



aktiv.

Stensethvegen 6, 2420 TRYSIL

**Fin bolig med familievennlig og
sentral beliggenhet. Solrik terrasse
med nydelig utsikt mot
Trysilfjellet! Garasje m/bod**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 140,-
Total ink omk.: Kr 4 050 140,-
Selger: Håkan Sandbakk
Julie Marie Stevik Engh

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 186/217 kvm
Tomtstr.: 1011 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 330
Oppdragsnr.: 1211260061

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne flotte eneboligen i Stensethvegen 6! Boligen ligger sentralt til i Innbygda, med kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikker og Trysilfjellet.

Eneboligen er bygget i 1978 og har et bruksareal på 186 m². Den er jevnlig oppgradert med blant annet nye vinduer i 2025 og oppgradert bad i 2022. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom og toalettrom i 1. etasje, samt kjeller med gang, hobbyrom, kjellerstue, bod, vaskerom og toalettrom. Uteplassen består av en terrasse på 29 m², perfekt for avslapning. Boligen har også garasjeplass og bod, ideelt for lagring.

- Solrik terrasse med flott utsikt til Trysilfjellet
- Sentral beliggenhet
- Barnevennlig med kort vei til skole/barnehage
- Nye vinduer i 1. etasje i 2025
- Oppgradert bad i 2022



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	71
Energiattest	78
Nabolagsprofil	83
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 217 kvm

TBA: 29 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 kvm Gang/trapperom, hobbyrom, innredet rom, innredet rom som kjellerstue, bod, vaskerom og toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Entre, stue/kjøkken, bad, 3 soverom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 kvm Garasje og 2 boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrukk av areal som opptas av trapp.

Deler av kjelleren er beskrevet som ikke utgravd. På befaringsdagen var hele kjellerarealet utgravd. På befaringsdagen var det etablert rom som vaskerom, toalettrom og kjellerstue. Disse er ikke godkjente rom for varig opphold. I 1. etasje er vaskerommet tatt i bruk som utvidet entre.

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. 1 011 kvm. Tomten er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning. Deler av tomten er gruset/hellebelagt ved innkjøring og inngangsparti. Tomtegrensen til eiendommen går rett gjennom garasjen, som deles med naboen.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert i Innbygda, med kort vei til skole, barnehage og dagligvare. Det er en trygg og familievennlig beliggenhet med gode naboforhold og lite trafikk, noe som gir en rolig atmosfære.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass for linje 836 ved Båstad, kun 6 minutters gange unna. Dette gjør det enkelt å komme seg rundt i området.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Innbygda skole for 1-7 klasse ligger 10 minutters gange unna, mens Trysil ungdomsskole for 8-10 klasse er 11 minutters gange fra eiendommen. Trysil videregående skole er også lett tilgjengelig, kun 4 minutters kjøring unna.

Det finnes flere barnehager i området, inkludert Innbygda barnehage som ligger 3 minutters kjøring unna, og Vestadbakken barnehage som er 5 minutter unna med bil.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Coop Mega Trysil og Kiwi Trysilfjellet, begge innen 15 minutters kjøring, og begge har søndagsåpent.

For de som er glad i naturen, tilbyr området nærhet til skog og mark med gode turmuligheter, og det er lite støynivå og trafikk, noe som gir en behagelig opplevelse for friluftsliv. Det er kort vei til Trysilfjellet, med sine mange nedfarter, sykkelpark og nyåpnet gondol.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1978.

Enebolig fremstår som jevnlig oppgradert. Enkelte bygningsdeler har utløpt/kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. Det må påregnes arbeid for å lukke enkelte avvik beskrevet i rapporten.

Byggegrunn er ikke kjent. Ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning). Boligen er fundamentert på kjellervegger av lettklinkerblokker. Takteking av takshingel. Boligen har takrenner og nedløp i metall. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne på kaldtloftet.

Boligen har vinduer fra 2025 i hele 1.etasjen. Vinduene har tre-lags glass. Inngangsdør med smalt glassfelt. Terrassedører med tre-lags glass. Boligen har terrasse ved inngang på ca. 7 kvm, og terrasse ved stue/kjøkken på ca. 22 kvm, hvorav ca. 8 kvm er overbygget med tak. Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Garasje med inntilbygget vedbod- Byggeår: Ukjent på garasje. Inntilbygget vedbod oppført i 1986.

Garasje er oppført på støpt plate mot grunn. Tilbygget vedbod er oppført på ringmur og har bjelkelag av tre. Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Merknader:

Grunnmuren har setningsskader og det er sprekkdannelser i gulvet. Bygningen har vedlikeholdsbehov, og er preget av elde. Det ble påvist punktvisse råteskader i kledning, og punktvisse lekkasjer via yttertak. Bygningen ligger midt i tomteskille mot naboeiendom. Hjemmelshaver opplyser at bruken deles med naboeiendommen. Se

opplysninger om lovlighet for ytterligere informasjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 25.03.2026, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag: Bortledning av takvann er ikke tilfredsstillende.
- Veggkonstruksjon: Ytterkledningen har punktvis råteskader og er preget av elde/slitasje. Forventet levetid på ytterkledningen er snart utløpt. Ytterkledningen har ikke luftespalte/er ventilert. Ved stikkprøver ble det ikke påvist musesperre i nedkant av ytterkledningen.
- Takkonstruksjon/loft: På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder på takkonstruksjonen på kaldtloftet. Forholdet må ses i sammenheng med punkt for taktekking, da fuktskjolder henger sammen med lekkasjer via yttertak. Avviket er beskrevet tidligere i rapporten. Hjemmelshaver opplyser at kaldtloftet ble etterisolert i 2025. Ved enkelte felt er isolasjonen lagt for langt ut, og luftingen kan bli begrenset.
- Innvendige overflater: Overflater i kjelleretasjen har slitasjeskader, og er preget av elde og fuktpåvirkning. Fuktskjolder på overflater av murverk i kjelleretasjen. Klikkvinyll i entre har sprekker i skjøter. Påvist knirk i gulv på toalettrom i 1.etasje.
- Innvendige dører: Flere innerdører har justeringsbehov. Innerdører i kjelleretasjen har større bruksslitasje og er preget av elde og slitasje.
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Overflater bak dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst bak dusjkabinettet. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet på befaringsdagen. Fra tidligere vaskerom kan det bekreftes at rørgjennomføringer bak dusjkabinettet ikke har tett overgang imot baderomsplater.
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater gulv: Fallforhold er ikke fullstendig kontrollert grunnet manglende adkomst under dusjkabinettet. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet på befaringsdagen. Fallforhold utenfor dusjkabinettet tilfredsstiller ikke kravene på oppføringstidspunktet. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved innerdør er mindre enn minstekravet på oppføringstidspunktet.
- Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling: Veggoverflater har fuktskjolder og er preget av fuktbelastning.
- Kjeller - Vaskerom - Overflater gulv: Våtrommet har ikke noe etablert fall mot sluk.
- Avløpsrør: Avrenning via vask i vaskerommet vurderes som ikke tilfredsstillende. Lufting av avløp er ikke ført over tak, men luftes via vakumventil på kaldtloft. Skjøting av avløpsrør i kjelleretasjen vurderes som ikke tilfredsstillende. Hjemmelshaver opplyser at sluket i det tidligere vaskerommet i 1.etasje fortsatt er intakt under det nye

gulvet. Det anbefales at dette sluket tettes og fjernes, siden det ikke er i bruk lengre.

- Ventilasjon: Toalettrom i 1. etasje har naturlig avtrekk. Toalettrom i kjeller har ikke noe ventilasjonsløsning. Vaskerom i kjeller har ikke noe avtrekk, kun lufteventil i yttervegg. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens- eller datidens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS3600).

- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur har sprekkeformasjoner. I rom mot nordøst er det påvist rustdannelse på armering.

- Terrengforhold: Terrengtet har ikke tilfredsstillende fall fra konstruksjonen. Deler av terrengtet er tildekket med snø på befaringsdagen, og er ikke kontrollert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takteking: Påvist skadelig fukt ved fuktmåling i treverk under taktekingen ved kontroll av kaldtloft. Taktekingen var på befaringsdagen tildekket med snø, og det var ikke mulig eller sikkerhetsforsvarlig og kontrollere taktekingen fra oppe på taket.

- Vinduer i kjelleretasje: Vinduene er preget av elde og slitasje og har justeringsbehov. Vindu mot sør har råteskader i karm.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassene har punktvis råteskader i rekkverk. Terrassegulv er montert uten mellomrom mellom gulvbord.

- Rom under terreng: Kjelleretasjen er preget av fuktpåkjenninger fra grunn. Det ble påvist skadelig høye fuktverdier i synlige murvegger og ved hullboring i utlektede yttervegger.

- Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Vaskerommet har ikke noe membran/tettesjikt.

- Vannledninger: Stoppekran tettstet ikke helt på befaringsdagen. Deler av vannrør vurderes å være ifra byggeår. Forventet brukstid er snart utløpt. I tidligere vaskerom i entre er det kraner og vanninstallasjoner som ikke er lekkasjesikret, da tidligere våtrom er fjernet/bruksendret.

- Fuktsikring og drenering: Ved fuktkontroll i kjeller ble det påvist skadelig fukt i yttervegger mot terreng, og i delevegg av murverk, samt fuktskjolder og saltutslag.

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

Boligen ble kjøpt i 2022.

1. Kjenner du til om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Feil fall mot sluk på vaskerom i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kjell Arne Tomteberget

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt bad, platelagt vegger, montert panel i taket. Samt innredning og dusjkabinett 1.etg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: YC Rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sluk og rør på bad. Samt koblet til servant og dusjkabinett. Byttet også rør på vaskerom 1.etg

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Gnisten Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler, montert baderomsvifte, taklampe og lys over vask. Satt opp stikk på vaskerom 1.etg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Huseier primet gulv på bad 1.eg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Byttet sluk, 2 lag smøremembran samt 1 lag duk på gulv på bad 1.etg

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Berg & Bryn

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer i 1.etg

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Huseier har byttet verandadør

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Huseier har byttet ytterdør

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Huseier har etterisolert 10 cm på loft

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: TDR Varmepumper AS

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Berg & Bryn

Beskrivelse av arbeidet: Montert peisovn i 1.etasje.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben utført?: 2024

Firmanavn: Eltera Elverum AS

Beskrivelse av arbeidet: Åpen installasjon i gang, opplegg til 2stk lamper. Montering av 2 stk stikk, dimmer til taklampe og 2 polet bryter til utelampe.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Eltera Elverum AS

Beskrivelse av arbeidet: Åpen installasjon stue og kjøkken. Nye stikk, lysbrytere, dimmere og ny markisebryter. Ny kurs komfyr/platetopp. Ny kurs oppvaskmaskin. Stekeovn. Koblet til platetopp. Kurs montert komfyrvakt. Montert stikk vaskerom kjeller. Ny stikk utvendig veranda vest.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja. Pålegg om montering av automatisk vannmåler vil komme.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Kjeller innredet etter byggeår av tidligere eiere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja. Rapporter etter tidligere salg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris

på 50 øre pr kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Kjeller:

BRA-I 88 kvm: Gang/trapperom, hobbyrom, innredet rom, innredet rom som kjellerstue, bod, vaskerom og toalettrom.

1. etasje:

BRA-I

98 m². Entre, stue/kjøkken, bad, 3 soverom og toalettrom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025 - Skiftet alle vinduene i 1. etasje samt nye overflater i stue/kjøkken

2024 - Ny vedovn i kjeller, endret vaskerom til utvidet entre og nytt gulv på et soverom

2022 - Oppgradering av bad i 1. etasje

2021 - Skiftet terrassegulv

2017 - Nytt lag med takshingel over den gamle

Parkering

Parkering i garasje og oppstillingsplass på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Selger opplyser at garasje med inntilbygget vedbod deles med naboeiendommen og selger har tilgang på en garasjeplass og en bod.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1999, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert

omtrent hvert 20.år, og neste kontroll kunne vært forventet i 2019.

Feiing ble utført siste gang den 23.06.2025. Tilsyn ble utført siste gang den 14.10.2004, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming av boligen med elektrisitet og vedfyring. Lukket vedovn i stue/kjøkken og i kjellerstue. Panelovn på vegg i to soverom, i innredet rom og toalettrom i kjeller. Varmekabler i gulv på bad. Luft/luft varmepumpe i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligselgerforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

100 140 (Omkostninger totalt)

117 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 050 140 (Totalpris inkl. omkostninger)

4 067 040 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 22 141,55,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

* Feiing/tilsyn: Kr. 616,-

* Eiendomsskatt: Kr. 3 106,-

* Avløp etter måler (grunnlag: 35 kubikk): Kr. 2 495,50,-

* Abonnementsgebyr avløp: Kr. 2 893,40,-

* Vann etter måler (grunnlag: 35 kubikk): Kr. 3 542,-

* Abonnementsgebyr vann: Kr. 4 677,05,-

* Målerleie: Kr. 648,60,-

* Renovasjon: Kr. 4 163,-

Det er registrert vannmåler på eiendommen og gebyr for vann/avløp avregnes etter forbruk. 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 primærbolig

Kr 594 844 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 379 374 for år 2024

Tilbud om 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 330 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om gjerde, tinglyst den 10.07.1978, dagboknummer 4439. Gjelder blant annet bestemmelser om at tomten skal brukes til boligtomt og at gjerdeplikten rundt tomten påhviler kjøperen av eiendommen.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1978. Det er i denne bemerket mangler vedrørende pussing av vegger og gulv i kjelleren.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av kjelleren beskrevet som ikke utgravd mens den i dag fremstår som fullstendig utgravd. Vaskerom, toalettrom og kjellerstue er i tegningene definert som mat, disp, avsetn. og hobby (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for

nevnte areal/rom. Kjelleretasjen har heller ikke noe godkjent rømningsvei. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Vaskerom i 1. etasje er tatt bruk som utvidet entre. Walk-in i 1. etasje er definert som "sov3".

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan "Bygdeberget Boligområde B1103-B1104 fra 2008. Reguleringsformål er boliger (1 010 kvm).

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025 fra 2014, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (1 011 kvm).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036 fra 2025.

Det foreligger reguleringsplan under arbeid med status "planlegging igangsatt". Det er ikke kjent hvorvidt eiendommen vil berøres av denne eller ikke.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 kjemt 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 ikke 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 overtagelse 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

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

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

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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,8% av salgssummen, minimum kr. 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørsvederlag (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 25 500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 16 900,-). 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 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

27.03.2026



Velkommen til flote Trysil og Stensethvegen 6!



Inngangspartiet har en solid ytterdør med smalt glassfelt og terrasse i treverk.



Flislagt gulv gir slitesterk overflate i entréen. Utgang til terrasse gir enkel tilgang til uteområdet.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue skaper en sammenhengende og sosial oppholdsplass.



Store vindusflater gir utsyn mot uteområdet og terrassen.



Den flotte utsikten mot Trysilfjellet nytes gjennom store vinduer med tre-lags glass fra 2025.



Sofaen er plassert nær store vinduer som gir utsikt mot terrassen.



Vedovn bidrar med jevn varme i stuen, som har nylig oppgraderte overflater.



Spisebordet er plassert nær vinduer som gir rikelig med naturlig lys.



Direkte forbindelse til kjøkkenet gir en naturlig spiseplass med god plass.



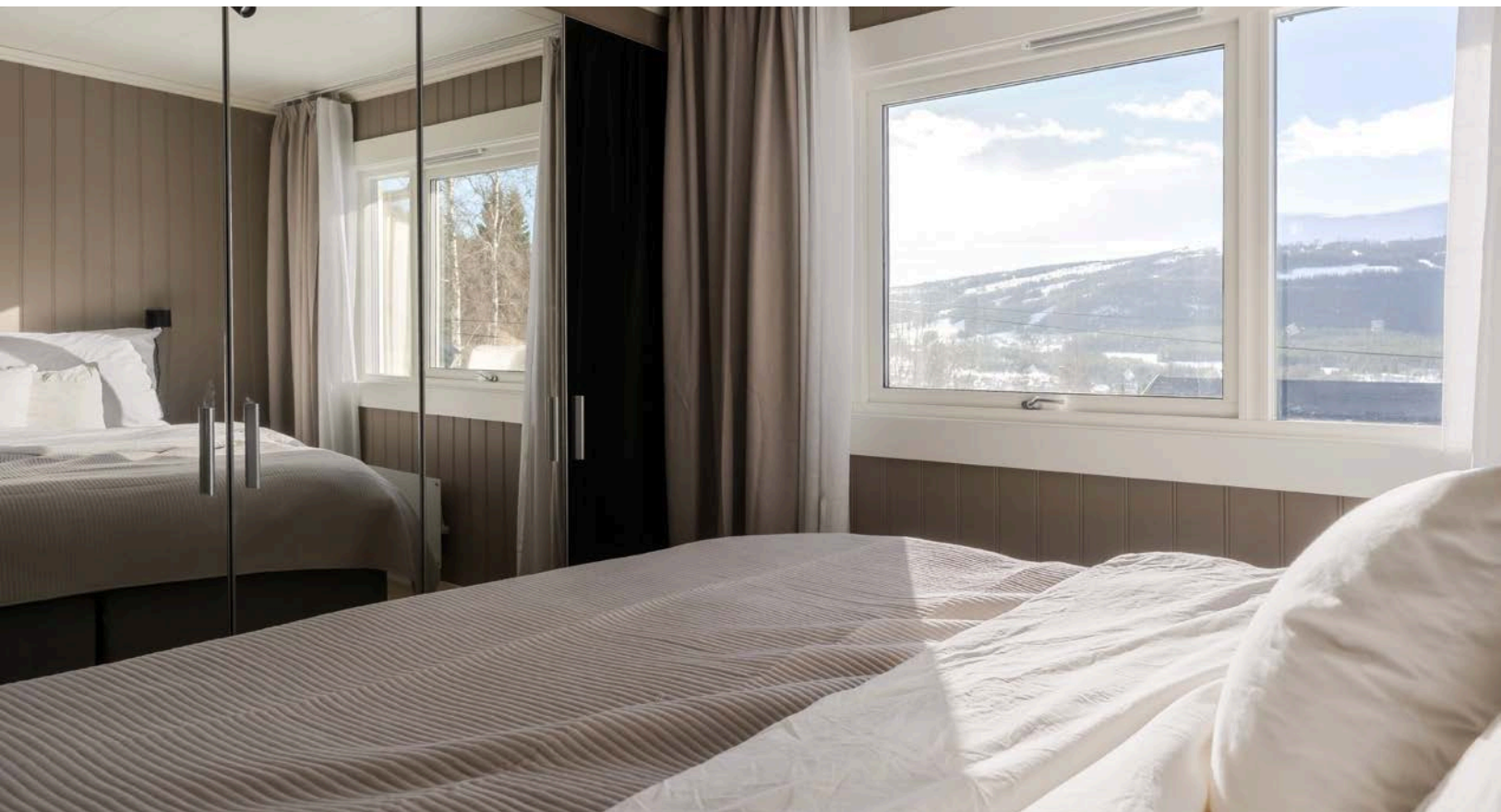
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat gir et funksjonelt arbeidsområde.



Integrert stekeovn og oppvaskkum i metall gir et samlet og praktisk kjøkkenområde.



Delikat hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



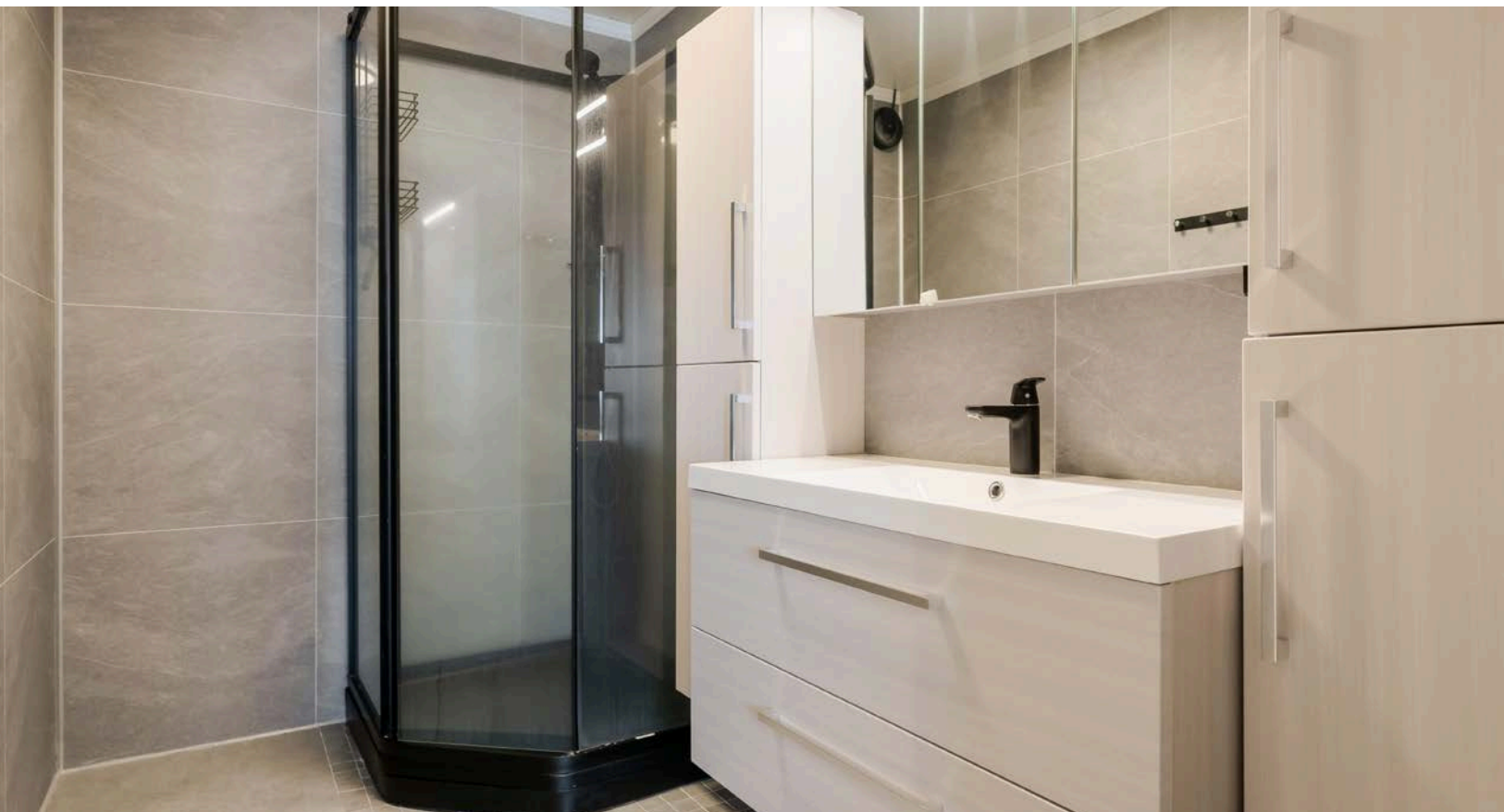
Stor garderobe gir god oppbevaringsplass og et ryddig uttrykk. Også her kan man nyte flott utsikt til fjellet.



Boligens andre soverom er av god størrelse, og med et stort vindu som slipper inn godt med naturlig lys.



Det tredje soverommet er i dag innredet som walk-in garderobe med skyvedører gir praktisk oppbevaring og utnytter plassen godt.



Pent baderom oppgradert i 2022 med flislagte gulv og platebelagte vegger, innredet med dusjkabinett og veggmontert servant.



Separat toalettrom innredet med toalett og veggmontert innredning med servant.



Vaskerommet har panel på vegger og pusset murverk, med grovstøpt betonggulv uten fall mot sluk. Rommet mangler membran og tettesjikt, noe som kan medføre behov for oppgradering.



Rom i kjeller innredet som kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Terrassen ved inngangspartiet måler ca. 7 m² og har plass til en koselig sittegruppe.



Solrik terrasse med gulv fra 2021.



Eiendommen har en romslig og solrik tomt, pent opparbeidet med plen og diverse beplantning.



Boligen har takteking av takshingel fra 2017 og vinduer med tre-lags glass fra 2025.



Eiendommen er også bebygd med en garasje med inntilbygget vedbod. Garasjen deles med naboeiendommen.

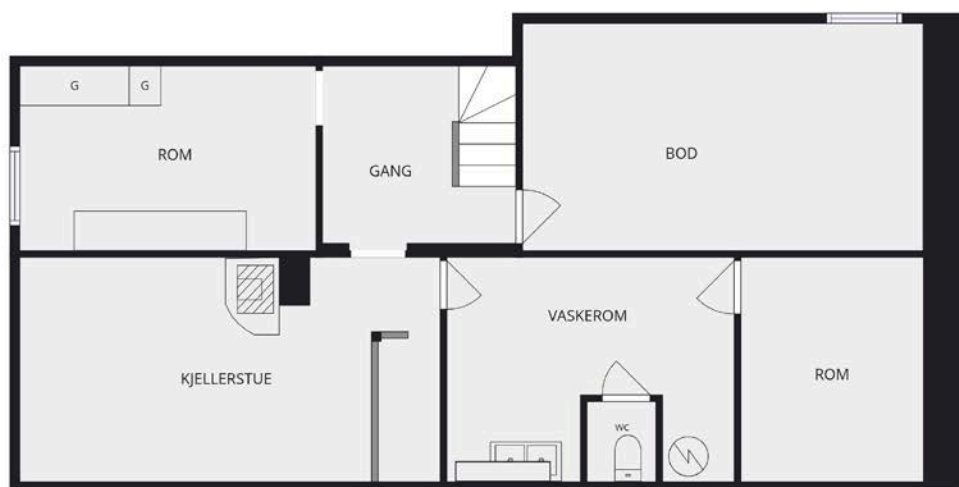


Verkstedet har en robust arbeidsbenk med god oppbevaringsplass under, ideelt for verktøy og utstyr.



Boligen ligger i et sentralt område med kort vei til skole og dagligvare samt Trysil sentrum og Trysilfjellet.

Plantegning



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.

Plantegning



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Stensethvegen 6 , 2420 TRYSIL



TRYSIL kommune



gnr. 36, bnr. 330

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 14134-1027

Referansenummer: UT9007

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRE LILLEBO AS



Byggmester
Søndre Lillebo AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

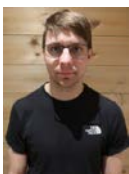
Byggmester Sondre Lillebo AS

Byggmester Sondre Lillebo AS blir drevet av Sondre Lillebo, som har bred erfaring fra byggebransjen fra tilbake til 2006.

Sondre Lillebo er sertifisert bygningssakkyndig og byggmester, som tilbyr tjenester innen taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Byggmester Sondre Lillebo AS er registrert som godkjent mesterbedrift i mesterregisteret.

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

Uavhengig Takstingeniør

sondre@bmsl.no

928 26 392



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som fremstår som jevnlig oppgradert.
Enkelte bygningsdeler har utløpt/ kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.
Det må påregnes arbeid for å lukke enkelte avvik beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takshingel
Boligen har takrenner og nedløp i metall.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne på kaldloftet.

Boligen har vinduer fra 2025 i hele 1. etasjen. Vinduene har tre-lags glass.
Inngangsdør med smalt glassfelt
Terrassedører med tre-lags glass.

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 7 m², og terrasse ved stue/ kjøkken på ca. 22 m², hvorav ca. 8 m² er overbygget med tak.
Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Overflater av klikkvinyll, parkett, beleg, laminat, teppe og betong.
Vegger: Overflater av trepanel, trefiberplater, tapet, MDF-plater og pusset murverk.
Innvendig tak: Overflater av trepanel og trefiberplater.
Innerdører av varierende type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Overflater av fliser på gulv.
Badet inneholder:
- Dusjkabinett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Vaskerom
Veggene har panel, og pusset murverk. Innvendig tak har trepanel.
Overflate av grovstøpt betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/- frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i kjelleretasjen.

Deler av anlegget ble skiftet ut i forbindelse med oppgradering av badet i 2022.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Naturlig avtrekk via ventil i innvendig tak på toalettrom. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i vaskerom i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller.
Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

Boligen er fundamentert på kjellervegger av lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

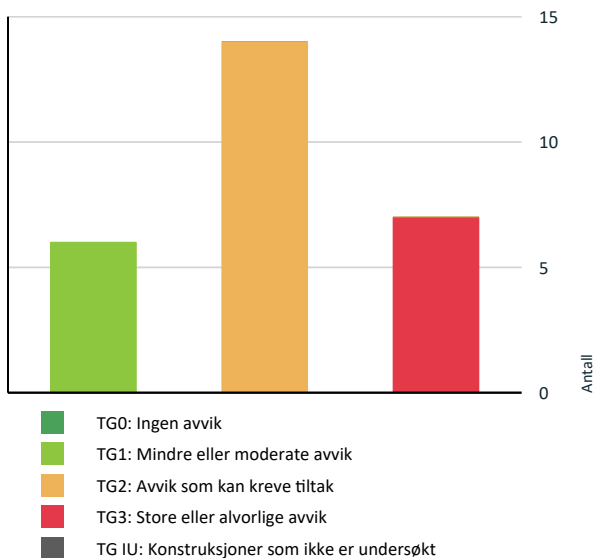
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:
- På fremlagt tegning er deler av kjelleren beskrevet som ikke utgravd. På befaringsdagen var hele kjellerarealet utgravd.
 - På befaringsdagen var det etablert rom som vaskerom, toalettrom og kjellerstue. På fremlagt tegning er det ikke godkjent rom for varig opphold.
 - I 1. etasje er vaskerommet tatt i bruk som utvidet entré.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt tegninger fra megler fra da bygningen ble tilbygget med vedbod. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens planløsning.
Hjemmelshaver opplyser at bygningen deles med nabo i Stensethvegen 4. Det er ikke opplyst om noe avtale med vedlikehold og drift at bygningen. Det anbefales at dette avklares før salg/ overtakelse.

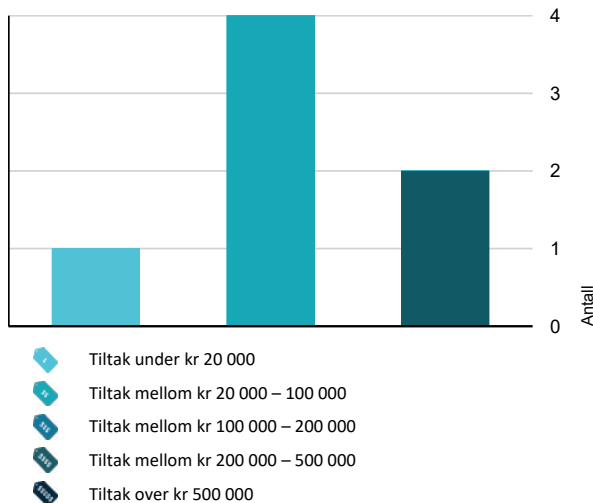
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under deler av befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

Hullboring:

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2, skal det bores hull fra tilstøtende rom for våtrom og rom under terreng, og kontrolleres for fukt inne i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone og i rom under terreng kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Hjemmelshaver opplyser at utvidelse av entré tidligere har vært et vaskerom. Arealet vurderes som en del av entré, og ikke som et vaskerom/ våtrom.

Flere rom i kjelleren benyttes til annen bruk enn det som er godkjent i kommunen. I tilstandsrapporten er rommene vurdert ut i fra hva de fremstår som på befaringdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er opplyst av
hjemmelshaver.

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue/ kjøkken og i kjellerstue.

Panelovn på vegg på to soverom i 1. etasje, og i innredet rom og toalettrom i kjeller.

Varmekabler på bad.

Luft-til-luft varmepumpe i stue/ kjøkken.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig oppgradert/ vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Nytt lag med takshingel over den gamle. Opplysning er hentet fra tidligere salgsoppgave
2021	Skiftet terrassegulv. Opplysning er hentet fra tidligere salgsoppgave
2022	Oppgradering av bad i 1. etasje. Opplysning er hentet fra tidligere salgsoppgave
2024	Nytt gulv i ett soverom
2024	Endret vaskerom til utvidet entré
2024	Ny vedovn i kjeller
2025	Nye overflater i stue/ kjøkken
2025	Skiftet alle vinduene i 1. etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besikket fra bakkeplan.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Påvist skadelig fukt ved fuktmåling i treverk under taktekingen ved kontroll av kaldloft.

Taktekingen var på befaringsdagen tildekket med snø, og det var ikke mulig eller sikkerhetsforsvarlig og kontrollere taktekingen fra oppe på taket.

Årsak:

Skadelig fukt i treverk under taktekingen er forenelig med lekkasje/ utettheter i taktekingen.

Snøforholdene på befaringsdagen reduserer muligheten for fullstendig kontroll av yttertaket.

Risiko:

Vedvarende fuktpåkjenning kan utvikle seg til råteskader i treverk.

Manglende kontroll av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for utbedring av taktekingen.

Manglende kontroll av yttertaket på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere kontroll av yttertaket og punktvis utbedring av lekkasjer.

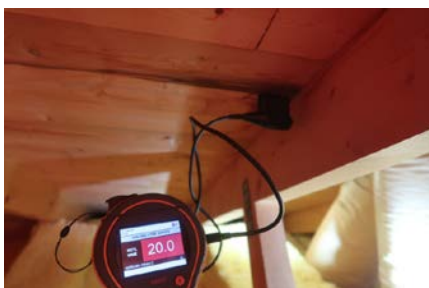
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påvist lekkasje via yttertaket



Påvist lekkasje via yttertaket



Påvist skadelig fukt ved gjennomføring i yttertaket

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bortledning av takvann er ikke tilfredsstillende.

Årsak:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av bortledning av vann.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at bortledning utbedres av fagkyndig.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterkledningen har punktvis råteskader og er preget av elde/ slitasje.

Forventet levetid på ytterkledningen er snart utløpt.

Ytterkledningen har ikke luftespalte/ er ventilert.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist musesperre i nedkant av ytterkledningen.

Årsak:

Råteskader er forenelig med fuktpåkjenning over tid.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på ytterkledningen er snart utløpt.

Manglende lufting av kledning og musesperre samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.

Risiko:

Råteskader kan utvikle seg videre og spre seg til friskt treverk.

Siden forventet levetid på ytterkledningen snart er utløpt, er det økt risiko for at ytterligere skader kan oppstå i ytterkledningen.

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

Manglende musesperre øker risikoen for at skadedyr får adgang til konstruksjonen, og kan forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Kort gjenværende forventet levetid på utvendig ytterkledning, betyr at ytterkledningen må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Forholdet kan medføre at luftingen bak ytterkledningen og etablering av musesperre bør utbedres, noe som medfører inngrep i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttervegger kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring av ytterkledning/ yttervegg.

Tilstandsrapport



Bilde viser punktvis råteskade i ytterkledning.
Bilde er tatt av fasade mot sør.



Bilde viser manglende musesperre bak ytterkledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder på takkonstruksjon på kaldloftet. Forholdet må sees i sammenheng med punkt for taktekking, da fuktskjolder henger sammen med lekkasjer via yttertak. Avviket er beskrevet tidligere i rapporten.

Hjemmelshaver opplyser at kaldloftet ble etterisolert i 2025. Ved enkelte felt er isolasjon lagt for langt ut, og luftingen kan bli begrenset.

Årsak:

Begrenset lufting av takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Risiko:

Begrenset lufting av takkonstruksjon kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilering/ lufting av takkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at kaldloftet undersøkes ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring av lufting/ ventilering.



Bilde viser isolasjon som sperrer for ventilering/ lufting

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra 2025 i hele 1. etasjen. Vinduene har tre-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

Merknader:
Vinduene fungerte fint på befaringsdagen.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer i kjelleretasje

Beskrivelse

Kjelleretasjen har vinduer med ukjent årstall. Vinduene har koblede enkle glass.

Alle åpningsbare vinduer ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen.
Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er preget av elde og slitasje og har justeringsbehov.
Vindu mot sør har råteskader i karm.

Årsak:

Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for vinduer.
Langvarig fuktpåkjenning har gitt forhold som er forenelig med råteskader i treverket.

Risiko:

Videre fuktpåkjenning på vindu kan medføre økt skadeomfang og videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre behov for utskifting av vinduer i kjelleretasjen.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales at vinduer i kjelleretasjen skiftes ut.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av vinduer i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i vindu mot sør

Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med smalt glassfestt
Terrassedører med tre-lags glass.

Alle åpningsbare dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.
Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Tilstandsrapport

Ytterdørene fungerte fint på befaringsdagen, og har normal bruksslitasje på overflater.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 7 m², og terrasse ved stue/ kjøkken på ca. 22 m², hvorav ca. 8 m² er overbygget med tak. Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassene har punktvis råteskader i rekkverk.

Terrassegulv er montert uten mellomrom mellom gulvbord.

Årsak:

Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med påviste råteskader.

Manglende mellomrom mellom terrassegulv samsvarer ikke med dagens anbefalinger til utførelse.

Risiko:

Råteskader kan utvikle seg videre, og forårsake ytterligere skader.

Små/ ingen mellomrom mellom terrassebord øker fuktbelastningen, og kan redusere levetiden på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Råteskade kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

For å oppnå mellomrom mellom terrassebord, må terrassebordene demonteres, og monteres på nytt med tilfredsstillende mellomrom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at råteskadede bygningsdeler skiftes ut.

Mellomrom mellom terrassegulv bør utbedres i samråd med anbefalinger fra fagperson.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i rekkverk på terrasse ved stue/ kjøkken



Råteskade i rekkverk på terrasse ved inngangsparti

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Overflater av klistervinyl, parkett, beleg, laminat, teppe og betong.

Vegger: Overflater av trepanel, trefiberplater, tapet, MDF-plater og pusset murverk.

Innvendig tak: Overflater av trepanel og trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflater i kjelleretasjen har slitasje, og er preget av elde og fuktpåvirkning.
Fuktskjolder på overflater av murverk i kjelleretasjen.
Klikkvinyll i entré har sprekker i skjøter.
Påvist knirk i gulv på toalettrom i 1. etasje.

Årsak:

Slitasje på overflater i kjelleretasjen har karakter som er forenelig med fuktpåkjenninger fra grunn.
Sprekker mellom gulvbord av klikkvinyll kan oppstå ved at underlaget ikke er tilfredsstillende.
Skjevheter i underliggende konstruksjon kan forklare knirk i gulv.

Risiko:

Videre fuktpåkjenning og bruk kan medføre at omfanget blir større.
Knirk i gulv kan redusere bokvaliteten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Påpekte forhold kan medfører behov for utskifting/ reparasjon av overflater.
Knirk i gulv lage støy og kan for enkelte være irriterende.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser/ kostnadsestimater for utbedring av fagperson. Dette for å få tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for eventuelle utbedringer.



Eksempel på glippe i klikkvinyll i entré



Fuktskjolder på vegg på vaskerom

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Store deler av kjelleretasjen har innredede rom. Se opplysninger angående lovlighet lengre bak i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjelleretasjen er preget av fuktpåkjenninger fra grunn.

Det ble påvist skadelig høye fuktverdier i synlige murvegger og ved hullboring i utlektede yttervegger.

Årsak:

Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjon/ drenering dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak:

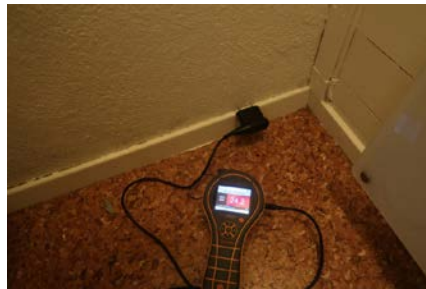
Det anbefales å undersøke veggkonstruksjon/ drenering undersøkes ytterligere av fagperson ved åpning og fuktmåling. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere undersøkelser av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling inne i utlektet yttervegg



Fukt i vegg på toalettrom



Fukt i delevegg mellom vaskerom og innredet rom



Fukt i delevegg mellom innredet rom og hobbyrom

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av varierende type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere innerdører har justeringsbehov.

Innerdører i kjelleretasjen har større bruksslitasje og er preget av elde og slitasje.

Årsak:

Innerdører med justeringsbehov og bruksslitasje kan forklares med manglende vedlikehold og elde.

Risiko:

Dører med justeringsbehov har økt risiko for at ytterligere skader og slitasje forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tilstanden på innerdører innebærer at det må påregnes vedlikehold og justering.

Anbefalt tiltak:

Innerdører anbefales justert og vedlikeholdt.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt faktura fra utførende håndverker og rørlegger.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater bak dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst bak dusjkabinett. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet på befaringsdagen. Fra tidligere vaskerom kan det bekreftes at rørgjennomføringer bak dusjkabinettet ikke har tett overgang imot baderomsplater.

Årsak:

Manglende kontroll av overflater bak dusjkabinettet på befaringsdagen, da dusjkabinettet ikke lot seg flytte på befaringsdagen.

Manglende tetting mellom baderomsplate og rørgjennomføring er ikke forenelig med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende kontroll av overflater og rørgjennomføringer bak dusjkabinettet, kan medføre risiko for at det er skader/ mangelfull utførelse som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Utettheter ved rørgjennomføringer kan medføre økt risiko for fuktskader ved vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende kontroll av overflater bak dusjkabinettet på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av hele våtrommet. Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at dusjkabinett flyttes/ demonteres for kontroll av rørgjennomføringer og overflater av fagkyndig.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater av fliser på gulv.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (TEK 17).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Fallforhold er ikke fullstendig kontrollert grunnet manglende adkomst under dusjkabinettet. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet på befaringsdagen.

Fallforhold utenfor dusjkabinettet tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved innerdør er mindre en minstekravet på oppføringstidspunktet.

Årsak:

Fallforhold samsvarer ikke med minstekravet til fall mot sluk utenfor dusjsone.

Fallforhold under dusjkabinettet kan ikke ansees som kontrollert da det ikke var tilfredsstillende adkomst.

Risiko:

Manglende fall mot sluk og ikke tilfredsstillende høydeforskjell øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje fra vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

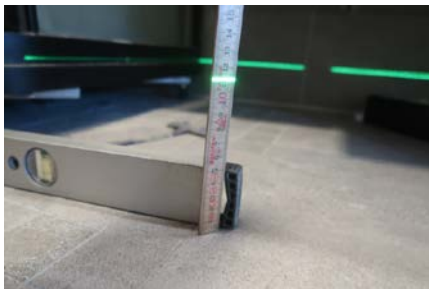
Konsekvens:

Manglende lekkasjesikring av vanninstallasjoner kan medføre behov for utbedring.

Manglende kontroll av overflate/ fall på gulv under dusjkabinett medfører usikkerhet om det kan benyttes åpen dusjløsning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fallforhold utbedres, eller at badet lekkasjesikret på annen måte i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Måling av høyde ved dusjsone



Måling av høyde ved innerdør, tilnærmet samme høyde

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Observerte mansjett under klemring.

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

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

Merknader:

Det er fremlagt via Boligmappa.no faktura på benyttet membran under fliser, og faktura fra håndverker for utførelse.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som kan medføre at dusjkabinettet må flyttes for rens og vedlikehold av sluk.

Tilstandsrapport



Bilde viser synlig slukmansjett under klemring i sluk

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder:

- Dusjkabinett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull kjelleretasjen, og kontrollert med fuktmåler inne i konstruksjonen, uten påviste forhøyede verdier.



Bilde viser fuktmåling i gulvkonstruksjon

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Innredet rom som vaskerom. Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel, og pusset murverk. Innvendig tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater har fuktskjolder og er preget av fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er beskrevet under punkt for "rom under terreng" lengre fremme i rapporten.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate av grovstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har ikke noe etablert fall mot sluk.

Årsak:

Manglende fall mot sluk samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende fall mot sluk øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende lekkasjesikring av vanninstallasjoner kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fallforhold utbedres, eller at vaskerommet lekkasjesikret på annen måte i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Tilstandsrapport



Måling av fallforhold ved sluk



Måling av fallforhold ved innerdør, tilnærmet flatt

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Rommet har ikke noe form for membran/ tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har ikke noe membran/ tettesjikt.

Årsak:

Manglende membran/ tettesjikt samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende membran/ tettesjikt øker faren for at fuktskader kan oppstå om overflater utsettes for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring/ etablering av membran/ tettesjikt.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Kostnadsestimat omfattet ombygging av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser sluk på vaskerom uten membran/ vanntett sjikt

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjon da vegger er oppført i murverk, og det er påvist fukt på overflater. Se punkt for "rom under terreng" lengre fremme i rapporten.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps bløndebatteri og avløpsrør i plast.
Hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.
Påvist komfyrvakt over platetopp.
Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader:

Innredningen fremstår som vedlikeholdt og i normal stand.
Innredningen har bruksslitasje, med ivaretar sin funksjon.
Vaskemaskin er ikke lekkasjesikret. Dette anbefales utbedret.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i hovedsak av kobberør.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i kjelleretasjen.
Deler av anlegget ble skiftet ut i forbindelse med oppgradering av badet i 2022.
Anbefalt brukstid for innvendige vannrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran tettet ikke helt på befaringsdagen.
Deler av vannrør vurderes å være i fra byggeår. Forventet brukstid er snart utløpt.
I tidligere vaskerom i entré er det kranner og vanninstallasjoner som ikke er lekkasjesikret, da tidligere våtrom er fjernet/ bruksendret.

Årsak:

Manglende funksjon på stoppekran samsvarer ikke med stoppekrans formål.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på vannrør fra oppføringsstidspunktet er snart utløpt.
Vanninstallasjoner som ikke er lekkasjesikret samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner.

Risiko:

Manglende tetthet/ funksjon på stoppekran kan medføre at en eventuell lekkasje ikke kan begrenses med stenging av stoppekran.
Kort gjenværende forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.
Manglende lekkasjesikring av vanninstallasjoner øker risikoen for at vannskader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre at stoppekran har behov for utbedring/ utskifting.
Utskifting av vannrør fra oppføringstidspunktet må påregnes innenfor den forventede levetiden til vannrørene.
Lekkasjesikring av vanninstallasjoner i tidligere vaskerom kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

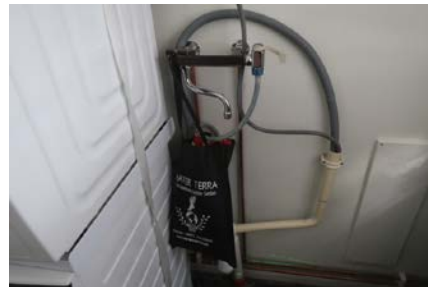
Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere undersøkelser av fagkyndig rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser stoppekran



Vanninstallasjoner i tidligere vaskerom

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Anbefalt brukstid for innvendige avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avrenning via vask i vaskerom vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lufting av avløp er ikke ført over tak, men luftes via vakuumentil på kaldloft.
Skjøting av avløpsrør i kjelleretasjen vurderes som ikke tilfredsstillende.
Hjemmelshaver opplyser at sluket i det tidligere vaskerommet i 1. etasje fortsatt er intakt under det nye gulvet. Det anbefales at dette sluket tettes og fjernes, siden det ikke er i bruk lengre.

Årsak:

Manglende vedlikehold/ rens av avløpsrør er forenelig med dårlig avrenning.
Manglende lufting av avløp over tak samsvarer ikke med dagens krav eller kravene i NS 3600.
Deler av avløpsrør vurderes å være i fra byggeår. Forventet brukstid er snart utløpt.
Det er usikkert om skjøt av avløpsrør er utført faglig korrekt.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på avløpsrør fra oppføringstidspunktet er snart utløpt.

Risiko:

Avløp kan gradvis tette seg, og redusere avrenningen ytterligere.
Manglende lufting av avløp øker risikoen for at lukt fra avløpsanlegget kan trenge inn i boligen, og at dårlig avrenning fra avløpsrør kan oppstå.
Ufagmessig skjøting av avløpsrør kan føre til lekkasjer eller lukt fra avløp.
Kort gjennværende forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av deler av anlegget.
Utskifting av avløpsrør fra oppføringstidspunktet må påregnes innenfor den forventede levetiden til avløpsrørene.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.

Tilstandsrapport



Bilde viser skjøting av avløpsrør i kjeller



Bilde viser lufting av avløp via vakuumentil

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Naturlig avtrekk via ventil i innvendig tak på toalettrom. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom i 1. etasje har naturlig avtrekk.

Toalettrom i kjeller har ikke noe ventilasjonsløsning.

Vaskerom i kjeller har ikke noe avtrekk, kun lufteventil i yttervegg.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende ikke dagens- eller datidens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600).

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i boligen, og øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilasjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftningen i boligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i vaskerom i kjeller.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret.

Årsak:

Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring.

Risiko:

En eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller varmtvannsberederens tilkoblinger kan belaste konstruksjonen, på grunn av manglende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lekkasjesikring av varmtvannsberederen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at varmtvannsberederen lekkasjesikres iht. anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller.

Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Anlegget er i fra byggeår, men er endret/ oppgradert ved flere anledninger.

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

Ja Hjemmelshaver opplyser at arbeid på anlegget i hjemmelshaver eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæringer via Boligmappa.no:

- Arbeid med panelovn i kjeller, Skiftet bryter i gang, montert lampe på bad, datert den 16.05.2022.

- Flyttet sikringsskap, belysning på kjøkken, strøm til varmepumpe, montering av el-bil lader, datert den 27.01.2021.

- Ny kurs til platetopp, ny kurs til vaskemaskin, stekeovn fastkobles til platetopp, datert den 16.06.2025

- Åpen installasjon i gang, opplegg til 2 stk lamper, montering av 2 stk stikkontakter, dimmer til taklampe og 2-polet bryter til utelampe, datert den 29.08.2024.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for eventuelt andre utførte tidligere arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.

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

Nei Det er ikke opplyst om noe varmgang eller branntilløp.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede bygningsakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgraderinger på dreneringen av kjelleren siden byggeår. Forventet levetid på dreneringssystem i grunn er 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktkontroll i kjeller ble det påvist skadelig fukt i yttervegger mot terreng, og i delevegg av murverk, samt fuktskjolder og saltutslag.

Årsak:

Skadelig fuktnivå, avflassing av maling og saltutslag på vegger i kjeller er forenelig med sviktende drenering.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt fuktbelastning i boligen og føre til ytterligere skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Sviktende drenering kan medføre behov at dreneringen må skiftes ut.

Anbefalt tiltak:

For å lukke avviket med fuktinntrenging i kjeller, må dreneringen/ fuktsikringen i de fleste tilfeller utbedres. Før eventuell utbedring må grunnarbeid og eksisterende drenering kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bilde viser saltutslag og fuktskjolder



Bilde viser fuktskjolder på yttvegger under terreng

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på kjellervegger av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har sprekkdannelser.

I rom mot nordøst er det påvist rustdannelser på armering.

Årsak:

Sprekkdannelser i grunnmur har karakter som er forenelig med bevegelser i grunn.

Rustdannelse på armering er forenelig med fuktpåvirkning.

Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Rustdannelse på armering reduserer styrken på armeringen, og kan medvirke til ytterligere skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at grunnarbeidet kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Bilde viser rustdannelse på armering



Bilde viser sprekkdannelser i grunnmur



Bilde viser sprekkdannelser i grunnmur



Bilde viser sprekkdannelser i grunnmur

Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra konstruksjonen.

Deler av terrenget var tildekket med snø på befaringsdagen, og er ikke kontrollert.

Årsak:

Fallforholdene tilfredsstillende ikke anbefalingene fra Sintef byggforsk og kravene i NS 3600.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på grunnmur, rom under terreng og drenering.

Manglende kontroll av terrengforhold øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av terrengforhold.

Manglende kontroll av terrengforhold på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av terrengforhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at terrengforhold utbedres. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Det anbefales at terrengforholdet kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Bilde viser terrengforhold som vurderes som ikke tilfredsstillende.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kjelleretasjen har ikke noe godkjent rømningsvei. Kjelleretasjen har iht. fremlagte tegninger ikke noe godkjent rom for varig opphold som soverom eller stue.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

Ikke tilfredsstillende rømningsvei kan medføre risiko ved opphold og bruk av rommene.

Manglende radonmåling av boligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i boligen.

For lavt rekkverk og manglende rekkverk etter dagens krav gir økt risiko for fallskader.

Konsekvens:

Tilfredsstillende rømningsvei må etableres dersom rommene skal brukes/ søkes om bruksendring.

Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i boligen er skadelig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det etableres rømningsvei fra kjelleretasjen. Se også opplysninger om lovlighetsmangler i rapporten.

Det anbefales at radonnivået i boligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare omfang, og behov for eventuell utbedring.

Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav i trapper og på terrasser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

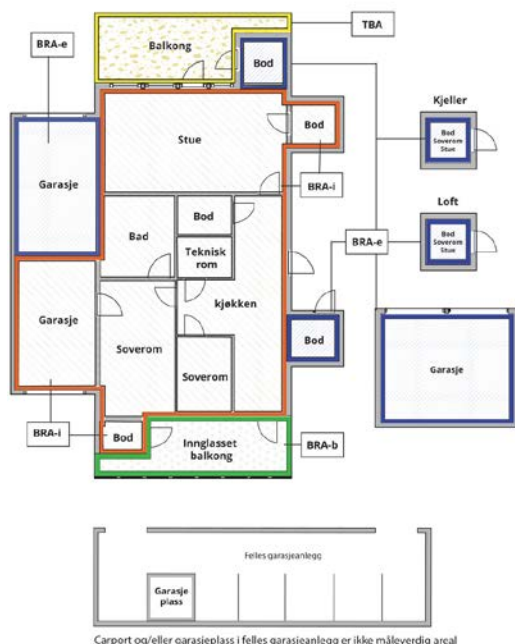
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98			98	29
Kjeller	88			88	
SUM	186				29
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/ kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Gang/ trapperom, hobbyrom, innredet rom, innredet rom som kjellerstue, bod, vaskerom, toalettrom		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

- På fremlagt tegning er deler av kjelleren beskrevet som ikke utgravd. På befaringsdagen var hele kjellerarealet utgravd.
- På befaringsdagen var det etablert rom som vaskerom, toalettrom og kjellerstue. På fremlagt tegning er det ikke godkjent rom for varig opphold.
- I 1. etasje er vaskerommet tatt i bruk som utvidet entré.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at det er innleid lokal entreprenør for å skifte vinduer i 1. etasje og pussing av skorstein. Det er fremlagt faktura for arbeidet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Endring fra bod til kjellerstue, toalettrom og vaskerom, er en søknadspliktig bruksendring, og må godkjennes i kommunen. Det er ikke opplyst om at det er blitt utført noen bruksendring av boligens rom. Konsekvens av å benytte et rom som ikke er godkjent, kan for eksempel være:

- Avkortning i forsikring ved en eventuell skade.
- Problemer ved salg, som kan føre til erstatningsansvar.
- Kommunen kan pålegge eier å tilbakeføre rommet til godkjent formål/ bruk.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen vedrørende bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, garasje	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Hjemmelshaver opplyser at bygningen er delt med nabo, og hjemmelshaver har tilgang på en garasjeplass og en bod. Bygningen er tilbygget med en bod mot øst i ca. 1986, boden tilhører hjemmelshaver.
Oppmålt areal omfatter hjemmelshaver del.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler fra da bygningen ble tilbygget med vedbod. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens planløsning.
Hjemmelshaver opplyser at bygningen deles med nabo i Stensethvegen 4. Det er ikke opplyst om noe avtale med vedlikehold og drift at bygningen. Det anbefales at dette avklares før salg/ overtakelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør
	Håkan Sandbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	36	330		0	1011 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stensethvegen 6

Hjemmelshaver

Sandbakk Håkan, Engh Julie Marie Stevik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert i Innbygda, med kort vei til skole, barnehage og dagligvare.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Område er regulert for boligformål i kommunens kartverk.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ikke kjent

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har generelt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Garasje er oppført på støpt plate mot grunn. Tilbygget vedbod er oppført på ringmur og har bjelkelag av tre. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takshingel.

Merknader:

Grunnmuren har setningsskader og det er sprekkdannelser i gulvet.

Bygningen har vedlikeholdsbehov, og er preget av elde. Det ble påvist punktvis råteskader i kledning, og punktvis lekkasjer via yttertak.

Bygningen ligger midt i tomteskille mot naboeiendom. Hjemmelshaver opplyser at bruken deles med naboeiendommen. Se opplysninger om lovliggheit for ytterligere informasjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1986

Tilbygg av vedbod. Byggeår er hentet fra fremlagte tegninger fra megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026	Kun tegninger er gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura fra entreprenør	22.05.2025	Bytte av vinduer Pussing av skorstein Montering av vedovn	Gjennomgått		Nei
Faktura fra entreprenør	06.03.2022	Faktura fra entreprenør vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra entreprenør	04.02.2022	Faktura fra entreprenør vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	21.08.2021	Vedrørende lukt fra avløp	Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	09.02.2022	Vedrørende lukt fra avløp	Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	31.01.2022	Vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Optimera	10.02.2022	Vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Optimera	24.02.2022	Vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Faktura fra rørlegger	22.03.2022	Vedrørende oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Julie Marie Stevik Engh

Håkan Sandbakk

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stensethvegen 6

2420 Trysil

3421-36/330/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Feil fall mot sluk på vaskerom i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: KJELL ARNE TOMTEBERGET

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt bad, platelagt vegger, montert panel i taket. Samt innredning og dusjkabinett 1. etg

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: YC Rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sluk og rør på bad. Samt koblet til servant og dusjkabinett. Byttet også rør på vaskerom 1.etg

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Gnisten instalasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler, montert baderomsvifte, taklampe og lys over vask. Satt opp stikk på vaskerom 1.etg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Huseier primet gulv på bad 1. etg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Byttet sluk, 2 lag smøremembran samt 1 lag duk på gulv på bad 1.etg

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Berg & Bryn

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer i 1. etg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Huseier har byttet verandadør

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Huseier har byttet ytterdør

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Huseier har etterisolert 10cm på loft

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: TDR Varmepumper AS

Beskrivelse av arbeidet: Service
varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Berg & Bryn

Beskrivelse av arbeidet: Pusset pipe samt montert peisovn 1.
etg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert peisovn i
kjeller

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Eltera Elverum AS

Beskrivelse av arbeidet: Åpen instalasjon i gang, opplegg til 2stk lamper. Montering av 2 stk stikk, dimmer til taklampe og 2 polet bryter til utelampe

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Eltera Elverum AS

Beskrivelse av arbeidet: Åpen instalasjon stue og kjøkken. Nye stikk, lysbrytere, dimmere og ny markisebryter. Ny kurs komfyr/platetopp Ny kurs oppvaskmaskin Stekeovn koblet til platetopp kurs Montert komfyrvakt Montert stikk vaskerom kjeller Ny stikk utvendig, veranda vest

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Pålegg om montering av automatisk vannmåler vil komme.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjeller innredet etter byggeår av tidligere eiere

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Rapporter etter tidligere salg

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Stensethvegen 6, 2420 TRYSIL

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269811

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

154255192

Gårdsnummer

36

Bruksnummer

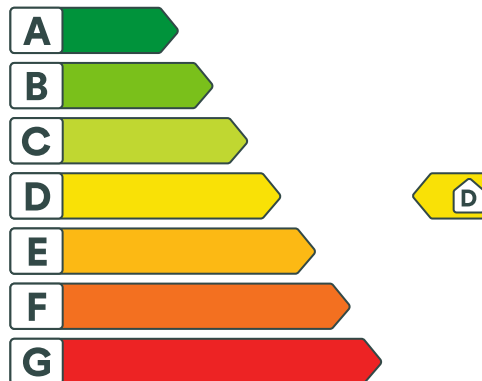
330

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

1978

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet bruksareal

185,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

181,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

228,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 400 kWh



Stensethvegen 6, 2420 TRYSIL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Stensethvegen 6, 2420 TRYSIL



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Stensethvegen 6 - Nabolaget Innbygda sentrum/Grindbekken - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Båstad 6 min 🚶
Linje 836 0.5 km

Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 10 min 🚶
330 elever, 21 klasser 0.9 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min 🚶
200 elever, 18 klasser 1 km

Trysil videregående skole 4 min 🚗
300 elever, 18 klasser 2.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Trysil, Norway 11 min 🚶

🚗 Ragde Charge - Trysilsenteret 13 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

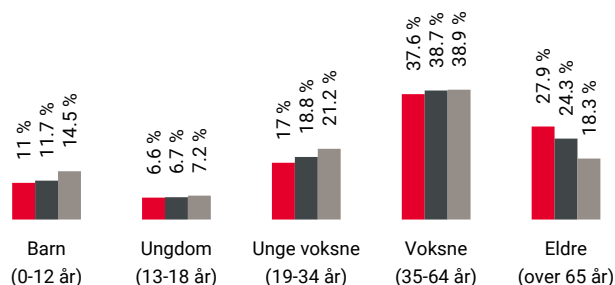
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Innbygda sentrum/Grindbekken	1 493	777
Innbygda	2 618	1 457
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Innbygda barnehage (1-5 år) 3 min 🚗
44 barn 2 km

Vestadbakken barnehage (1-5 år) 5 min 🚗
65 barn 2.6 km

Nybergsund barnehage (1-5 år) 10 min 🚗
18 barn 8.2 km

Dagligvare

Coop Mega Trysil 15 min 🚶
PostNord, søndagsåpent 1.3 km

Kiwi Trysilfjellet 17 min 🚶
Søndagsåpent 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



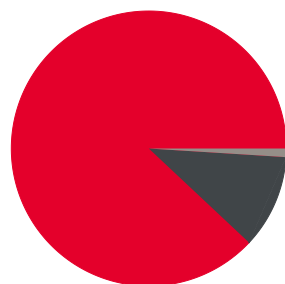
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Innbygda skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km	
⚽ Trysil ungdomsskole	11 min	🚶
Aktivitetshall	1 km	
🚴 Spenst Trysil	13 min	🚶
🚴 Trysil Helse & Trening	14 min	🚶

Boligmasse



88% enebolig
11% blokk
1% annet

Varer/Tjenester



Trysil-Senteret

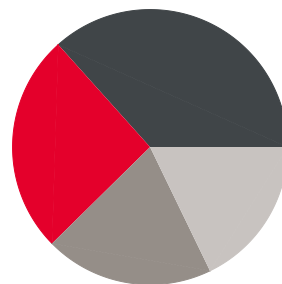
15 min



Apotek 1 Trysil

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
37% 6-12 år
20% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



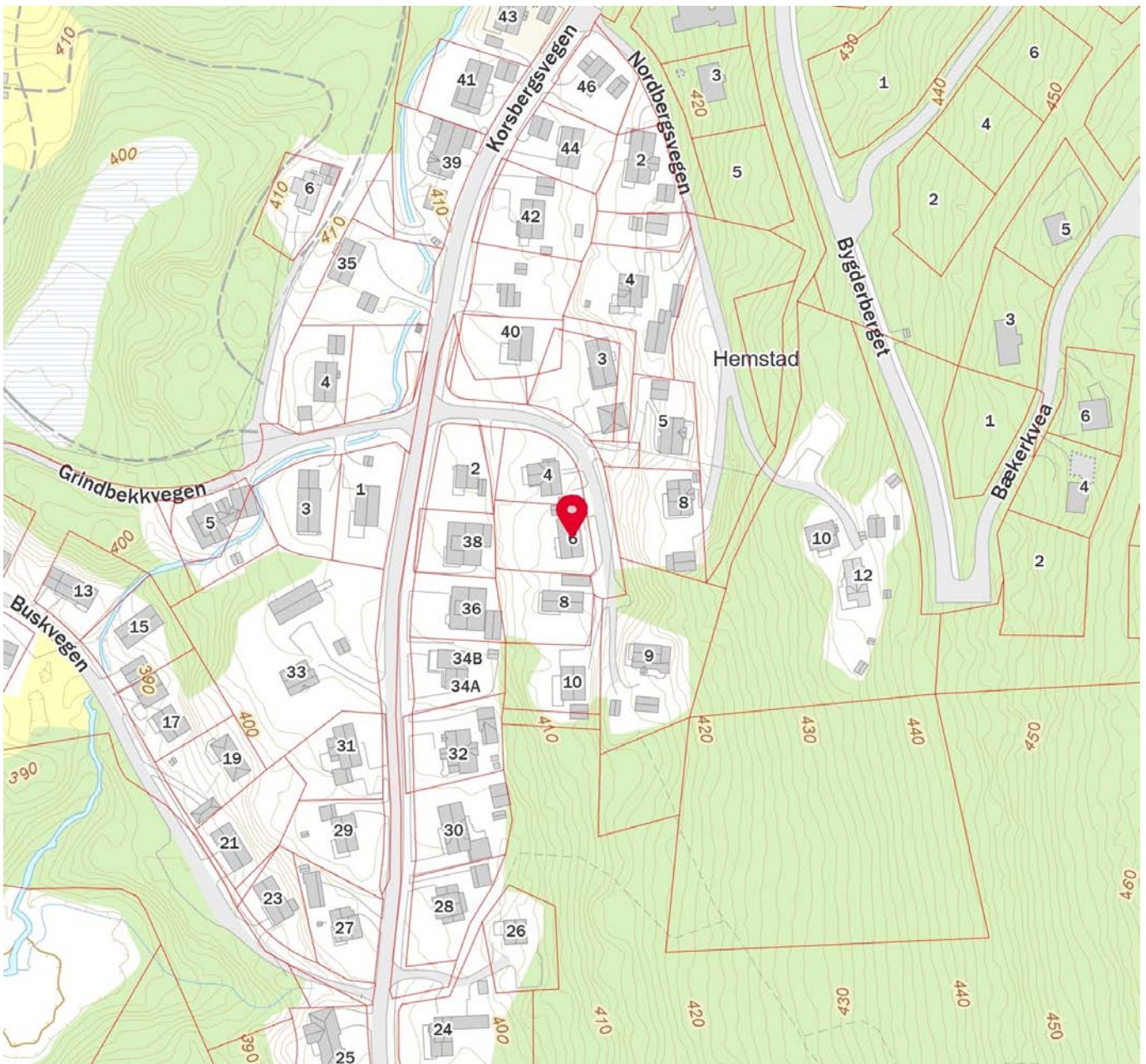
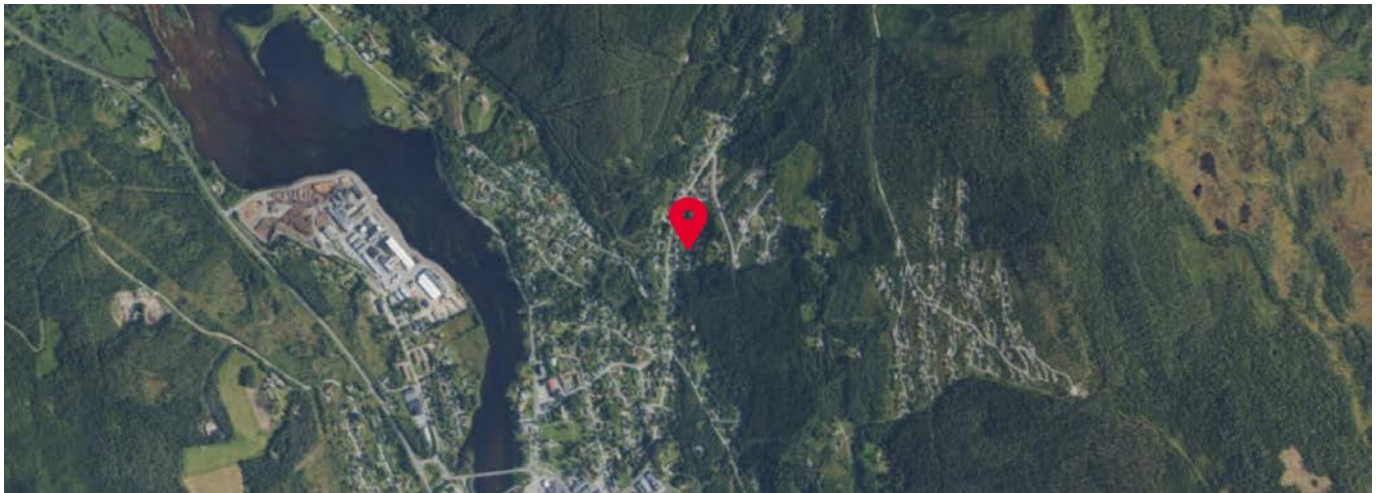
0%

52%

Innbygda sentrum/Grindbekken
Innbygda
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Stensethvegen 6
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 viderefremidlet 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