 10. 6. 85 til den 10. 6. 65. Eieren og festeren har rett til å si opp avtalen etter at minstetiden er ute. Oppsigelsesfristen er for begge parter 2 — to — år. Hvis ingen av partene har sagt opp festet innen kontrakttidens utløp forlenges festet automatisk.

Dersom kontrakten ikke fornyes skal festeren stille tomta til eierens rådighet i ryddiggjort stand, men eieren skal ha rett til å overta bebyggelsen etter dens verdi på denne tid. Det skal da tas hensyn til den stand den er i, men ikke til tomta og dens beliggenhet. Dersom partene ikke blir enige om fastsettelsen av verdien, blir denne å fastsette på det grunnlag som er bestemt om skjønn i § 2.

Eieren kan avgjøre om bebyggelsen skal overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 4 Overdragelse

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Framleie av festeretten er ikke tillatt. Er det ikke oppført hytte på tomta kan eieren kreve festet avvirket i stedet for å godta overdragelsen. Denne bestemmelse gjelder ikke til ektefelle eller livsarvinger. Bortfesteren forbeholder seg forkjøpsrett ved overføring av festerett og byggverk på tomta.

§ 5 Bruk av tomta.

Tomta må ikke utnyttes slik at det oppstår skade, fare eller ulempe for omkringliggende eiendommer. Det er ikke tillatt å drive handel, håndverksvirksomhet, kafé eller annen virksomhet, herunder næringsvirksomhet o.l. Trær på tomta er eierens eiendom. Festeren kan ikke hugge trær som står mer enn 5 m. fra hytteveggen (hyttas nærområde) uten skriftlig samtykke fra eieren. Hogst eller annen terrengbehandling må ikke utføres på en måte som i vesentlig grad forandrer hyttefeltets karakter. Planering av plener, oppbygging av murer eller terrasser o.s.v. er ikke tillatt. Utenom det regulerte området skal det kunne drives et økonomisk optimalt skogbruk. Festeretten endrer ikke beiteretten i området. Bufeet må ikke forstyrres eller føres av hytteeierne eller andre. Hunder og andre husdyr skal i beitetiden og båndtvangstiden være i bånd og forøvrig til enhver tid ellers i året holdes under kontroll. Eventuell skade på beitedyr, som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Eieren er ikke ansvarlig for skade forvoldt av beitedyr. Festeren er forpliktet til å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende lover og lokale bestemmelser ang. hundehold. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsler. Flaggstenger, utvendige fjernsynsantenn, permanente oppsatte klesnorer o.l. tillates ikke. Festet gir ingen jakt- eller fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

§ 6 Bebyggelse.

Det skal kun oppføres en hytte i en etasje med nødvendige boder eller uthus i sammenheng med hytta. Hytta skal være av Trybo-Trysilhus A/S eller Trysilvassdr.-Skogeierforenings-fabrikat. Festeren forplikter seg til å be bygge tomta innen 2 år etter at festekontrakt er underskrevet. Overholdes ikke denne frist plikter festeren å overdra tomta til grunneieren uten kostnad for denne. Festeavgiften vil ikke bli refundert, mens innfestningsavgift vil bli refundert med fratrekk for eventuelle omkostninger. Hytta plasseres slik at markeringspelen faller innenfor den ytre vegglinje. Møneretningen er angitt på planen. Bebyggelsen skal mest mulig innordne seg naturpreget i området, og skal males eller beises med farger som har samhengighet med de naturgitte omgivelser. Dører, vinduslemmer og vindskier kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkning er ikke tillatt.

§ 7 Veier og parkering.

Eieren skal administrere og ha ansvaret for vedlikehold av veier og snuplasser innenfor området (herunder også adkomstveien til Trysilfjell og parkeringsplassene ved skiheisen).

I forbindelse med anleggsarbeidet i området vil det bli opparbeidet parkeringsplasser for en bil til hver hytte. Disposisjonsretten over denne inngår i festeavtalen. Senere vedlikehold av plassen, herunder snørydding,

påhviler festeren. Eieren kan ikke stilles til ansvar for snø som måtte bli brøytet inn på parkeringsplassene. Plasser som er fri for biler under den ordinære brøyting vil dog bli forsøkt holdt åpne, uten omkostning for festeren, i den grad kapasiteten tillater det. For bruk av veier og parkeringsplasser innen området betaler festeren en årlig avgift på kr. 300,—. Dette beløp er beregnet etter konsumprisindeksen pr. 15/1 1976. Avgiften kan deretter hvert år reguleres i samsvar med konsumprisindeksens endring med forannevnte utgangspunkt. Det innebærer med andre ord at kr. 300,— ikke er det nominelle avgiftsbeløp ved festeforholdets begynnelse. Avgiften betales uavhengig av om tomta er bebygd eller ikke. Parkering på veiene er forbudt. Den som parkerer på vei vinterstid og dermed hindrer snøryddingen kan bli gjort ansvarlig for de økte snøryddingskostnadene dette medfører. Værforholdene vinterstid kan medføre at deler av veien kan bli stengt for trafikk i kortere tider (Force majeure). Hytteeieren er ikke berettiget til erstatning for dette, heller ikke for de ulemper som kan oppstå ved snøryddingen. Hytteeier skal rette seg etter de anvisninger for trafikk som kan bli gitt av eieren.

§ 8 Vann, avløp, renovasjon og el. strøm.

Festeren er pliktig til å koble seg inn på fordelingsnett for vann og avløp, på dertil anvist sted.

Det er ikke tillatt å bygge hytte uten avløp. Eneste tillatte privettløsning er vannklosett. Festeren har ikke krav på erstatning for avbrudd i vann- eller avløpsanlegg p.g.a. skader, reparasjoner, omlegging eller andre påkrevde arbeider.

Festeren er pliktig til etter tilsgivelse å unnlate å bruke avløpet i den tid dette blir nødvendig p.g.a. slike arbeider. Hytteeieren skal sørge for at søppel og avfall blir forsvarlig pakket og behandlet etter den til enhver tid gjeldende instruks som fastsettes av eieren. Bortkjøring og destruksjon utføres av eieren eller Trysil kommune. Festeren er pliktig til å betale de til enhver tid gjeldende avgifter for vann, kloakk og renovasjon. Avløpsnettet blir tilknyttet kommunalt renseanlegg i Innbygda, og den til enhver tid gjeldende kloakkavgift blir innkrevet av og skal betales til Trysil kommune, eventuelt Trysilfjell Utmarkslag etter senere bestemmelse. Tilkobling fra hytte til el. nett skal skje med jordkabel.

§ 9 Skatter og avgifter.

Festeren betaler alle avgifter og skatter som måtte bli lagt på tomta og dens bebyggelse.

§ 10 Misligholdelse.

Betales ikke festeavgift, kloakk-, vann- og veiavgift (og også renovasjonsavgift i tilfelle denne blir å oppkreve av eieren) i rett tid, er grunneieren for sitt krav berettiget, uten søksmål å sette festeretten og de bygninger som festeren har oppført til tvangsauksjon. Dersom festeren ellers vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 2, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på tomta, jfr. § 3, siste ledd.

§ 11 Omkostninger.

Omkostninger til tinglysning, dokumentavgift, eventuelt konsesjonsgebyr m. v. bæres av festeren.

§ 12 Voldgift.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 2. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i det vesentlige går i mot skal bære alle omkostningene.

§ 13 Spesielle bestemmelser:

- Ved forretningsmessig utleie mot gebyr eller provisjon til tredjemann skal utleien skje gjennom Trysilfjell Utmarkslag eller den dette overlater sin rett til.
- Bruk av snøscooter eller annet terrenggående motorkjøretøy er forbudt innen Trysilfjell Utmarkslags område.
- Til dekning av omkostninger i forbindelse med planlegging, opparbeidelse av veier, parkeringsplasser, vann, avløpsledninger, el. strøm, kabel-TV, renovasjon, oppmåling av tomtar, fellestillak og andre tiltak til nytte for festetomtene (bygninger, trimløype, skiløyper, fiskeanlegg, skiutleie) m.v. betaler festeren kr 20.000,- hvorav det ved undertegning av kontrakt betales kr 10.000,-. Restbeløpet kr 10.000,- betales når tomta er byggekla.
- Festeren er inneforstått med at eieren til enhver tid kan treffe bestemmelser om den felles bruk/utnyttelse /disponering av området slik at dette blir utnyttet på en for festerne og brukerne best mulig måte. Det forannevnte gjelder tiltak av ordensmessig karakter samt også andre tiltak som kan være aktuelle.
- Eierens rettigheter og plikter i h.h.t. denne kontrakt transporteres til Trysilfjell Utmarkslag, som i alle forhold som gjelder denne kontrakt trer i eiers sted.

Denne festekontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt, pluss ett tinglysningseksemplar.

Som bortfester (grunneier)

Trysil, den 19. 6. 1985

Halvor Kveen

Som fester

Våler, den 11. 6. 1985

A/S Solor Bygg

Det bekreftes at grunneier har skrevet under på kontrakten i vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1. Per Røed 30557- Underskrift med pers.nr.

2420 Trysil

adresse

2. Gerd Kjølstad 11056- Underskrift med pers.nr.

2425 Gjørdalen

adresse

Det bekreftes at festeren har skrevet under på kontrakten i vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1. Merete Astrup (advokat) Underskrift med pers.nr.

adresse

2. Underskrift med pers.nr.

adresse



Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen



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 eignedom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder **boligkjøperforsikring** og **innbo ekstra forsikring**. Pakken omfatter **byggningsforsikring** hvis du kjøper egen hytte, men ikke byggningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, røbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i byggningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING 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 avgis.
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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 95230003

Adresse: Trysilfjell hytteområde 308, 2420 Trysil

Betegnelse: GNR 59, BNR 4, fnr 4 i Trysil kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO