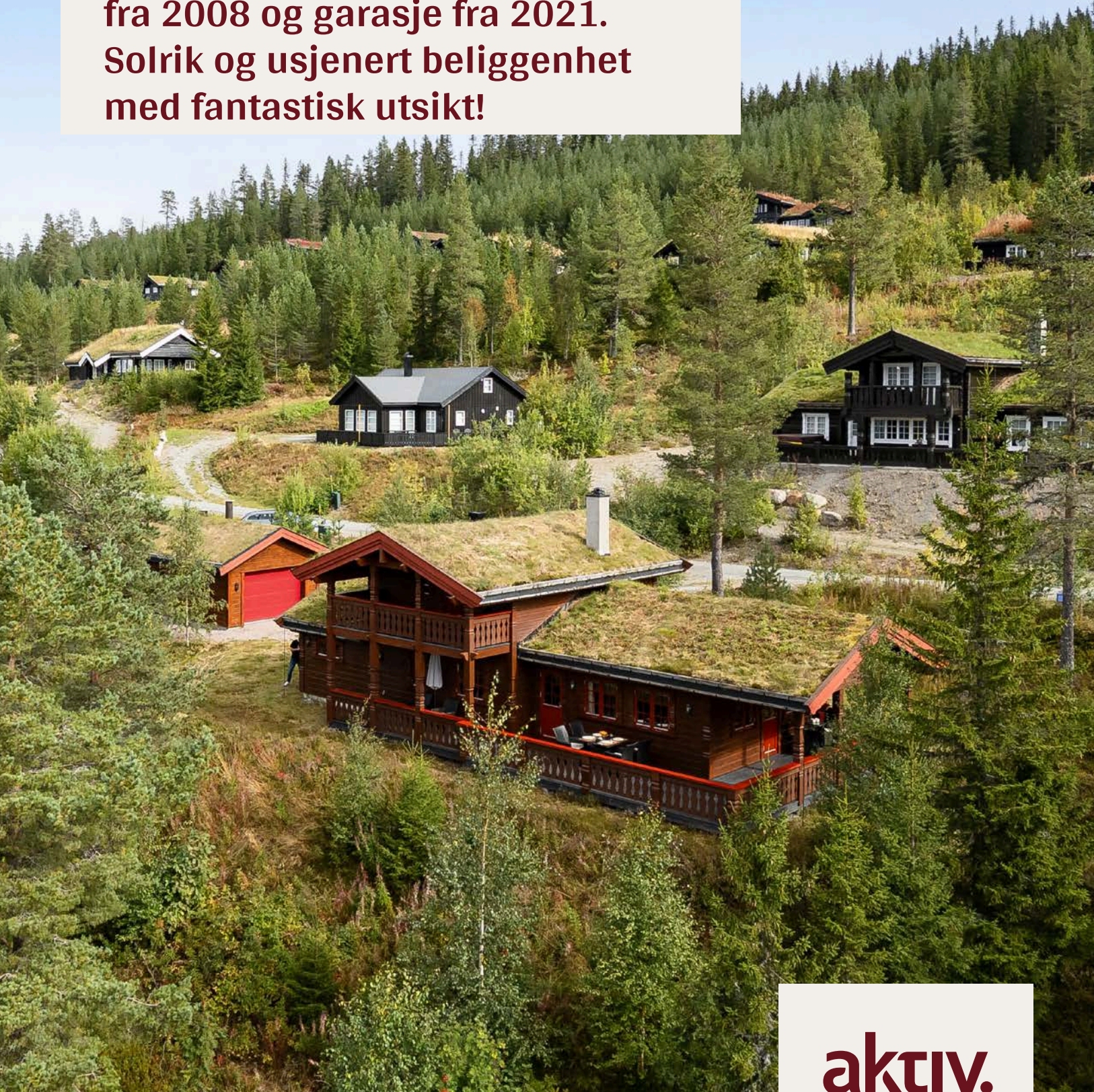


Bjønnåsen hyttegrend 116, 2420 TRYSIL

**Solid og innholdsrik kvalitetshytte  
fra 2008 og garasje fra 2021.  
Solrik og usjenert beliggenhet  
med fantastisk utsikt!**



**aktiv.**



Eiendomsmegler/Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 151 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 141 140,-  
**Selger:** Kjersti-Lill Lund  
Per Kristian Hanevold

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 112/152 kvm  
**Tomtstr.:** 1073.7 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 36, bnr. 533  
**Oppdragsnr.:** 1211250083

## Ditt nye fristed?

### Velkommen til Trysil og Bjønnåsen hyttegrend 116!

En stor og flott fritidseiendom som har en solrik og usjenert hjørnebeliggenhet. Eiendommen er bebygd med en innholdsrik kvalitetshytte fra 2008 og en garasje fra 2021. Det er blitt sagt at dette er den mest solid bygde hytta i Bjønnåsen. Hytta har en familievennlig planløsning med bla. 2 stuer, 4 soverom, 3 baderom og badstue. Fra stuen er det utgang til en stor sydvestvendt terrasse med nydelig solforhold og fantastisk utsikt!

Hytta har en fin beliggenhet ca. 579 moh. med svært gode solforhold og flott utsikt. Fra eiendommen er det kort vei ned til Innbygda med de fleste servicefasiliteter. Det er fine turmuligheter og skiløyper i nærområdet og kun ca. 10 min med bil til Trysilfjellet med et bredt utvalg av aktiviteter sommer som vinter!



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2   |
| Om eiendommen .....        | 4   |
| Plantegninger .....        | 52  |
| Tilstandsrapport .....     | 55  |
| Egenerklæringsskjema ..... | 91  |
| Nabolagsprofil .....       | 96  |
| Budskjema .....            | 103 |

# Om eiendommen

## Beliggenhet

Hytta har en fin beliggenhet ca. 579 moh. med svært gode solforhold og fantastisk flott utsikt mot Trysilfjellet. Fra eiendommen er det kort vei ned til Innbygda med de fleste servicefasiliteter. Det er fine turmuligheter og skiløyper i nærområdet og kun ca. 10 min med bil til Trysilfjellet med et bredt utvalg av aktiviteter sommer som vinter!

### Vinteraktiviteter

Fra eiendommen er det ca. 10 minutter med bil til Trysilfjellet som har stor variasjon i skianlegget. Her finner du også langrennsløyper og utbygde barneområder som gjør Trysilfjellet meget familievennlig. I tillegg til de flotte langrennsforholdene som er like ved eiendommen, har du også førsteklasses og velpreparerte løyper i fjellet!

Trysilfjellet operer med snøgaranti og skal være et snøsikkert område hvor skisesongen varer fra november til mai. Anlegget kan by på utfordringer for hele familien, med frikjøringsområder og løypetraseer for både nybegynnere og erfarne skikjørere. Det er et eget område i anlegget som har ypperlige skileksområder for barn med skiskole og smottekubb. Det finnes også et område tilrettelagt for skogskjøring ved Høgegga, samt en meget velpreparert og populær skipark med rails og hopp. Parken besøkes hyppig av kjente ski- og snowboardproffer - noe som sier litt om kvaliteten parken har.

### Sommeraktiviteter

Trysilfjellet og områdene rundt tomten er like attraktive på sommeren som på vinterstid med sine ypperlige fjellterreng for friluftaktiviteter. Trysil har snille fjellområder som passer for både store og små med godt tilrettede familieturområder. Foruten flotte turområder like ved tomten kan man utfordre familien med en av de spennende fjellturene som er på "Topp 10".

For sykkelentusiaster er det mange muligheter både på sti, grus og landevegssykling. Det er utbygd mange sykkelstier i området ved tomten og i Trysilfjellet. Like nedenfor Trysilfjellet finner man også den populære 18 hulls golfbanen som yrer av aktiviteter på sommerstid. Her finnes også klatreparken Høyt & Lavt. Parken ligger sentralt ved Trysil Turistsenter, tett på Trysil Bike Arena og Trysilfjellet golfbane. Klatreparken har 5 baner i forskjellige vanskelighetsgrader, med totalt 64 klatrehinder og 9 zip-liner. Her er det noe for enhver smak!

Er du interessert i jakt og fiske så bør det nevnes at Trysil er kjent for sine ypperlige jakt- og fiskeforhold og Trysilelva. Ønsker du deg sol og badeliv er det ca. 25 min. kjøring til Osensjøen som har en av Innlandets fineste sandstrender med et yrende

bade- og båtliv.

## Om fritidsboligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 112 m<sup>2</sup>

BRA - e: 40 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 152 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

### **Fritidsbolig**

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, 2 badrom og badstue.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

51 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 28 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Stue, badrom og 2 soverom.

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkong.

### **Garasje**

1. etasje

BRA-e: 36 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje (28 m<sup>2</sup>) og bod (8 m<sup>2</sup>).

### **Ikke målbare arealer**

2. etasje:

BRA (målbart areal): 28 m<sup>2</sup>.

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 5 m<sup>2</sup>.

GUA (gulvareal): 33 m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 073,7m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass. Naturtomt med stedets vegetasjon som lyng, blåbær, tyttebær og trær.

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

### **Bygningssakkyndig**

Bjølseth Takst

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig med 1. etasje og oppstue, byggeår 2008. Støpte ringmurselementer og støpt plate på mark. Yttevegger av tre med liggende panel. Saltakskonstruksjon teknet med torv. Vinduer og dører av tre fra byggeår. Takrenner i tre og nedløp i kjetting. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Frittstående garasje oppført 2021. Støpt plate på mark. Bindingsverk kledd med panel. Saltak tekket med torv. Takrenner og nedløp av metall. Støpt dekke. Vegger innvendig er kledd med liggende panel. Himling er ikke kledd. Port med motor og fjernkontroll. Dør i tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert , utført av (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

\* Drenering: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

\* Avløpsrør: Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

\* Våtrom: Bad 1 1. etg: Overflater: Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 19 mm. Gulv med lokalt fall til sluk i dusjsone. Øvrig gulv er flatt. Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Karmlister og foringer blir beskyttet av dusjvegg. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje, kan vann renne i tilstøtende rom ved terskel til dør.

\* Våtrom: Bad 1 1. etg: Membran, tettesjikt og sluk: Membran ligger over klemring. Det er ikke mulig å kontrollere membranen rundt hele sluket, da risten ikke er senterert i sluket og på grunn av flislim. Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

\* Våtrom: Bad 2 1. etg: Overflater: Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Gulv med lokalt fall til sluk fra dusj. Øvrig gulv med varierende fallforhold. Sluket er plassert utenfor dusjsone, noe som gjør at gulvet er fuktig utenfor dusjsone ved dusjing. Vindu er plassert i våtsone. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

\* Våtrom: Bad 2 1. etg: Membran, tettesjikt og sluk: Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

\* Våtrom: Bad 2. etg: Membran, tettesjikt og sluk: Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Avløpsrør til wc er tettet med silikon mot gulv, dette er ikke en godkjent løsning. Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

\* Øvrig: Innvendige overflater: Flisgulvet i 1. etg har fliser med bom. Resterende overflater fremstår som fine, med normal slitasje.

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

\* Utstyr på tak: Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.

\* Våtrom: Bad 2. etg: Overflater: Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 8 mm. Gulv med lokalt fall til sluk på en side i dusjsone. Gulvet har stedvis motfall. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning, vannet vil renne ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje. Det er etter befaring blitt fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning. Dør er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på dør er ikke fuktbestandig. Laveste høye til tak i dusjen er 185,5. Avtrekkskanal er ført gjennom tak.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for

tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks montert i garasjen.

Tilleggskommentar:

Garasjen ble bygget høsten 2021.

### **Innhold**

Eiendommen er bebygd med en hytte fra 2008 og en garasje fra 2021.

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 2 soverom og 2 badrom hvorav det ene med adkomst til badstue og teknisk rom.
2. etasje: Loftstue med utgang til balkong, 2 soverom og badrom.

Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod på 5m<sup>2</sup>.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 36m<sup>2</sup> som består av garasje på 28m<sup>2</sup> og bod på 8m<sup>2</sup>.

### **Standard**

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Det er også et ekstra kjøleskap i boden ved inngangen som følger med.

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

## **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

## **Radonmåling**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er bygget med sikkring mot radon. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

## **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2036.

Tilsyn ble sist gang utført den 09.09.2016, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med vannbåren gulvvarme, vedfyring og elektrisitet. Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje (service utført april 2025). Vedfyring med peisinnsats i stuen. Elektrisk gulvvarme med Elfex varmemefolie i oppstue, samt varmekabler i gulv på badrom i 2. etasje.

### **Info strømforbruk**

Strømforbruket varierer med årstiden og bruk av hytta. Selger har alltid termostatene på 15 grader når de ikke er på hytta og setter opp temperaturene mens de er der. Kostnaden hittil i år (januar-april) har i snitt vært ca. kr. 2 000,- per måned.

## Energikarakter

D

## Energifarge

Oransje

## Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 21 127,92,- i 2024. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 4 973,75,-
- \* Forbruk vann: Kr. 55,- per kubikk
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 312,50,-
- \* Forbruk kloakk: Kr. 38,75,- per kubikk
- \* Målerleie: Kr. 565,80,-
- \* Renovasjon: Kr. 2 276,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 235,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 5 512,-

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

## Formuesverdi

Kr 1 392 560,- per 31.12.2023.

## Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 36, bruksnummer 533 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for ny fritidsbolig i 2009.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Baderommet i 2. etasje er i tegningene definert som wc. Rommet er i dag noe utvidet og innredet som bad. Det er også etablert teknisk rom i deler av badstuen. Eller synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Garasje med bod er unntatt søknadsplikt. Selger har likevel sendt inn melding til kommunen med innmåling av garasjen, og denne ble godkjent i august 2025.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Bjønnåsen hyttegrend AS eier og drifter alle adkomstveier til og internt i Bjønnåsen. Hytteeierne betaler årlig serviceavgift til hyttegrendet for sommer-/vintervedlikehold og det utgjorde i 2024 kr. 7 300,-. I tillegg kommer snøbrøyting av gårds plass med adkomstvei ved hytta, som i 2024 utgjorde kr. 2 090,-. Snøbrøyting er imidlertid frivillig, så det kan gjøres av hytteeier selv om ønskelig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Bjønnåsen hyttefelt" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (1 072m<sup>2</sup>) og friluftsområde (1m<sup>2</sup>).

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

HC1752).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,6% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Marius Norum

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122  
Storgata 15, 2408 Elverum

**Salgsoppgavedato**

12.09.2025





En stor og flott fritidseiendom som har en solrik og usjenerert hjørnebeliggenhet. Hytta har en fin beliggenhet ca. 579 moh. med svært gode solforhold og fantastisk utsikt!



Eiendommen er bebygd med en innholdsrik kvalitetshytte fra 2008 og en garasje fra 2021.



Fra eiendommen er det kort vei ned til Innbygda med de fleste servicefasiliteter. Det er fine turmuligheter og skiløyper i nærområdet og kun ca. 10 min med bil til Trysilfjellet med et bredt utvalg av aktiviteter sommer som vinter!



Eiertomt på ca. 1 073,7m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass. Noe plen rundt hytta. Naturtomt med stedets vegetasjon som lyng, blåbær, tyttebær og trær.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med terrassebord. Her er det også adkomst til en praktisk utvendig bod på 5m<sup>2</sup>.



Når du entrer hytta kommer du inn i en praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Entréen har mørke fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, overflater med trepanel, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Hytta har en familievennlig planløsning med bla. 2 stuer, 4 soverom, 3 badrom og badstue.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort og lyst rom for både avkobling og hygge.



Stuen har vinduer mot hele tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det ikke er innsyn.



Hytta holder en god og jevn varme med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en flott peis med peisinsatts som bidrar til ekstra varme og hygge.



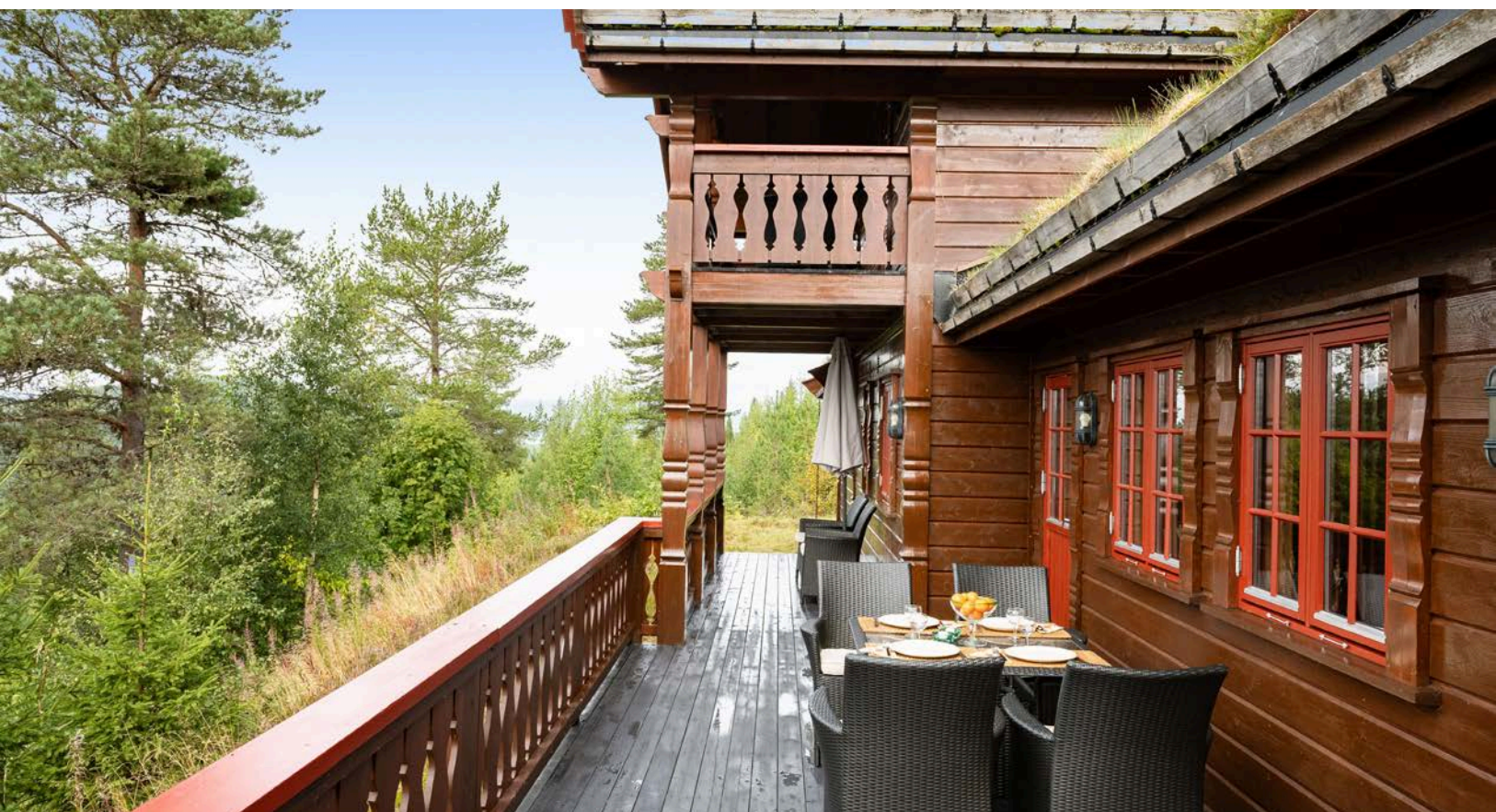
Fra stuen er det utgang til en stor sydvestvendt terrasse med nydelig solforhold og fantastisk utsikt!



Terrassen strekker seg langs to sider av hytta og har utgang til begge sider fra stuen. I tillegg er det en vestvendt balkong i tilknytning til oppstuen.



Beliggenheten mot både syd og vest sørger for svært gode solforhold. Her sitter du høyt, fritt og usjenert med nydelig utsikt!



Den gode størrelsen gjør at du enkelt kan innrede med ulike soner og flere sittegrupper. Terrassen har terrassebord, rekkverk og har to overbydde partier.



Det gode lysinnsippet kombinert med mønet himling gir en god og luftig romfølelse.



I stuen er det god plass til sofagruppe med salongbord, tv-benk, stort spisebord og annet ønskelig møblement.



God standard med mørke fliser på gulv, vannbåren gulvvarme, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen. Veggen bak peisen er dekorert med kleberstein.



Pen kjøkkeninnredning fra 2008 med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Kjøkkenet er naturlig adskilt fra stuen, samtidig i en fin og sosial delvis åpen løsning med spisestuen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er også et ekstra kjøleskap i boden ved inngangen som følger med.





Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene i tillegg til downlights i himlingen.



Hytta inneholder 2 soverom og 2 badrom i 1. etasje. I tillegg er det 2 soverom og badrom i 2. etasje - her er det med andre ord god plass til hele familien!



Soverom 1 er et hyggelig rom som i dag er innredet som et hovedsoverom med dobbeltseng. Soverommet har deilig vannbåren gulvvarme, lun trepanel på veggene og downlights i himlingen.



På soverommet er det naturlig plass til dobbeltseng, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



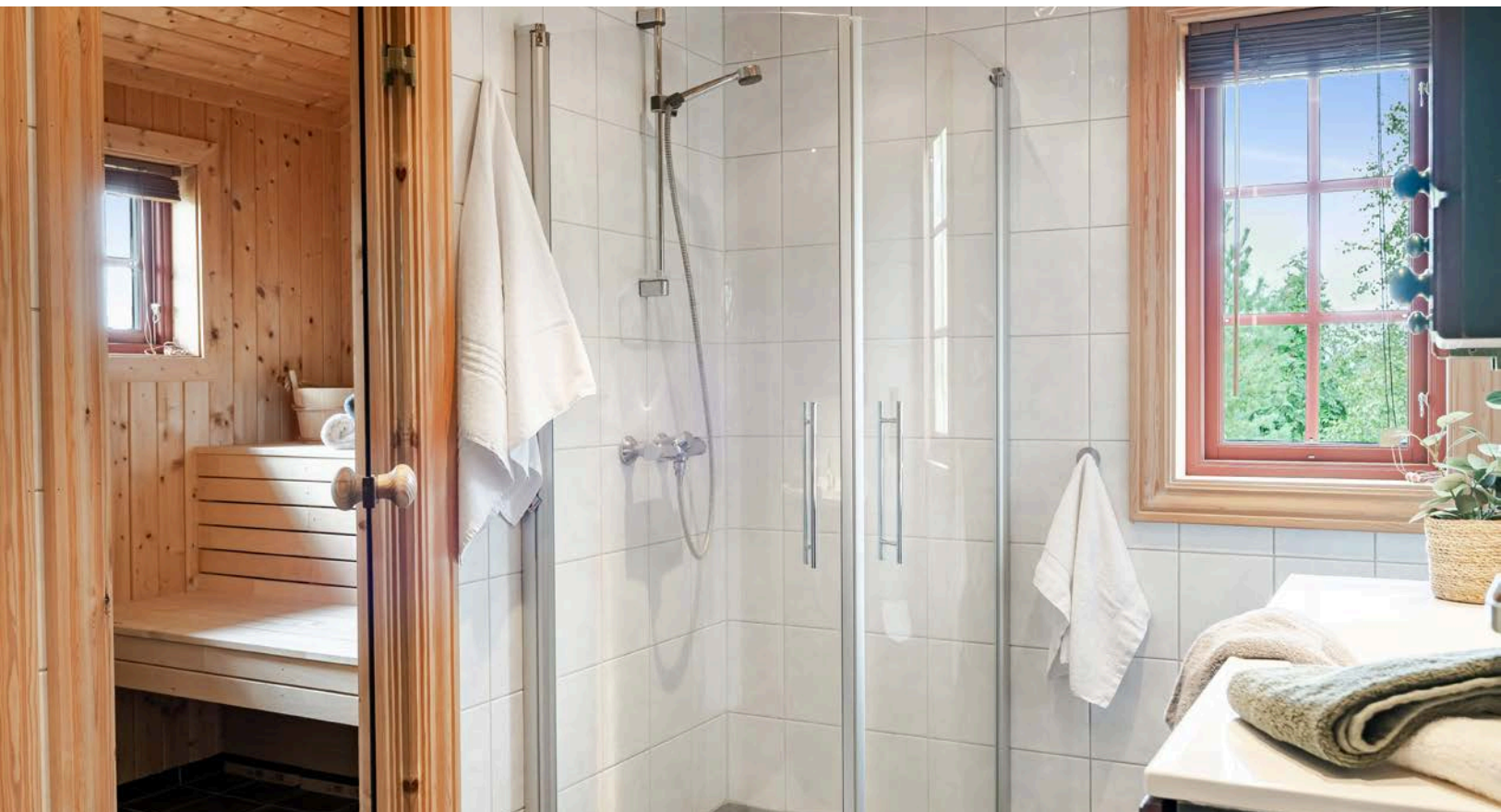
Soverom 2 har også god oppbevaringsplass i flere garderobeskap som medfølger i handelen.



Soverommet er innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Hytta inneholder totalt 3 baderom. Det største baderommet er et lyst flislagt baderom med flott innredning.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.



Fra baderommet er det adkomst til en deilig badstue med flislagt gulv, plassbygde sittebenker og badstuovn. Badstuen har vindu med flott utsikt til Trysilfjellet.



Baderom 2 som også ligger i 1. etasje er et noe mindre baderom med dusjnisse, servanttinnredning og toalett.



I hjørnet er det også plass og opplegg for vaskemaskin, samt tørketrommel over om ønskelig.



I hyttas 2. etasje er det en koselig oppstue med lyse tregulv, Elflex varmemefolie under gulv, panel på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Fantastisk flott utsikt mot Trysilfjellet!



Fra stuen er det utgang til en koselig vestvendt balkong på ca. 9m<sup>2</sup>. Balkongen er overbygget, har terrassebord på gulv og plass til sittegruppe etter eget ønske.



Solforholdene og utsikten her er helt topp! Her kan du sitte i solen om kvelden og se at det er skygge på den andre siden.



Naturskjønn utsikt over skogkleddede åser, mot Trysilelva og majestetiske Trysilfjellet.



Stuen er innredet med møbler som sofa, puff, bord, stålampe, bokhylle og TV.



Soverom 3 er innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Familiekøye med madrasser, nattbord og lamper medfølger i handelen. Soverommet har lyse tregulv, overflater med lun trepanel og skjult elektrisk anlegg.



Hytta har totalt 4 soverom med hele 11 sengeplasser totalt.



Soverom 4 er nok et hyggelig rom som er innredet med en familiekøye og 3 sengeplasser.



I tilknytning til rommene i 2. etasje ligger badetrom 3.



Baderommet har mørke fliser på gulv med elektrisk gulvvarme og er utstyrt med servanttinnredning, dusjnise og gulvstående toalett.



Det er blitt sagt at dette er den mest solid bygde hytta i Bjønnåsen.



Hytta som var ny i 2008 ble bygd av lokal snekker og elektriker som eide hytta.



Trysilfellet og områdene rundt tomten er like attraktive på sommeren som på vinterstid med sine ypperlige fjellterreng for friluftaktiviteter. På høsten kan du sanke både blåbær og tyttebær fra egen tomt!



Eiendommen er også bebygd med en garasje fra 2021 med elektrisk port.



Garasjen på 36m<sup>2</sup> består av et garasjerom på 28m<sup>2</sup> og en bod på 8m<sup>2</sup> i bakkant.



Hver årstid har sin sjarm, og det er alltid aktiviteter man kan gjøre utendørs. Veien til hytta er godt vedlikeholdt og det er ordning med bestilling av snøbrøyting av gårdsplassen før ankomst om vinteren.

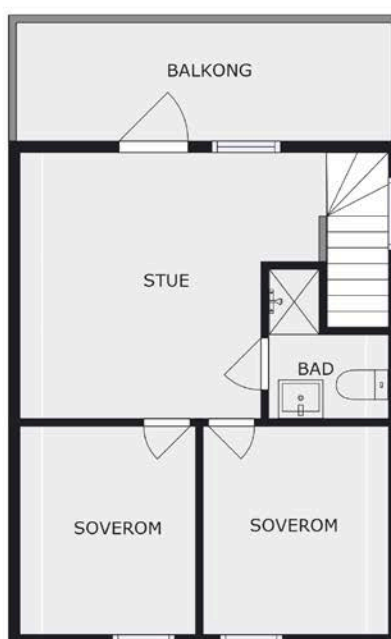
# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Bjønnåsen hyttegrend 116

## 2420 TRYSIL

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 116 m<sup>2</sup>

BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

28

TG-2

8

TG-3

2

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29562>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

##### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres ved varsel om feiing/tilsyn

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Våtrom: Bad 2. etg

##### Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 8 mm. Gulv med lokalt fall til sluk på en side i dusjsone.

Gulvet har stedvis motfall.

Ingen synlig tettesjikt ved døråpning, vannet vil renne ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje. Det er etter befaring blitt fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Dør er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på dør er ikke fuktbestandig.

Laveste høye til tak i dusjen er 185,5

Avtrekkskanal er ført gjennom tak

##### Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert en tett dusjløsning for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning

### Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

---

## Våtrom: Bad 1 i. etg

### Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 19 mm. Gulv med lokalt fall til sluk i dusjsone. Øvrig gulv er flatt.

Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Karmlister og foringer blir beskyttet av dusjvegg.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje, kan vann renne i tilstøtende rom ved terskel til dør.

### Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran ligger over klemring.

Det er ikke mulig å kontrollere membranen rundt hele sluket, da risten ikke er senterert i sluket og på grunn av flislim

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

---

## Våtrom: Bad 2. etg

### Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Gulv med lokalt fall til sluk fra dusj.

Øvrig gulv med varierende fallforhold.

Sluket er plassert utenfor dusjsone, noe som gjør at gulvet er fuktig utenfor dusjsone ved dusjing.

Vindu er plassert i våtsone.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje, kan vann renne ut i tilstøtende rom. Det er etter befaring blitt fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

## Våtrom: Bad 2. etg

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Avløpsrør til wc er tettet med silikon mot gulv, dette er ikke en godkjent løsning. Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av påviste forhold anbefales montert en tett dusjløsning for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Flisgulvet i 1. etg har fliser med bom.

Resterende overflater fremstår som fine, med normal slitasje.

### Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne/sprekke over tid

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Der er noen endringer på planløsning som ikke er i hennhold til motatt tegning.

Del av badstue i 1. etg er delt av til teknisk rom.

Bad 2. etg er noe utvidet med dusjnisje.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**2.4.2025**

Rapportdato  
**5.8.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Kjersti-Lill Lund  
Navn: Per Kristian Hanevold

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Roar Bjølseth                      Telefon: 41610876  
Firma: Bjølseth Takst                      Epost: Bjolsethtakst@gmail.com  
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

#### Om bygnings sakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.  
Tømrermester og fagskole ingeniør

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Boligen er møbelert på befaringdagen.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bjønnåsen hyttegrend 116, 2420 Trysil

|             |              |           |    |               |     |          |
|-------------|--------------|-----------|----|---------------|-----|----------|
| Kommunenr:  | 3421         | Gårdsnr:  | 36 | Bruksnr:      | 533 | Festenr: |
| Seksjonsnr: |              | Andelsnr: |    | Løilighetsnr: |     |          |
| Byggeår:    | 2008         |           |    |               |     |          |
| Boligtype:  | Fritidsbolig |           |    |               |     |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Fritidsbolig med 1. etasje og oppstue, byggeår 2008

Støpte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Yttevegger av tre med liggende panel.

Saltakskonstruksjon tekket med torv

Vinduer og dører av tre fra byggeår.

Takrenner i tre og nedløp i kjetting

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:  
Gulv av flis og heltregulv.  
Vegger og himling av panel.

Kjøkken:  
Innredning med profilerte fronter  
Heltre benkeplate med nedfølt kum og koketopp.  
Integrerte hvitevarer som kjølfrys.  
Stekovn, koketopp og oppvaskmaskin.  
Fliser i benkerygg

Bad 1 1. etg  
Fliser på gulv og vegger  
Panel i tak

Bad 2 1. etg  
Fliser på gulv og vegger  
Panel i tak

Bad 2. etg  
Fliser på gulv og vegger  
Panel i tak.

TOMT:  
Selveiertomt på ca 1073m<sup>2</sup>. Informasjon hentet fra Seeiendom.no  
Adkomst via privat vei.  
Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning  
Parkering på egen tomt

OPPVARMING:  
Vannbåren varme, varmekabler, vedfyring og elflex varme i gulv på oppstue.

VENTILASJON:  
Ventiler i vinduer  
Mekaniske avtrekksvifte på bad

Tekniskrom.:  
Det er etablert teknisk rom delevis under trapp og i tilstøtende rom med fordelingskap til vann og vannbåren varme.  
Det er etablert avrenning i gulvet. Ukjent utførelse.  
Varmtvannsbreder er plassert i tilstøtende rom.

RADON:  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er bygget med sikring mot radon. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:  
Røykvarslere og Brannslukker

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

ØVRIGE BYGG:  
Frittstående garasje

Tiltak etter byggeår:

|      |                |
|------|----------------|
| År   | Beskrivelse    |
| 2022 | Bygget garasje |

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?  
Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |  |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.  |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg                   | 116        | 112                        | 4                           | 0                          | 60                              |
| Garasje                     | 36         | 36                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>152</b> | <b>148</b>                 | <b>4</b>                    | <b>0</b>                   | <b>60</b>                       |

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 88         | 84                         | 4                           | 0                          | 51                              |
| 2. etasje                   | 28         | 28                         | 0                           | 0                          | 9                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>116</b> | <b>112</b>                 | <b>4</b>                    | <b>0</b>                   | <b>60</b>                       |

## Gulvareal

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2. etasje                   | 33              | 28                  | 5                                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>33</b>       | <b>28</b>           | <b>5</b>                            |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom  | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|--|-------------------|
| 1. etasje                   | 88         | 84         | 4        | Gang, stue, kjøkken, bad 1, bad 2, badstue, sov 1 og sov 2 | Utvendig bod      |
| 2. etasje                   | 33         | 33         | 0        | Stue, bad, sov1 og sov 2                                   |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>121</b> | <b>117</b> | <b>4</b> |  |                   |

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 36        | 36                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>36</b> | <b>36</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM    | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                        | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|--|-------------------|
| 1. etasje                   | 36        | 0        | 36        | Garasje og bod<br>Bod i garasjen er 8 m2 |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>36</b> | <b>0</b> | <b>36</b> |  |                   |

## Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Flatt terreng på oversiden av boligen.

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Støpt plate på mark.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

### 6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i plate.

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Plate på mark med ringmur av isoporelementer med pålimt fibersementplate.

Type byggegrunn Byggegrunn av puk/stein

Grunnforhold er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Sprekker i fiberplate er visuelt, det er ikke kjent om sprekken går videre bak steinplate

### 6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.



Utbedringer av råteskade.

| Type  | Terrasse |
|---|----------|
| Terrasse av tre med adkomst fra stue og fra terreng. Det er etablert rekkverk på terrassen.   |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Nei      |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?  | Nei      |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?   | Nei      |
| Er det krav til rekkverk?   | Nei      |
| Er balkong / terrassen teknet?  | Nei      |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>  |          |
| <p>Det registreres råteskade i stolper til rekkverk. Dette er utbedret etter befaring. Den ene stolpen med råteskader er også bærende konstruksjon for tak. Dette er utbedret etter befaring.</p> |          |
| <b>TG-1</b>   |          |



Utbedringer av råteskade.



Utbedringer av råteskade.

## 6.4 Balkong, terrasse, plattform: 2. etg

| Type  | Balkong |
|---|---------|
| Balkong med utgang fra stue i 2. etg                            |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?          | Nei     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?            | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                       | Ja      |

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen tekket? Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-1

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

## 6.5 Vinduer og dører



Utslag av kvae i karm.

#### Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeår med isolerglass.  
Ytterdør i tre med glass fra byggeår  
Terrassesører i tre med glass fra byggeår.  
Boddør i tre fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader? Nei

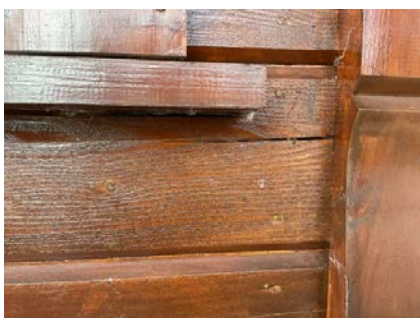
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

## 6.6 Yttervegger



Sprekker i kledning.

Type fasade Liggende kledning

Liggende bordkledning.  
Befaringen er utført fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger. i forbindelse med tidligere råteskade.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja



Sprekk i kledning.

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

#### Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det registreres noen sprekker i kledning.

Utslag av kvae enkelte steder.



Utslag av kvae.



Sprekk i kledning.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet over deler  
Resterende loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

Det er åpen himling i stue 1. etg og på hele oppstue.  
 Det er ikke etablert inspeksjon for kaldtloft over flat himling.

**6.8 Renner og nedløp**

|   |             |
|---|-------------|
| Type  | Tre         |
| Takrenner i tre<br>Nedløp på kjetting             |             |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei         |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?           | Nei         |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>           | <b>TG-1</b> |
| .   |             |

**6.9 Takkonstruksjon**

Tak.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Takkonstruksjon   | Saltak              |
| Saltakskonstruksjon tekket med torv.  |                     |
| Inspisert fra   | På tak              |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?  | Ikke kontrollerbart |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei                 |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>  | <b>TG-1</b>         |

**6.10 Taktekking**

|  |        |
|--|--------|
| Type tekking   | Torv   |
| Inspisert fra  | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                           | Nei    |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei    |

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

**Oppsummering av takteking**

**TG-1**

## 6.11 Utstyr på tak



Manglende adkomst for feier.

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

**Oppsummering av utstyr på tak**

**TG-3**

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres ved varsel om feiing/tilsyn

**Utbedringskostnader**

**Under 10 000**

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Støpt gulv på grunn i 1. etg  
Trebjelkelag i 2. etg

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**

**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

## 6.13 Ildsted/Skorstein



Sotluke.

Type pipe Element

Pusset elementpipe.  
Vegg bak ildsted er kledd med kleberstein.  
Det er muret peis med lukket innsats i stue 1. etg.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Lukket peisinnsetts.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein** **TG-1**



Ildsted.

## 6.14 Kjøkken



Kjøkken.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk, med utkast på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk** **TG-0**

Avtrekket er nytt i 2025



Avtrekksvifte.

## 6.15 Lovlighet



Røykvarsler i tak oppstue.



Røykvarsler i tak 1. etg

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Der er noen endringer på planløsning som ikke er i hennhold til motatt tegning.  
Del av badstue i 1. etg er delt av til teknisk rom.  
Bad 2. etg er noe utvidet med dusjnise.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei



Brannslukker er plassert i gangl. etg.

## 6.16 Trapp



Trapp.



Trapp.

### Beskrivelse

Tett tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

TG-1

## 6.17 Avløpsrør



Avløpsrør for kjøkken.



Avløpsrør for bad.



Avløpsrør for bad.



Avløpsrør for bad.

Type avløpsrør Plast

Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.



Lufting av kloakk gjennom vakuumentil.

## 6.18 Vannledninger



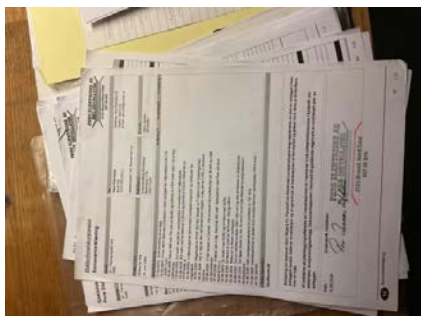
Fordelerskap til vann.

|   |                  |
|---|------------------|
| Type anlegg   | Rør i rør system |
| Vannledninger er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.                         |                  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?   | Nei              |
| Er det etablert fordelerskap?   | Ja               |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?   | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?   | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?  | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?   | Nei              |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>  | <b>TG-1</b>      |
| Fordelerskap er plassert på teknisk rom under trapp   |                  |

## 6.19 Elektrisk



Sikringskap plassert i utvendig bod.



Dokumentasjon.

|  |                  |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer   | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Nei              |
| Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon  |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?                                      | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?  | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?   | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler tilstrekkelig festet?  | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?                           | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?   | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei              |

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

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

## 6.20 Vannbåren varme



Vannbåren varme.

Type anlegg Gulvvarme

Vannbåren varme med gulvvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Service utført april 2025

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

**Oppsummering av vannbåren varme**

**TG-1**

## 6.21 Varmtvannsbereider



Varmtvannsbereider.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

287

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereider**

**TG-1**

Det er etablert avrenning i rom under trapp.  
Eventuelt lekkasjevann har også mulighet for å renne til sluk i badstue.

## 6.22 Ventilasjon



Spalteventil i vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.  
Spalteventiler i vinduer.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.23 Våtrom: Bad 1 l. etg



Sluk.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg  
Panel i taket

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Bad.



Innredning.

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 19 mm. Gulv med lokalt fall til sluk i dusjsone. Øvrig gulv er flatt.

Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Karmlist og foringer blir beskyttet av dusjvegg.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje, kan vann renne i tilstøtende rom ved terskel til dør.

#### Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.



Vindu i våtsone.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran ligger over klemring.

Det er ikke mulig å kontrollere membranen rundt hele sluket, da risten ikke er senterert i sluket og på grunn av flislim

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.



Hulltaking i tilstøtende rom.

#### Sanitærutstyr

|   |             |
|---|-------------|
| Beskrivelse   |             |
| Innredning med profilerte fronter.<br>Heldekkende servant<br>Overskap med speil og lys<br>Innfellbare dusjdører og Vegghengt dusjgarnityr<br>Vegghengt wc |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?  | Nei         |
| Er det innebygd sistene til klosett?  | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>  | <b>TG-1</b> |

#### Ventilasjon

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                   | Mekanisk avtrekk |
| Mekanisk avtrekk på yttervegg      |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?  | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> | <b>TG-1</b>      |

#### Fuktmåling

|   |             |
|---|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                               | <b>TG-1</b> |

#### Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

## 6.24 Våtrom: Bad 2 1. etg



Bad.



Sluk utenfor dusjsone.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger  
Panel i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Gulv med lokalt fall til sluk fra dusj.

Øvrig gulv med varierende fallforhold.

Sluket er plassert utenfor dusjsone, noe som gjør at gulvet er fuktig utenfor dusjsone ved dusjing.

Vindu er plassert i våtsone.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje, kan vann renne ut i tilstøtende rom.

Det er etter befaring blitt fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei



Dusj sone.

|  |       |
|--|-------|
| Type sluk  | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?                    | Ja    |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei   |

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.



Hulltaking i tilstøtende rom.

#### Sanitærutstyr

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse                            |             |
| Innredning med heldekkende servant     |             |
| Speil med belysning og overskap        |             |
| Gulvstående wc                         |             |
| Dusjnische med Vegghengt dusjgarnityr  |             |
| Forreng foran dusj                     |             |
| Opplegg for vaskemaskin                |             |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei         |
| Er det innebygd sistene til klosett?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>   | <b>TG-1</b> |

#### Ventilasjon

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                   | Mekanisk avtrekk |
| Mekanisk avtrekk på yttervegg      |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?  | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> | <b>TG-1</b>      |

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

### Oppsummering av fukt

TG-1

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.25 Våtrom: Bad 2. etg



Bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger  
Panel i taket

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

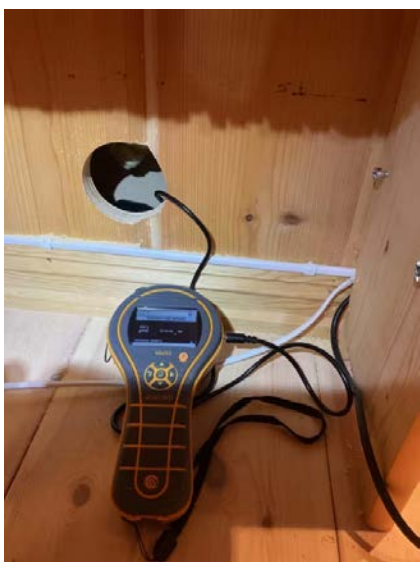
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Hulltaking i tilstøtende rom.

**Oppsummering av overflater****TG-3**

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 8 mm. Gulv med lokalt fall til sluk på en side i dusjsone.

Gulvet har stedvis motfall.

Ingen synlig tettesjikt ved døråpning, vannet vil renne ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje. Det er etter befaring blitt fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Dør er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på dør er ikke fuktbestandig.

Laveste høye til tak i dusjen er 185,5

Avtrekkskanal er ført gjennom tak

**Anbefalte tiltak overflater**

På grunn av påviste forhold anbefales montert en tett dusjløsning for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

**Utbedringskostnader overflater****10 000 - 50 000****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Avløpsrør til wc er tettet med silikon mot gulv, dette er ikke en godkjent løsning. Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av påviste forhold anbefales montert en tett dusjløsning for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant. Skap under servant  
Speil over innredning  
Vegghengt dusjgarnityr.  
Forreng foran dusjnisje

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

##### Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk over tak

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

##### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

##### Oppsummering av fukt

TG-1

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.26 Øvrig: Garasje

#### Beskrivelse

Frittstående garasje oppført 2022  
Støpt plate på mark.  
Bindingsverk kledd med panel.  
Saltak tekket med torv  
Takrenner og nedløp av metall

Støpt dekke  
Vegger innvendig er kledd med liggende panel  
Himling er ikke kledd  
Port med motor og fjernkontroll.  
Dør i tre

#### Oppsummering av øvrig

TG-0

## 6.27 Øvrig: Badstue

#### Beskrivelse

Badstue i forbindelse med bad  
Flislagt gulv med sokkelflis.  
Eget sluk i badstue  
Panel på vegger og himling.  
Plassbygget benker  
Badstuovn av typen

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.28 Øvrig: Innvendige overflater



Flisgulv

#### Beskrivelse

Gulv med flis og heltregulv.  
Vegger og himlinger er kledd med panel.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Flisgulvet i 1. etg har fliser med bom.  
Resterende overflater fremstår som fine, med normal slitasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne/sprekke over tid



Flisgulv.



Flisgulv.

## 6.29 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                      |
| Aktiv EM Elverum  |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                      |
| 1211250083  |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>  | <b>Selger 2 navn</b> |
| Per Kristian Hanevold   | Kjersti-Lill Lund    |
| <b>Gateadresse</b>  |                      |
| Bjønnåsen hyttegrend 116  |                      |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>        |
| TRYSIL  | 2420                 |
| Er det dødsbo?  |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn  |                      |
| Er det salg ved fullmakt?   |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn   |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?  |                      |
| År  | 2009                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år   | 15                   |
| Antall måneder  | 9                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                      |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                      |
| Forsikringselskap   | IF                   |
| Polise/avtalnr.   | 2194030              |

Document reference: 1211250083

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Garasjen ble bygget høsten 2021

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250083

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------------|--|----------------------------|---|
| Per Kristian Hanevold | 62dc1afa12e6296bfd1074c1c<br>f169a38d19b174a | 25.03.2025<br>13:01:31 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|--|----------------------------|---|
| Kjersti Lill Lund | 7f13f89b8fd147e20edf85f47<br>e17836ff260a3a0 | 25.03.2025<br>13:00:01 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1211250083

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

# Nabolagsprofil

Bjønnåsen hyttegrend 116

## Høyde over havet

579 m



## Offentlig transport

|                          |       |        |
|--------------------------|-------|--------|
| Båstad<br>Linje 836      | 5 min | 2.6 km |
| Smørmyråsen<br>Linje 836 | 6 min | 4.6 km |

## Avstand til byer

|           |            |
|-----------|------------|
| Elverum   | 1 t 5 min  |
| Hamar     | 1 t 34 min |
| Oslo      | 2 t 39 min |
| Trondheim | 253.7 km   |

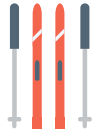
## Ladepunkt for el-bil

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Trysil Supercharger | 7 min |
| Trysilsenteret      | 7 min |

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 446 m
- 244 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 30



## Aktiviteter

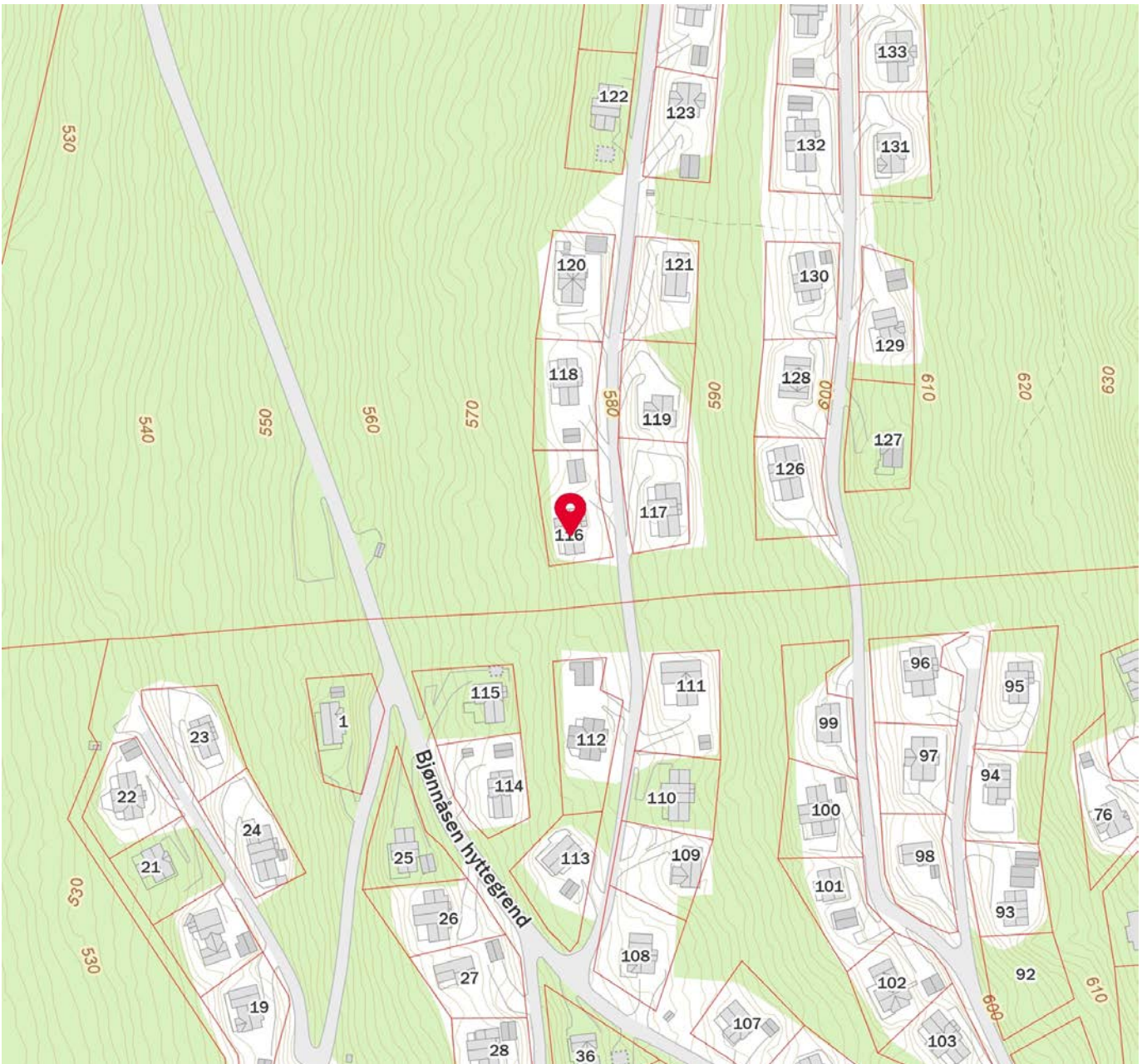
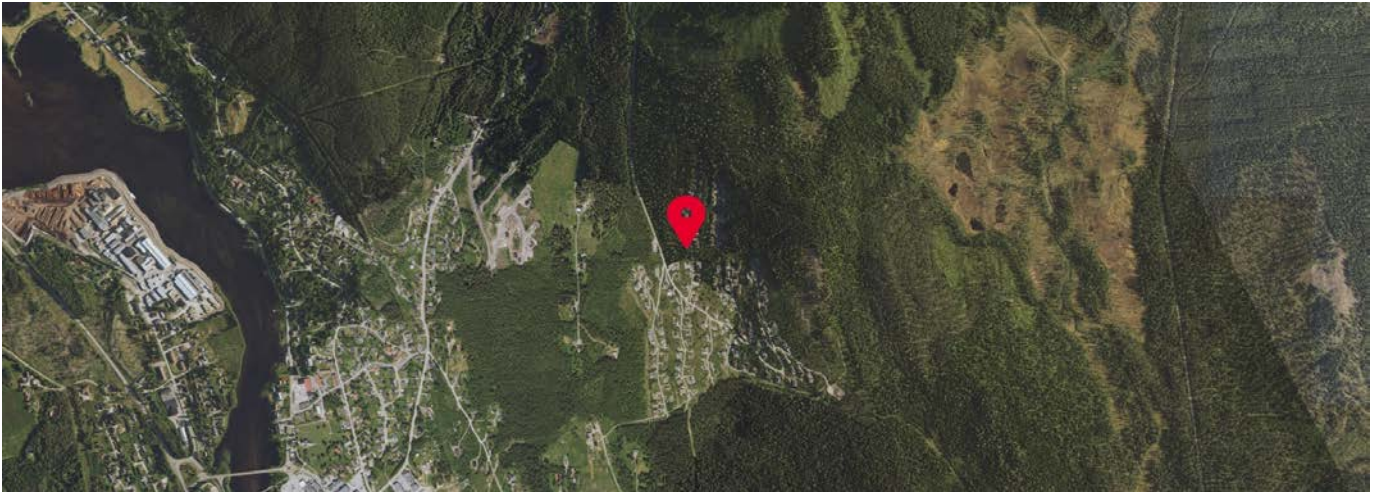
|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Trysil kino                 | 7 min  |
| Parken Bistro & Bar         | 7 min  |
| Skøytebane i Trysil sentrum | 7 min  |
| Høyt & Lavt Trysil          | 11 min |

## Sport

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Trysil ungdomsskole<br>Aktivitetshall                | 7 min | 4.1 km |
| Innbygda skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 7 min | 4.1 km |
| Trysil Helse & Trening                               | 7 min |        |
| Spent Trysil   | 7 min |        |

## Dagligvare

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Coop Mega Trysil<br>PostNord, søndagsåpent | 7 min | 4.1 km |
| Kiwi Trysil<br>Søndagsåpent                | 8 min | 4.4 km |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbruksendommen, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bjønnåsen hyttegrend 116  
2420 TRYSIL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Norum

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre