



**aktiv.**

Enervegen 6B, 2420 TRYSIL

**Selveierleilighet med behov for oppgradering og modernisering. Sentral beliggenhet. Solrik terrasse med fin utsikt.**



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 1 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 41 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 631 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 500,-  
**Selger:** Terje Nerhagen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1989  
**BRA-i/BRA Total** 63/63 kvm  
**Tomtstr.:** 1426 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 58, bnr. 124  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1211260077

## Din nye bolig?

Velkommen til denne lettstelte leiligheten beliggende i 1.etasje i en 4-mannsbolig med sentral plassering i Innbygda, Trysil. Området byr på gangavstand til butikker, restauranter, skoler, barnehager og alpinanlegg, samt nærhet til offentlig transport og flotte turmuligheter. Nabolaget er barnevennlig og har en trygg atmosfære, perfekt for familier og etablerere.

Leiligheten ligger i første etasje og har et bruksareal på 63 m<sup>2</sup>. Bygget er fra 1989 og har behov for oppgraderinger, men fremstår med normal standard. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. Uteplassen består av en terrasse ved inngang (2 m<sup>2</sup>) og en overbygget terrasse fra stue (7 m<sup>2</sup>). Utsikt fra terrassen mot Trysilfjellet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	24
Tilstandsrapport .....	26
Egenerklæring .....	56
Energiattest .....	59
Nabolagsprofil .....	64
Budskjema .....	73

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Bad, soverom, bod kjøkken, stue og entre.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Ovennevnte 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 punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav

himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (se over).

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for sameiet på ca. 1 426 kvm. Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Intern gruset adkomstvei og parkering.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger sentralt plassert i Innbygda, Trysil. Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikker, restauranter, skoler, barnehager og alpinanlegg, noe som gir enkel tilgang til nødvendige fasiliteter og fritidsaktiviteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med flere busslinjer som stopper i nærheten. Trysil videregående skole ligger kun 9 minutters gange unna, mens Innbygda skole og Trysil ungdomsskole er innen 21 minutters gangavstand.

Området er barnevennlig og har et godt naboskap, med høy opplevd trygghet og kvalitet på skolene. Det er også kort avstand til turområder og skog, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Kort vei til Trysilfjellet, som har et rikt utvalg av aktiviteter både sommer som vinter.

### **Bygningssakkyndig**

Byggmester Sondre Lillebo AS;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989.

Leilighetsbygg i to etasjer, oppført på kjellervegger av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Takrenner og nedløp av aluminium.

Leiligheten har vinduer fra 1989 og 1988. Vinduene har to-lags glass. Ytterdør med lite glassfelt fra 1988. Terrassedører med to-lags glass fra 1989. Boligen har terrasse ved inngang på ca. 2 kvm, og overbygget terrasse fra stue på ca. 7 kvm.

Boligen fremstår som i normal stand på befaringdagen, med enkelte behov for oppgraderinger. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store

bygningmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Enkelte bygningsdeler har kort/utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.04.2026, utført av Søndre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: På befaringsdagen ble det påvist utstikkende pappspiker gjennom taktekkningen flere steder. Det er ikke kjent når yttertaket er montert, forventet gjenværende levetid kan ikke vurderes.
- Nedløp og beslag: Nedløpsrør har lokale skader.
- Veggkonstruksjon: Ytterkledningen fremstår som i normal stand. Yttervegg mot sør har større slitasje sammenlignet med de andre ytterveggene. Det er ingen tegn på at ytterkledningen er skiftet ut etter byggeår. Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Det er ingen tegn til lufting/ventilering av ytterkledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Ved kontroll av kaldtloftet ble det påvist fuktskjolder ved skorstein, luftehatt og i forbindelse med montering av takstige. Det kunne ikke påvises noe skadelig fukt på befaringsdagen. Fra kaldtloft ble det påvist utettheter ved gjennomføringer i innvendig tak av ventilasjonskanaler.
- Vinduer: Vinduene har kort gjenværende levetid. Ett vindu på stue og ett vindu på kjøkken har justeringsbehov. Utvendig omramming på vindu mot sør har råteskade.
- Dører: Ytterdørene har kort gjenværende forventet levetid. Inngangsdøren har justeringsbehov. Ytterdører mangler beslag i underkant.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Understøttelse av terrasse ved inngang har skjvhet og skader. Gulvoverflater og rekkverk har bruksslitasje.
- Andre utvendige forhold: Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.
- Innvendige overflater: Overflater er preget av elde og slitasje. Gulvbelegg har bruksslitasje og misfarging. Knirk i gulv ble påvist i kjøkken, soverom mot sør og i stue. Innvendig tak på kjøkken har deformasjoner. På befaringsdagen ble det påvist mellomrom mellom gulv og gulvlist i stue, og sprekkdannelser i hjørne på soverom.
- Innvendige dører: Innerdør til soverom mot sør lot seg ikke stenge på befaringsdagen.
- 1.etasje bad - Overflater gulv: Gulvbelegget har misfarging og utettheter i dusjens våtsone. Fallforhold tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet. Høydeforskjell fra sluk til topp tettesjikt ved dørterskel samsvarer ikke med dagens eller datidens anbefalinger.
- 1.etasje bad - Sanitærutstyr og innredning: Innredningen er preget av bruksslitasje.

Sisterner til toalett har skader.

- Vannledninger: Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Over halvparten av forventet anbefalt brukstid er snart utløpt. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje. Irr-dannelse (grønnfarge på kobberrør) på flere kobberrør.

- Avløpsrør: Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Over halvparten av forventet anbefalt brukstid er snart utløpt. På befaringsdagen var det avløpsluk på badet. Avviket er beskrevet under punkt for sluk, membran og tettesjikt.

- Ventilasjon: Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull etter dagens krav og standard, da dagens bruk av boliger produserer med fukt sammenlignet med bruken på 1980/1990-tallet, og har dermed et større behov for økt ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er montert i rom med sluk (bad), men gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk eller tilfredsstillende tetthet, og varmtvannsberederen vurderes derfor ikke som lekkasjesikret.

Forhold som har fått TG3:

- 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling: TG3 settes på bakgrunn av påviste skader på veggoverflater. Overflater er preget av elde og slitasje. På befaringsdagen var det stor slitasje og utettheter i våtromstapeten. Innerdør er plassert i dusjens våtsone.

- 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: TG3 settes på bakgrunn av påviste utettheter i tettesjikt/membran. Forventet levetid på membranløsningen er utløpt, og det må forventes at våtrommet må oppgraderes i nær fremtid. Påviste utettheter i tettesjikt på vegg og gulv. Sluk mangler stakeplugg/tetteplugg.

- 1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: TG3 settes på bakgrunn av kjøkkenets generelle tilstand og påviste skader. Innredningen er preget av elde og slitasje. På befaringsdagen ble det påvist skader på hengsler, skinner og overflater. Innredningen bør skiftes ut/oppgraderes for å kunne tilfredsstillende dagens krav og forventninger til kjøkkeninnredning.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig. Boligen selges med fullmakt.

1. 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. kilowattime (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.

2. Tilleggs kommentar:

Jeg er verge og har kun vært inne i leiligheten en gang. Jeg har ingen forutsetninger for å uttale meg om eiendommen.

### **Innhold**

Leilighet i bygg med 4 leiligheter fra 1989 med innhold på en flate.

Leiligheten inneholder:

1.etasje: Bad, soverom, kjøkken, stue og entre, samt et rom som per i dag er innredet som soverom men ikke godkjent for varig opphold.

### **Innbo og løsøre**

Løsøre og tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på oppstillingsplass ved eiendommen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 84294272

### **Radonmåling**

Manglende radonmåling av boligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i boligen. Leiligheten ligger i et område med høy radonstråling.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2006, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2026.

Tilsyn ble sist gang utført den 16.04.2012. Ved tilsyn ble det anmerket følgende: Det mangler adkomst for feiing og tilsyn på tak. Det tas forbehold om feil/mangler ved

eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Det er ikke utført feiing på eiendommen tidligere.

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 overtagelsesprotokoll. 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 leiligheten med elektrisitet. Panelovner på soverom mot sørvest, stue, kjøkken og på bad. Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

### **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](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

E

### **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/nb/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 590 000

#### Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

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

---

41 140 (Omkostninger totalt)

53 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 631 140 (Totalpris inkl. omkostninger)

1 643 040 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 645 840 (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. 11 026,30,- for 2026.

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

\* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 2 893,40,-

\* Kloakk etter måler (grunnlag: 5 kubikk): Kr. 178,25,-

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

\* Vann etter måler (grunnlag: 5 kubikk): Kr. 253,-

\* Målerleie: Kr. 648,60,-

\* Eiendomsskatt: Kr. 2 084,-

\* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 292,-

Det er registrert vannmåler på eiendommen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter avlest vannmåler. Det er ingen gebyrer for renovasjon på eiendommen per dags dato da den er ubebodd. Minste årlige gebyr vil være kr. 4 163,- og 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 470 425 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 881 700 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.

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/4

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader er kr. 1 500,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Regnskapstjenester, vaktmestertjenester og felles bygningsforsikring.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader.

**Kommentar fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld knyttet til eierseksjonen.

**Andel fellesformue**

Kr 38 859

**Andel fellesformue dato**

20.04.2026

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Enervegen 4

**Organisasjonsnummer**

915639259

### **Om sameiet**

Sameiet Enervegen 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915639259. Forretningsførselen er utført av Accountor Trysil.

Det er behov for utskifting av vinduer og dører i sameiet, men det er foreløpig ikke laget konkrete planer for når det skal skje. Det ble ved årsmøtet i april 2026 vurdert å øke felleskostnadene per måned for å finansiere dette, men det ble besluttet å beholde nåværende felleskostnad inntil videre. Dette vil bli vurdert på nytt ved neste årsmøte.

### **Forkjøpsrett**

I følge sameiets vedtekter har andre eiere i sameiet forkjøpsrett etter markedspris.

### **Regnskap/budsjett**

Sameiets inntekter var kr. 69 597,- i 2024.

Sameiets utgifter var kr. 32 979,- i 2024.

Dette ga et positivt overskudd på kr. 36 618,25,-.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

### **Dyrehold**

Det er ingen begrensninger for dyrehold iht. sameiets vedtekter.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Accountor Trysil

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 58, bruksnummer 124, seksjonsnummer 2 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eierseksjonen:

\* Seksjonering, tinglyst den 14.07.1989, dagboknummer 4260. Opprettet seksjoner:

Snr. 2. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bolig. Sameiebrøk: 1/4. Eiendommen er oppdelt i 4

seksjoner.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig i 1989. Det er i den anmerket følgende mangler: 1. Trappearrangement foran inngangen til leilighetene i underetasjen. 2. Terrenget ved gavlvegg mot sør må planeres, slik at det heller ut fra bygningen. 3. Pussing av grunnmur utvendig over terreng på fasaden mot Enervegen. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier t 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 byggetegningene er rom definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel) og er i dag innredet som soverom. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Ellers så synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk.

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**

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Områdeplan for Innbygda - Trysil sentrum (plan-ID 20170100). Dette er en områderegulering hvor et delareal på 1426 kvm av eiendommen er avsatt til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.. 05.03.2024

Følger Kommuneplanens arealdel 2014-2025, med ikrafttredelse 18.02.2014. Et

delareal på 1470 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn AB.

Handlingsprogrammet for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036 lister opp fremtidig planarbeid i nærområdet, blant annet oppgradering av Løkjatorget og oppmåling og kartfesting av gamle veger.

Eiendommen er berørt av hensynssone for flomfare og en hensynssone for infrastruktur (H410) med krav om tilrettelegging for og tilknytning til fjernvarmeanlegg.

### **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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en bruksenhet.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annet måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### **Odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## 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 kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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](http://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 formidle 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. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **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 3,2% av salgssum, minimum kr. 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørsvederlag (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 25 500,-), betalingsutsettelse (kr. 4 750,-), 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**

22.04.2026



Velkommen til Trysil og Enervegen 6B! Fotograf: Bernat Tubau.



Vegger med trepanel skaper et naturlig preg, kombinert med romslig gulvflate.



Utgang til solrik, overbygget terrasse fra stuen.



Boligen har en overbygget terrasse med et areal på cirka 7 m<sup>2</sup> og med utsikt mot Trysilfjellet.



Leiligheten har behov for oppgraderinger og modernisering, men har et flott potensiale.



Eldre kjøkkeninnredning med behov for oppgradering.



Det er åpen løsning for hvitevarer på kjøkkenet, samt plass til spisebord.



Leiligheten har et soverom av god størrelse. Oppvarming med panelovn.



Bod som per dags dato har blitt benyttet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er godkjent for varig opphold.



Eldre bad med behov for oppgradering og modernisering.



Baderommet er utstyrt med servant, toalett og vegghengt dusj uten forheng.

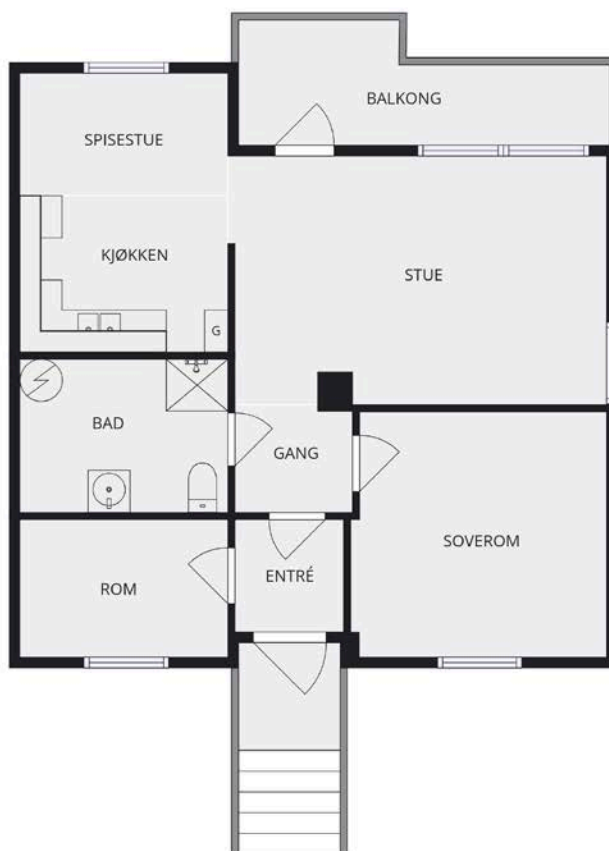


Sameiets eiendom har en opparbeidet tomt med plen, noe beplantning og intern gruset adkomstvei.



Bygningen består av to etasjer med bindingsverkskonstruksjon og liggende trekledning. Salgsobjektet ligger i 1.etasje.

# 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

 Boligbygg med flere boenheter

 Enervegen 6B , 2420 TRYSIL

 TRYSIL kommune

 gnr. 58, bnr. 124, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 14134-1029

Referansenummer: OS4847

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRE LILLEBO AS



Byggmester  
Sondre 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.

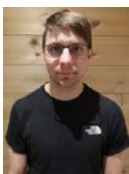
## Byggmester Sondre Lillebo AS

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

## Om byggemetoden:

Leilighetsbygg i to etasjer, oppført på kjellervegger av lettklinkerblokker.  
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Boligen fremstår som i normal stand på befaringsdagen, med enkelte behov for oppgraderinger.  
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.  
Enkelte bygningsdeler har kort/ utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking av takshingel  
Takrenner og nedløp av aluminium.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende ytterkledning.

Saltak av trekonstruksjoner.

Leiligheten har vinduer fra 1989 og 1988. Vinduene har to-lags glass.  
Ytterdør med lite glassfelt fra 1988.  
Terrassedører med to-lags glass fra 1989.

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 2 m<sup>2</sup>, og overbygget terrasse fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Innerdører med dørblad i heltre.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Overflater av våtromstapet på vegger og trefiberplater i innvendig tak.  
Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Badet inneholder:

- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert servant på bærejern.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig avtrekk via ventil i innvendig tak.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.  
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.  
Kjøkkenet har ingen hvitevarer.  
Ventilator med avkast ført ut av bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.  
Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk fra bad. Tilluft via ventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 113 liter plassert på badet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i soverom mot nord.  
Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

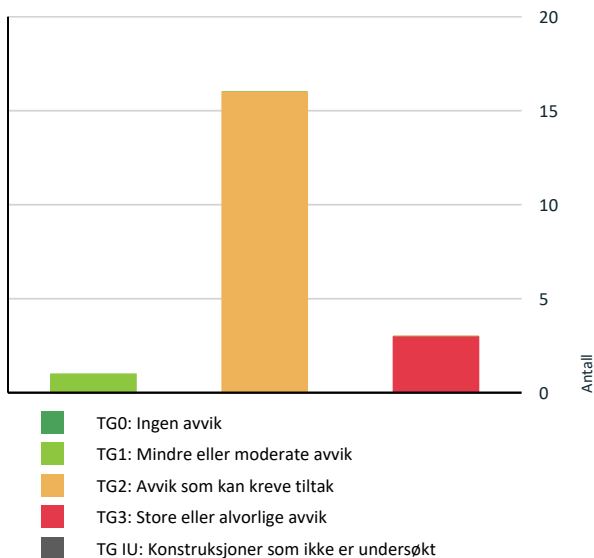
## Lovlighet [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

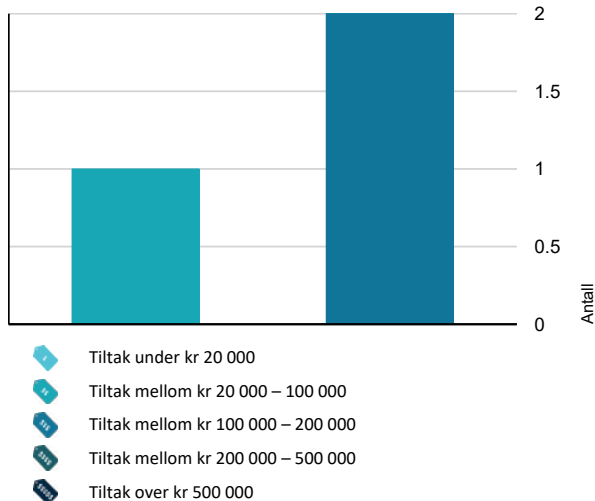
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. På befaringsdagen var leilighet ryddet ut, og hadde minimalt med inventar. Tilstandsrapporten begrenser seg til bygningsdeler som hører til den aktuelle leiligheten. Fellesarealer er ikke kontrollert. I rapporten er for eksempel byggegrunn, drenering, terrengforhold og utvendige vann- og avløpsrør vurdert til å være en del av fellesarealet, og er ikke kontrollert.

Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt av eier/ hjemmelshaver. Det kan være viktige opplysninger som bygnings sakkyndig ikke har fått tilgang på, og bygningsdeler som burde vært ytterligere kontrollert.

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra kommunale opplysninger

### Anvendelse

#### Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Oppvarming:

Panelovn på vegg på soverom mot sørvest, stue, kjøkken og på bad.  
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

#### Vedlikehold

Leilighetsbygget fremstår som vedlikeholdt på utvendige overflater.  
Innvendig har leiligheten behov for oppgradering og vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besiktiget fra takstige.

Det er ikke kjent når yttertaket er montert, og gjenværende forventet levetid kan ikke vurderes.

Det er ikke kjent om yttertaket er en del av fellesarealet. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, for å avgjøre hvem som har vedlikeholdsansvaret.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist utstikkende pappspiker gjennom taktekkningen flere steder.

Det er ikke kjent når yttertaket er montert, forventet gjenværende levetid kan ikke vurderes.

#### Årsak:

Manglende utførelse ved montering samsvarer med synlige spikre gjennom yttertaket.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og manglende opplysninger om når yttertaket er montert medfører at gjenværende levetid ikke lar seg vurdere.

#### Risiko:

Synlige spikre medfører økt risiko for at lekkasjer og skader kan oppstå.

Manglende opplysninger om når yttertaket er montert medfører at forventet levetid kan være kort.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Utstikkende spikre i taktekingen kan medføre behov for utbedring.

Forventet levetid på yttertaket kan være kort, noe som kan medføre at yttertaket må skiftes ut i nær fremtid.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales at avvik ved yttertaket utbedres av fagkyndig.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å finne ut når yttertaket ble montert, for å kunne avgjøre gjenværende forventet levetid.



Eksempel på utstikkende spikre



Eksempel på utstikkende spikre

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

Det er ikke kjent om takrenner og nedløp er en del av fellesarealet. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, for å avgjøre hvem som har vedlikeholdsansvaret.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpsrør har lokale skader.

### Årsak:

Deformasjoner på nedløpsrør er forenelig med frostspreng.

### Risiko:

Frostsprengte nedløpsrør og skader på takrenner gir økt risiko for unødvendig fuktbelastning på yttervegger og grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Frostsprengte nedløpsrør kan medfører behov for utskifting/ utbedring.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at nedløpsrør skiftes ut av fagkyndig, og bortledning utbedres.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende ytterkledning.

Det er ikke kjent om yttervegger er en del av fellesarealet. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, for å avgjøre hvem som har vedlikeholdsansvaret.

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 fremstår som i normal stand. Yttervegg mot sør har større slitasje sammenlignet med de andre ytterveggene.

Det er ingen tegn på at ytterkledningen er skiftet ut etter byggeår. Over halvparten av forventet levetid er utløpt.

Det er ingen tegn til lufting/ ventilering av ytterkledningen.

### Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt.

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

### Risiko:

Siden over halvparten av forventet levetid 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.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt. Utskifting av ytterkledning må påregnes innenfor den forventede levetiden. Forholdet kan medføre at luftingen bak ytterkledningen bør utbedres, noe som medfører inngrep i konstruksjonen.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at ytterkledningen kontrolleres ytterligere av fagperson for å vurdere forventet levetid og vedlikeholdsbehov. Lufting av ytterkledning bør utbedres.



Bilde viser manglende luftespalte i nedkant av ytterkledningen

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på kaldloftet.

Det er ikke kjent om takkonstruksjon/ loft er en del av fellesarealet. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, for å avgjøre hvem som har vedlikeholdsansvaret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ved kontroll av kaldloftet ble det påvist fuktskjolder ved skorstein, luftehatt og i forbindelse med montering av takstige. Det kunne ikke påvises noe skadelig fukt på befaringsdagen.

Fra kaldloft ble det påvist utettheter ved gjennomføringer i innvendig tak av ventilasjonskanaler.

#### Årsak:

Fuktskjolder er forenelig med tidligere eller pågående lekkasjer.

Mangelfull utførelse ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler er forenelig med utettheter.

#### Risiko:

Fuktskjolder kan være indikasjon på fuktproblematikk i takkonstruksjon/ kaldloft.

Utettheter ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

##### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av tetthet i yttertaket, om påviste fuktskjolder har sammenheng med pågående lekkasje.

Utettheter ved gjennomføringer mot kaldloft kan medføre behov for utbedring.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at kaldloftet kontrolleres ytterligere av fagperson, for å avklare om fuktskjolder kan ha sammenheng med eventuell pågående lekkasje. Gjennomføringer mot kaldloft anbefales utbedret av fagperson.



Bilde viser fuktskjolder ved gjennomføring av avtrekk fra kjøkken



Bilde viser utett gjennomføring mot kaldloft



Bilde viser fuktskjolder i takkonstruksjon. Ikke skadelig fukt på befaring

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Leiligheten har vinduer fra 1989 og 1988. Vinduene har to-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Vinduene har kort gjenværende forventet levetid.  
Ett vindu på stue og ett vindu på kjøkken har justeringsbehov.  
Utvendig omramming på vindu mot sør har råteskade.

#### Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vinduene er utløpt.  
Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for vinduer.  
Langvarig fuktpåkjønning har gitt forhold som er forenelig med råteskader i omramminger.

#### Risiko:

Redusert levetid på vinduer øker risikoen for at vinduene må skiftes ut.  
Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.  
Videre fuktpåkjønning i omramminger til vinduer kan føre til økt skadeomfang og videre utvikling.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

##### Konsekvens:

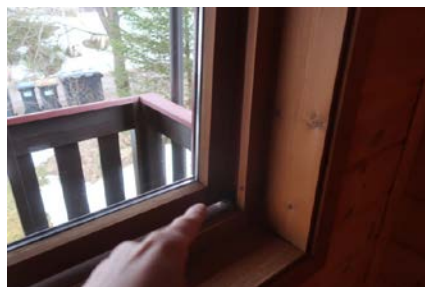
Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av vinduer må påregnes innenfor den forventede levetiden.  
Forholdene innebærer at vinduer må justeres og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende.  
Råteskadet omramming kan medføre behov for utbedring/ utskifting.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at vinduer og omramminger justeres og vedlikeholdes av fagperson.  
Utskifting av vinduer må påregnes i nær fremtid.



Bilde viser råteskade i omramming mot sør



Bilde viser eksempel på vindu med justeringsbehov

## 🔧 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med lite glassfelt fra 1988.  
Terrassedører med to-lags glass fra 1989.

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

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Ytterdørene har kort gjenværende forventet levetid.  
Inngangsdøren har justeringsbehov.  
Ytterdører mangler beslag i underkant.

#### Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterdører er utløpt.  
Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for inngangsdør.  
Manglende beslag samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

#### Risiko:

Redusert levetid på ytterdører øker risikoen for at ytterdørene må skiftes ut.  
Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.  
Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av ytterdører må påregnes innenfor den forventede levetiden. Forholdene innebærer at inngangsdør må justeres og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende. Manglende beslag kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at inngangsdør justeres, og at beslag monteres i underkant av ytterdører. Utskifting av ytterdører må påregnes i nær fremtid.



Bilde viser ytterdør med justeringsbehov

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 2 m<sup>2</sup>, og overbygget terrasse fra stue på ca. 7 m<sup>2</sup>. Terrasse er oppført i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Understøttelse av terrasse ved inngang har skjevheter og skader. Gulvoverflater og rekkverk har bruksslitasje.

### Årsak:

Ikke tilfredsstillende fundamentering er forenelig med skjevheter i understøttelse. Bruksslitasje på overflater er forenelig med elde og normal slitasje.

### Risiko:

Videre svikt i fundamentering kan føre til økte deformasjoner. Videre slitasje på overflater kan gradvis svekke overflatens evne til å avlede vann, noe som kan føre til skader i på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Kjøper bør påregne kostnader til vedlikehold av overflatene på terrasser.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fundamentering utbedres av fagkyndig. Overflater anbefales vedlikeholdt.

# Tilstandsrapport



Bilde viser skjevhet i understøttelse

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

### Risiko:

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendig vedlikehold ikke blir identifisert eller gjennomført til riktig tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt slitasje og uforutsette kostnader for seksjonseier.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at sameiet utarbeider en langsiktig vedlikeholdsplan for felles bygningsdeler.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er preget av elde og slitasje.

Gulvbelegg har bruksslitasje og misfarging.

Knirk i gulv ble påvist i kjøkken, soverom mot sør og i stue.

Innvendig tak på kjøkken har deformasjoner.

På befaringsdagsdagen ble det påvist mellomrom mellom gulv og gulvlist i stue, og sprekkdannelse i hjørne på soverom.

### Årsak:

Slitasje på overflater er forenelig med elde og slitasje.

Skjevheter i underliggende konstruksjon kan forklare knirk i gulv.

Mangelfull innfesting av takplater er forenelig med påviste deformasjoner i innvendig tak i kjøkken.

Sviktede bærekonstruksjon i underliggende etasje er forenelig med glippe mellom gulv og gulvlist, og sprekkdannelse i hjørne på soverom.

### Risiko:

Slitasje på overflater kan føre til behov for utskifting av overflater.

Knirk i gulv kan redusere bokvaliteten.

Takplater på kjøkken har økt risiko for at de kan falle ned.

Videre bevegelser kan medføre økt sprekkdannelse og skjevheter i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Påpekte forhold kan medføre behov for utskifting/ reparasjon av overflater.  
Knirk i gulv lager støy og kan for enkelte være irriterende.  
Takplater på kjøkken må påregnes å bli skiftet ut.  
Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser/ kostnadsestimater for utbedring av fagperson. Dette for å få tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for eventuelle utbedringer.  
Det anbefales at bærekonstruksjon i underliggende etasje kontrolleres av fagkyndig, dette for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



Bilde viser glippe mellom gulv og gulvlist i stue



Bilde viser glippe/ sprekkdannelse i hjørne på soverom mot bad



Bilde viser deformasjoner i innvendig tak i kjøkken



Bilde viser eksempel på misfarging av gulvbelegg. Bilde er tatt i entré

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører med dørblad i heltre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdør til soverom mot sør lot seg ikke stenge på befaringsdagen.

### Årsak:

Innerdører med justeringsbehov kan forklares med manglende vedlikehold og bevegelser i konstruksjon.

### 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 av fagperson.

# Tilstandsrapport



Bilde viser innerdør som ikke lot seg lukke på befaringsdagen

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet er oppført ved byggeår. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Overflater av våtromstapet på vegger og trefiberplater i innvendig tak.

TG3 settes på bakgrunn av påviste skader på veggoverflater,

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er preget av elde og slitasje. På befaringsdagen var det stor slitasje og utettheter i våtromstapeten. Innerdør er plassert i dusjens våtsone.

##### Årsak:

Elde og slitasje kan forklare skader på våtromstapet.

Innerdør i dusjens våtsone er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

##### Risiko:

Skader i overflater medfører økt risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjon ved fuktpåkjenninger.

Ved innerdør i våtsone til dusj, kan innerdør og konstruksjon få skader ved direkte fuktpåkjenning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring for å unngå ytterligere skader på overflater og konstruksjon.

Forholdet medfører at innerdør og overflater må skjermes mot direkte vannpåkjenninger for å unngå ytterligere skader.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det etableres dusjkabinett for å skjerme overflater mot direkte vannpåkjenning, i påvente på oppgradering/ ombygging av våtrommet. Ved ombygging av våtrommet, anbefales det annen plassering av innerdør eller dusj.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av veggoverflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bilde viser innerdør i dusjens våtsone



Bilde viser skader i våtromstapet

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget har misfarging og utettheter i dusjens våtsone.

Fallforhold tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet.

Høydeforskjell fra sluk til topp tettesjikt ved dørterskel samsvarer ikke med dagens eller datidens anbefalinger

#### Årsak:

Elde og slitasje er forenelig med skader i gulvbelegget.

Fallforhold på gulv og høydeforskjell fra sluk til topp tettesjikt ved dørterskel, samsvarer ikke med minstekravet på oppføringstidspunktet.

#### Risiko:

Utettheter i gulvbelegget øker risikoen for at fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan oppstå.

Ikke tilfredsstillende fall mot sluk øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved fuktbelastning ved dusjing eller ved eventuelle lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet medfører behov for utbedring av tetthet i gulvbelegget.

Lekkasjevann fra toalett, vask eller varmtvannsbereder ledes ikke nødvendigvis effektivt til sluk på grunn av gulvets fallforhold, og liten høydeforskjell mellom sluk og topp belegg ved dørterskel.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at gulvbelegget utbedres av fagkyndig.

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

# Tilstandsrapport



Bilde viser utetthet i gulvbelegg i dusjsone

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran av gulvbelegg med oppbrett på vegg, og våtromstapet på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.  
Forventet levetid på membran av våtromstapet er ca. 7 år.

TG3 settes på bakgrunn av påviste utettheter i tettesjikt/ membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på membranløsningen er utløpt, og det må forventes at våtrommet må oppgraderes i nær fremtid.

Påviste utettheter i tettesjikt på vegg og gulv.

Sluk mangler stakeplugg/ tetteplugg.

#### Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt.

Slitasje over tid kan forklare utetthet i tettesjikt.

Manglende stakeplugg/ tetteplugg fører til lukt fra avløp.

#### Risiko:

Utgått forventet levetid og påviste utettheter i membranløsning/ tettesjikt, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

Skadelig lukt/ gass fra avløp kan medføre ubehag, hodepine og kvalme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Kjøper må påregne omfattende utbedring av våtrom og risiko for skjulte fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

#### Anbefalt tiltak:

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

#### Kostnadsestimat:

Kostnadsestimat omfatter oppgradering av våtrommet. Kostnadsestimat for vegger er beskrevet under eget punkt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Bilde viser sluk med manglende stakeplugg/ tetteplugg

## 1. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet inneholder:

- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert servant på bærejern.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig avtrekk via ventil i innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er preget av bruksslitasje.  
Sisterne til toalett har skader.

#### Årsak:

Elde og slitasje er forenelig med påviste skader/ slitasje.

#### Risiko:

Slitasje og elde øker risikoen for at ytterligere skader kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre at innredning må skiftes ut/ oppgraderes.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at innredningen oppgraderes/ skiftes ut.



Bilde viser skade mellom toalett og sisterne

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll via inspeksjonshull mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 3** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.  
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.  
Kjøkkenet har ingen hvitevarer.  
Ventilator med avkast ført ut av bygget.

TG3 settes på bakgrunn av kjøkkenets generelle tilstand og påviste skader.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er preget av elde og slitasje.

På befaringsdagen ble det påvist skader på hengsler, skinner og overflater.

Innredningen bør skiftes ut/ oppgraderes for å kunne tilfredsstillе dagens krav og forventninger til kjøkkeninnredning.

##### Årsak:

Justeringsbehov og slitasje på overflater er forenelig med elde og bruksslitasje.

Fuktbelastning kan forklare skader på veggoverflater ved kjøkkenbenk.

##### Risiko:

Ved eldre kjøkkeninnredninger er det fare for at hengsler og skinner ikke lengre vil kunne fungere tilfredsstillende.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Konsekvens:

Det må forventes at kjøkkeninnredningen og overflater på kjøkkenet må skiftes ut i nær fremtid for å kunne fungere tilfredsstillende.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at kjøkkenet oppgraderes i samsvar med anbefalinger fra fagkyndig.

##### Kostnadsestimat:

Kostnadsestimat omfatter utskifting av kjøkkeninnredning og oppgradering av overflater.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på skader på skaphengsel



Bilde viser fuktskade på vegg ved vask



Bilde viser slitasje og misfarging på kjøkkenbenken.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Merknader:

Ventilatoren fungerte på befaringsdagen.

Det bemerkes at ventilatoren er eldre, og kan ha en begrenset levetid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Over halvparten av forventet anbefalt brukstid er snart utløpt.

Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Irr-dannelse (grønnfarge på kobberør) på flere kobberør.

#### Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt.

Manglende merking av stoppekran er ikke forenelig med dagens krav.

Irr-dannelse (grønnfarge på kobberør) er forenelig med fuktpåvirkning over tid (kondens, lekkasje eller høy luftfuktighet).

#### Risiko:

Kort gjenværende forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Manglende merking av stoppekran kan føre til at kranen ikke kan lokaliseres hurtig ved en eventuell lekkasje.

Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberør øker risikoen for at kobberørene har skader/ svakheter, som øker risikoen for lekkasjer eller rørbrudd.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid for vannrør er utløpt. Utskifting av vannrør må påregnes innenfor den forventede levetiden til vannrørene. Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberrør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting av berørte rørdeler.

### Anbefalt tiltak:

Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberrør bør kontrolleres ytterligere, da dette kan være indikasjon på mindre lekkasjer. En eventuell lekkasje fra kobberrør vil føre til skader i rommet som rørene er plassert i, samt tilstøtende rom.

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



Bilde viser irrdannelse på kobberrør

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Over halvparten av forventet anbefalt brukstid er snart utløpt.

På befaringsdagen var det avløpslukket på badet. Avviket er beskrevet under punkt for sluk, membran og tettesjikt.

### Årsak:

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

### Risiko:

Utgått forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Utgått forventet levetid kan medføre behov for utskifting av avløpsrør.

### Anbefalt tiltak:

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

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk fra bad. Tilluft via ventiler i vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull etter dagens krav og standard, da dagens bruk av boliger produserer mer fukt sammenlignet med bruken på 1980/ 1990-tallet, og har dermed et større behov for økt ventilasjon.

#### Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Naturlig ventilasjon vurderes som mangelfullt.

#### Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og øker risikoen for fuktrelaterede skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet medfører behov for utbedring av ventilasjon.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i boligen, eventuelt ved befarings av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for dårlig inneluft og fuktskader.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 113 liter plassert på badet.  
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er montert i rom med sluk (bad), men gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk eller tilfredsstillende tetthet, og varmtvannsberederen vurderes derfor som ikke lekkasjesikret.

#### Årsak:

Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å oppnå TG1.

#### Risiko:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å sikre videre sikker bruk.

#### 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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i soverom mot nord.

Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

Det foreligger ikke egenerklæringsskjema fra eier eller andre opplysninger om anlegget. Det kan derfor ikke tas stilling til om sikringer løser ut ofte, eventuelt utført arbeid på anlegget, eller om det har vært brannnett i anlegget tidligere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

4. 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

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

Ja

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

Ja På grunn av anleggets alder og manglende opplysninger, anbefales det en utvidet el-kontroll.

## Generell kommentar

Undertegnede bygnings sakkyndig 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 sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

## 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 bygnings sakkyndige 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:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## Risiko:

Manglende radonmåling av boligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i boligen. Leiligheten ligger i et område med høy radonstråling.

Brannslukningsutstyret er utgått på dato, og øker risikoen for at eier ikke selv kan redusere skader ved en eventuell brann.

Bebyggelse i flomutsatt område øker risikoen for at bygningen kan bli berørt av flomskader.

For lavt rekkverk og for store åpninger i rekkverk etter dagens krav gir økt risiko for fallskader.

## Konsekvens:

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

Krav til brannslukningsutstyr gjør at det må påregnes at dette må skaffes til veie/ monteres.

Bygning i flomutsatt område kan medføre økte kostnader til flomsikring.

Ikke tilfredsstillende rekkverk i trapper og på terrasse kan medføre behov for utbedring av rekkverk.

## Anbefalt tiltak:

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

Det anbefales at det monteres tilfredsstillende brannslukningsutstyr i boligen.

Flomfaren bør vurderes av fagperson. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav.

# 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

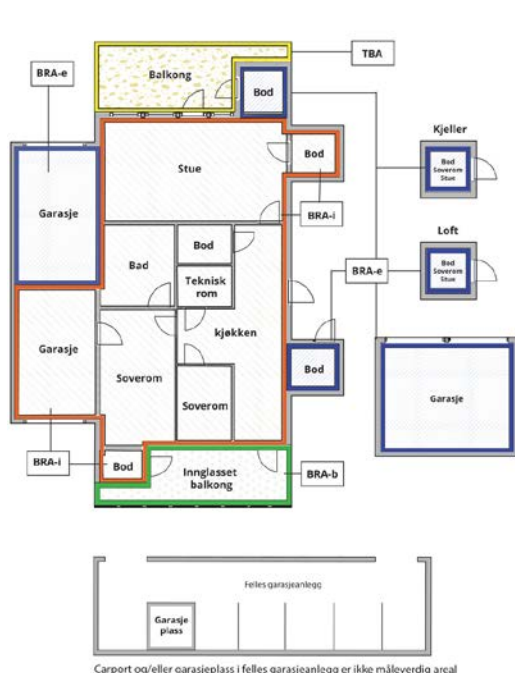
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	9
<b>SUM</b>	<b>63</b>				<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, entré		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	58	124		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Enervegen 6B

### Hjemmelshaver

Nerhagen Terje

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt plassert i innbygda. Fra leiligheten er det gangavstand til butikk, restauranter, skole, barnehage og alpinanlegg.

### Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

### Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Område er regulert for boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning.  
Intern gruset adkomstvei.

### Støy:

Ifølge Statens vegvesens vegkart over støysoner, ligger bygningen i gul sone. Det betyr at man må forvente noe støy fra fylkesvegen. Gul sone betyr en forventet støy på ca. 55-65dB. 65dB tilsvarer samme støy som fra en støvsuger.

### Manglende egenerklæring

Hjemmelshaver har ikke fylt ut noe egenerklæring.

Manglende egenerklæring kan medføre økt risiko for manglende opplysninger som kan være viktig for bygningssakkyndig og ny kjøper.  
Manglende egenerklæring kan medføre at avvik ikke ble avdekket på befaringsdagen.

### Felleskostnader

Det er ikke opplyst om felleskostnader eller hva de dekker. Det er ikke opplyst om hvem som har vedlikeholdsplikt for de forskjellige bygningsdelene.

Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere.

Omfang av felleskostnader og vedlikeholdsansvar, har betydning for eierskapet til leiligheten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026	Kun tegninger er kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026	Selger har ikke kjennskap til boligen. Hjemmelshaver/ eier har ikke fylt ut egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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 funksjonsprøving 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

Anne Kari Vik

---

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Energiegen 6B

2420 Trysil

3421-58/124/0/2



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

### 1. 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.

---

### 2. Tilleggs kommentar

Jeg er verge og har kun vært inne i leiligheten en gang. Jeg har ingen forutsetninger for å uttale meg om eiendommen.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

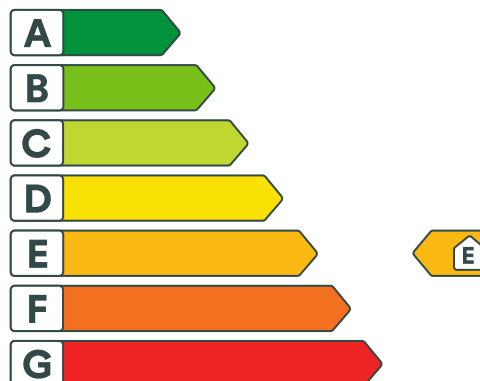
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 <b>Enervegen 6B, 2420 TRYSIL</b>	
Dato for energimerking <b>22.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285029</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>12368437</b>
Gårdsnummer <b>58</b>	Bruksnummer <b>124</b>
Seksjonsnummer <b>2</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1989</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**246,83 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**327,97 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**20 662 kWh**



## Enervegen 6B, 2420 TRYSIL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Enervegen 6B, 2420 TRYSIL



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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.

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 varmeelementer 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak på elektriske anlegg

## Tiltak 19: 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.



### 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

Enervegen 6B - Nabolaget Kjellås/Vestad - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Trysil videregående skole 9 min 0.8 km  
Linje 150, 830, 831, 834, 835, 839

## Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 21 min 1.9 km  
330 elever, 21 klasser

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min 1.8 km  
200 elever, 18 klasser

Trysil videregående skole 11 min 1 km  
300 elever, 18 klasser

## Ladepunkt for el-bil

Skistar Trysil senteret 10 min

Skistar servicesenter, Trysil 10 min

«Barnevennlig. Tett mellom husa - Standard boligstrøk»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

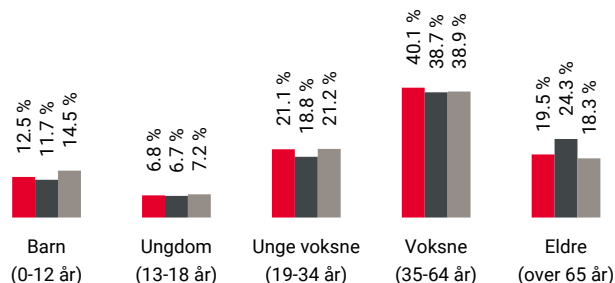
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Vestadbakken barnehage (1-5 år) 3 min 0.3 km  
65 barn

Innbygda barnehage (1-5 år) 4 min 2.7 km  
44 barn

## Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet 9 min 0.7 km  
Søndagsåpent

Kiwi Trysilfjellet 12 min 1.1 km  
Søndagsåpent

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



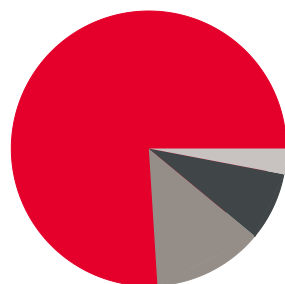
### Gateparkering

Lett 91/100

## Sport

Trysil videregående Ballspill	9 min	0.8 km
Trysilhallen Aktivitetshall	9 min	0.8 km
NEXT Trysil	17 min	
Trysil Helse & Trening	19 min	

## Boligmasse

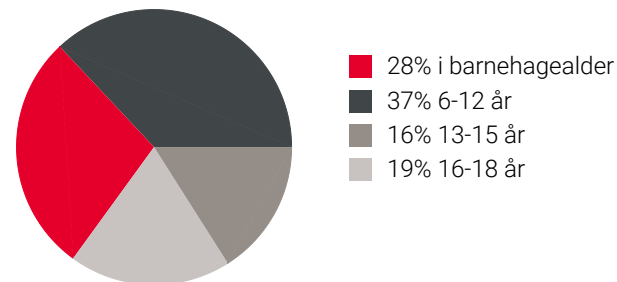


- 76% enebolig
- 8% rekkehus
- 13% blokk
- 3% annet

## Varer/Tjenester

Trysil-Senteret	15 min
Apotek 1 Trysil	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

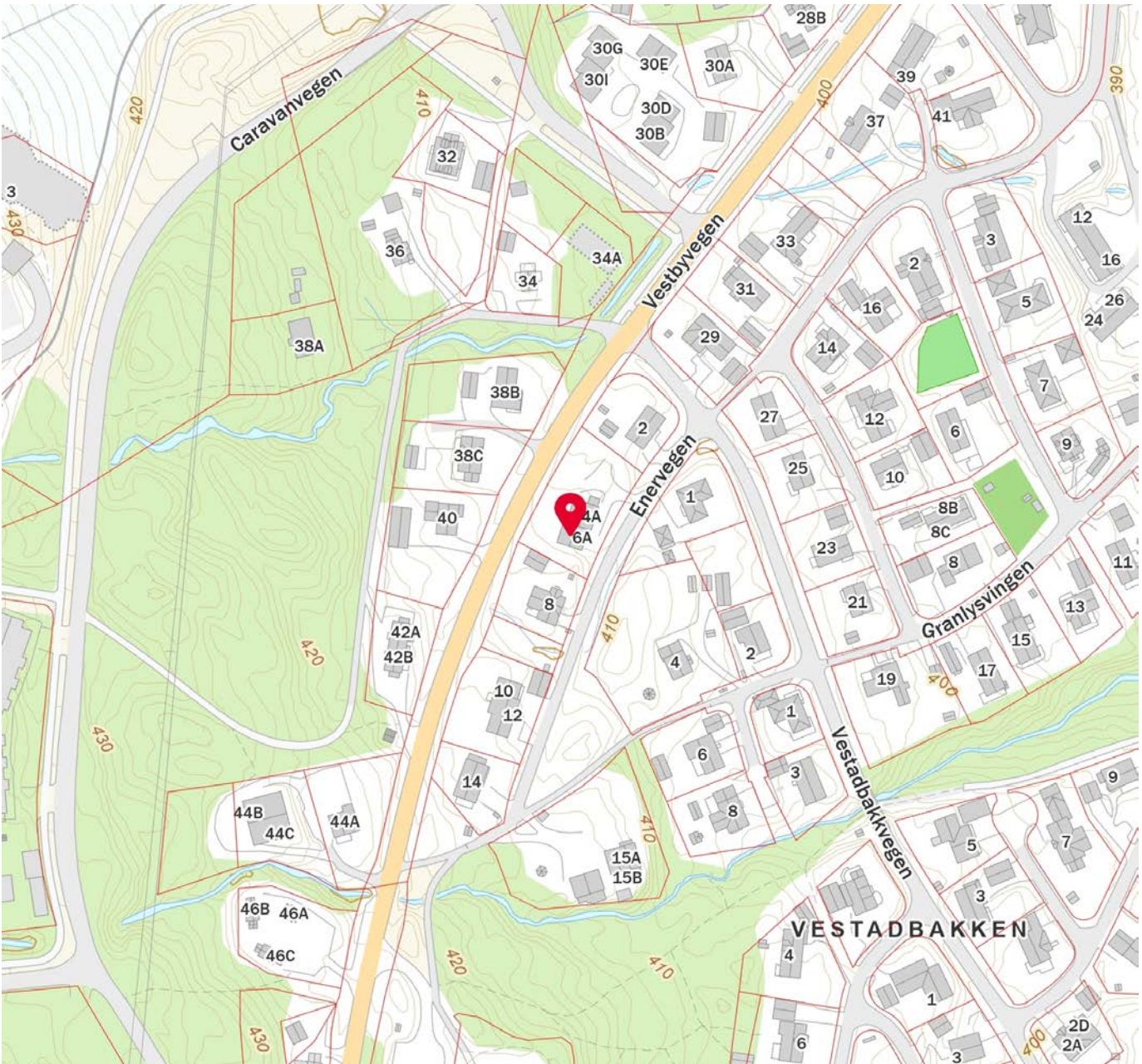



0% 49%

- Kjellås/Vestad
- Innbygda
- Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet 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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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](http://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 brukt bolig. 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](http://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:** Enervegen 6B  
2420 TRYSIL

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre