

Bjønnåsen hyttegrend 96, 2420 TRYSIL

**Meget flott, innholdsrik  
tømmerhytte fra 2012 med høy  
standard. Solrik terrasse og  
fantastisk utsikt mot Trysilfjellet!**



**aktiv.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500  
**E-post** espen.strom@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Elverum**  
Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 172 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 022 600,-  
**Selger:** Mai Helen Lund Andersen  
Erik Andersen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 161/174 kvm  
**Tomtstr.:** 1114.7 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 713  
**Oppdragsnr.:** 1211250059

## Ditt nye fristed?

Velkommen til Trysil og Bjønnåsen hyttegrennd 96!

En svært gjennomført og meget flott tømmerhytte fra 2012. Hytta har en god planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 4 soverom og 2 bad samt badstue. Utenfor hytta er det en stor sydvestvendt terrasse med svært gode solforhold og fantastisk flott utsikt mot Trysilfjellet. Hytta holder en gjennomgående høy standard med gode kvaliteter, flotte materialer og flere fine møbelsnekrede innredninger. Denne hytta bør virkelig oppleves!

Hytta har en fin beliggenhet ca. 602 moh. med svært gode solforhold og flott utsikt. Fra eiendommen er det kort vei ned til Innbygda med de fleste servicefasiliteter. Det er fine turmuligheter og skiløyper i nærområdet og kun ca. 10 min med bil til Trysilfjellet med et bredt utvalg av aktiviteter sommer som vinter!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	48
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	96

# Om eiendommen

## Beliggenhet

Hytta har en fin beliggenhet ca. 602 moh. med svært gode solforhold og fantastisk flott utsikt mot Trysilfjellet. Fra eiendommen er det kort vei ned til Innbygda med de fleste servicefasiliteter. Det er fine turmuligheter og skiløyper i nærområdet og kun ca. 10 min med bil til Trysilfjellet med et bredt utvalg av aktiviteter sommer som vinter!

### Vinteraktiviteter

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

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

### Sommeraktiviteter

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

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

Er du interessert i jakt og fiske så bør det nevnes at Trysil er kjent for sine ypperlige

jakt- og fiskeforhold og Trysil-elva. Ønsker du deg sol og badeliv er det ca 25 min. kjøring til Osensjøen som har en av Innlandets fineste sandstrender med et yrende

bade- og båtliv.

## Om fritidsboligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 161 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 174 m<sup>2</sup>

### **Arealbeskrivelse**

1. etasje

BRA-i: 105 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, 2 soverom, bad og badstue.

BRA-e: 13 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: 2 utvendige boder.

2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Loftstue, 2 soverom og bad.

### **Ikke målbare arealer**

Terrasser/plattinger er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 114,7m<sup>2</sup>. Gode lys og solforhold. God utsikt mot fjellet. Hytta ligger innerst i blindvei, ved et friareal hvor det ikke er lov å bygge. Usjenert og god avstand til naboer.

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

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Yttervegger oppført i bindingsverk og tømmer. Utvendig med stående kledning og tømmer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner av tre, nedløp med kjetting. Saltak av trekonstruksjoner med takåser av rundtømmer, tekket med torv. Takrenner og nedløp av metall ved inntilbygget bod. Ildsted montert i stue tilknyttet elementpipe. Helbeslått pipe over tak. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Bod med adkomst fra overbygget inngangsparti. Innvendig med betonggulv, vegger og himling med trepanel. Sikringsskap, lys og strøm. Vindu med 2-lags isolerglass.

Inntilbygget bod med adkomst fra overbygget terrasse. Innvendig med betonggulv, vegger med osb og stående kledning. Himling med osb. Innlagt lys og strøm. Oppvarming med panelovn.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 01.04.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- \* Vinduer og dører: Terrassedør i 2.etasje tar i karm/terskel og har behov for justering. Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.
- \* Yttervegger: Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det registreres varierende avstand mellom kledning og beslag med fare for fuktopptrekk. Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.
- \* Renner og nedløp: Takrenner i tre har punktvis lekkasjer. Takrenner av tre med vedlikeholdsbehov. TG2 settes på grunn av elde og gjenværende levetid på takrennene av tre. Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning
- \* Takkonstruksjon: Det registreres råte og mosegrodde torvstokker.
- \* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
- \* Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Skrog og fronter i tre. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, Micro, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Fronter med justeringsbehov. Fast sokkel uten kontrollmuligheter. Det registreres sprekker i flisfuger. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.
- \* Trapp: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- \* Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
- \* Varmtvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- \* Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på soverom i 2.etasje.

\* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av overflater: Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 30mm. Varierende fall forhold, stedvis noen flate partier. Nedsenket dusjsone med 5-10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Vindu er plassert i våtsone. Dusjvegger hindrer direkte vannsprut. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

\* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

\* Våtrom: Bad 1.etasje: Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

\* Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av overflater: Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 22 mm. Varierende fall forhold. Varierende utførelse på flislegging i dusjsonen. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

\* Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

\* Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

\* Øvrig: Badstue: Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

\* Øvrig: Radon: Ingen opplysninger angående radonmålinger. Ikke dokumentert radonsperre.

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



\* Våtrom: Bad 2.etasje: Flislagt gulv. Vegger med trepanel og tømmer. Himling med trepanel. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det er ikke etablert sluk i gulv. Det er ikke synlig membran/tettesjikt på badet. Det registreres utettheter ved rørgjennomføringer i gulv. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen. Ved lekkasje på våtrommet vil det kunne oppstå store skader.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved bygg av nye hytter i nærområde så har man hatt stokkmaur i området rundt hytta og noe inne. Arbeidet har blitt utført av Maureksperten i Trysil.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygget på en bod i forlengelsen av hytta. Arbeidet utført av Steen Eiendom i Elverum.

18.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Boden er mindre enn kravet til byggesøknad.

### **Innhold**

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken med utgang til terrasse, gang, 2 soverom, vaskerom og baderom med badstue.
2. etasje: Gang/trapperom, loftstue med utgang til balkong, 2 soverom og baderom.

Adkomst til utvendig bod ved inngangspartiet og fra terrassen.

### **Standard**

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på gruset gårdsplass.

### **Radonmåling**

Ingen opplysninger angående radonmålinger. Ikke dokumentert radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Det bør gjennomføres radonmålinger, dokumentasjon må fremlegges.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 20.02.2014, 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 2034.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen i 1. etasje. Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, samt gulvvarme i gang, bad, vaskerom, stue og kjøkken.

## Energikarakter

C

## Energifarge

Rød

## Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 850 000

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 21 750,63,- for 2025.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 5 406,25,-
- \* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 10 kubikk): Kr. 487,50,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 687,50,-
- \* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 10 kubikk): Kr. 359,38,-
- \* Målerleie: Kr. 615,-
- \* Renovasjon: Kr. 2 276,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 235,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 7 684,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 50,70,- per kubikk for vann og kr. 35,94,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

## Formuesverdi

Kr 560 000,- per 31.12.2023.

## Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 26, bruksnummer 713 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nye bygg og anlegg - frittliggende i 2012.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Terrassen er i dag mye større enn hva den er på tegningene, og utvendig bod med adkomst fra terrassen fremkommer ikke av tegningene og antas at ikke er byggesøkt. Ellers synes innholdet i tegningene 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**

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Bjønnåsen hyttefelt" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (feltnavn H31).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse (områdenavn HC1752).

Det gjøres oppmerksom på at det er enkelte ubebygde tomter på feltet hvor det må forventes utbygging.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 850 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

171 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

172 600 (Omkostninger totalt)

188 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

191 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 022 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 038 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 041 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

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

### **Ansvarlig megler**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
espen.strom@aktiv.no  
Tlf: 415 60 500

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

### **Salgsoppgavedato**

26.03.2025







En svært gjennomført og meget flott tømmerhytte fra 2012. Hytta har en fin beliggenhet ca. 602 moh. med svært gode solforhold og fantastisk utsikt mot Trysilfjellet!



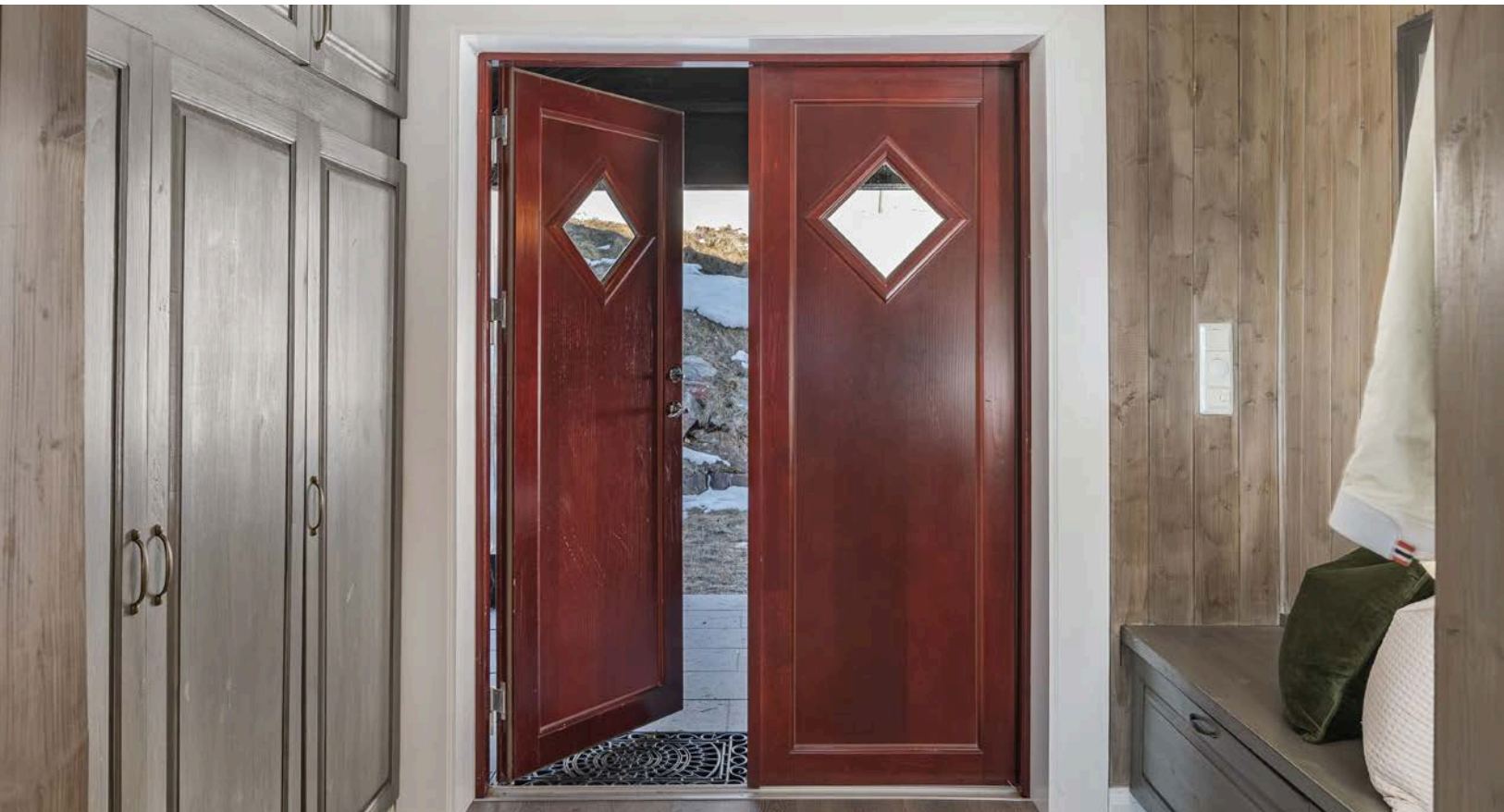
Hytta har yttervegger av tømmer og tak tekket med torv. Utenfor hytta er det en stor terrasse som vender mot både syd og vest.



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



Du ønskes velkommen inn via et flott overbygget inngangsparti med flislagt dekke. Her har du også adgang til en praktisk utvendig bod.



Når du entrer hytta får du umiddelbart et positivt inntrykk av den svært gjennomførte og lekne hytta. I entréen er det god plass til sko og yttertøy i flotte garderobeskap. I tillegg er det en praktisk sittebenk med skuffer under.



Hytta holder en gjennomgående høy standard med gode kvaliteter, flotte materialer og flere fine møbelsnekrede innredninger. Denne hytta bør virkelig oppleves!



Hytta har en god planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 4 soverom, 2 badrom, badstue og vaskerom.



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



Stuen har flere fine vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og åpner opp for den flotte utsikten.



Stuen har mønet himling med synlige rundstokker og en lekker peis som et flott midtpunkt.





Her kan du enkelt finne roen foran peisen.



Stuen har høy standard med flotte heltre gulv, overflater med lun tømmer og panel, skjult elektrisk anlegg og synlig rundstokker i himlingen. Det er gulvvarme i både gang, stue, kjøkken, bad og vaskerom.



Ditt nye fristed?



Kjøkkenet og spisestuen ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig adskilt og samtidig åpent og sosialt.



Ved spisebordet er det store vindusflater med fantastisk flott utsikt mot Trysilfjellet.



Det er god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt for hyggelig stunder.



Fra spisestuen er det utgang til en stor, flott og solrik terrasse som vender mot både syd og vest.



Terrassen har delvis overbygde partier, terrassebord på gulv og god plass til flere ulike soner og sittegrupper.



Terrassen strekker seg langs tre av ytterveggene. Her sitter du høyt og fritt med svært gode solforhold og fantastisk flott utsikt!



Her har du fine uteplasser som kan brukes gjennom hele året!



Pent kvalitetskjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har skrog og fronter i tre, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og lyse fliser i benkeryggen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

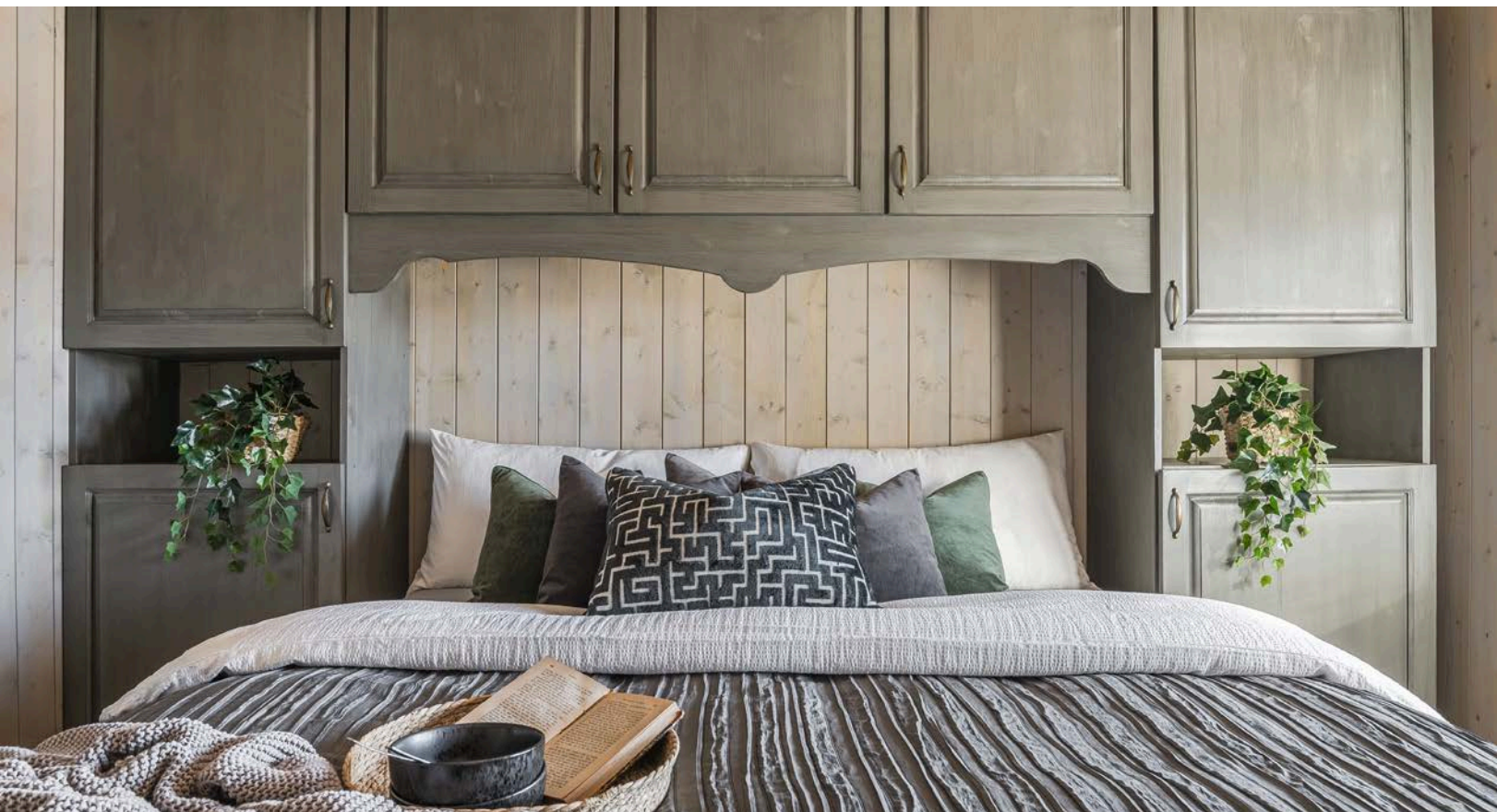


Hytta inneholder totalt 4 soverom; 2 i hver etasje.





Soverom 1 er innredet som et flott hovedsoverom hvor du kan nyte den samme flotte utsikten som kjøkken og stue.



Soverommet er innredet med flott tilpasset innredning som gir god oppbevaringsplass.



Rommet har flotte heltre gulv, lysnet panel på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 2 er et stort og fint rom. God standard med flotte heltre gulv, lysnet panel på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Soverommet er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Det er også god oppbevaringsplass i flotte garderober.



Lyst og pent baderom 1 fra byggeåret 2012. Badet rommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og et vindu som gir luftemuligheter.



Fra baderommet er det adgang til en deilig badstue med flislagt gulv, plassbygde sittebenker og badstueovn av type Harvia.



Også på baderommet er det en flott møbelsnekret innredning med nedfelt servant.



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



I hyttas 2. etasje har du en fin ekstra stue med utgang til balkong, 2 soverom og nok et flott badrom.



Nydelig loftstue med heltre gulv, overflater med behandlet tømmer og panel, skjult elektrisk anlegg og mønet himling med synlige rundstokker.



Denne utsikten må virkelig oppleves!





Fra loftstuen har du utgang til en solrik vestvendt balkong med fantastisk utsikt.



Panoramautsikt mot Trysilfjellet som ligger kun ca. 10 minutter med bil fra eiendommen.



I loftstuen er det god plass til sofagruppe med salongbord og annet ønskelig møblement.



Soverom 3 er et lunt og hyggelig rom som i dag er innredet med en dobbeltseng.



Soverommet har fine heltre gulv og flotte tømmervegger som gir en lun atmosfære.



Soverom 4 er et lyst og innbydende rom med samme høye standard.



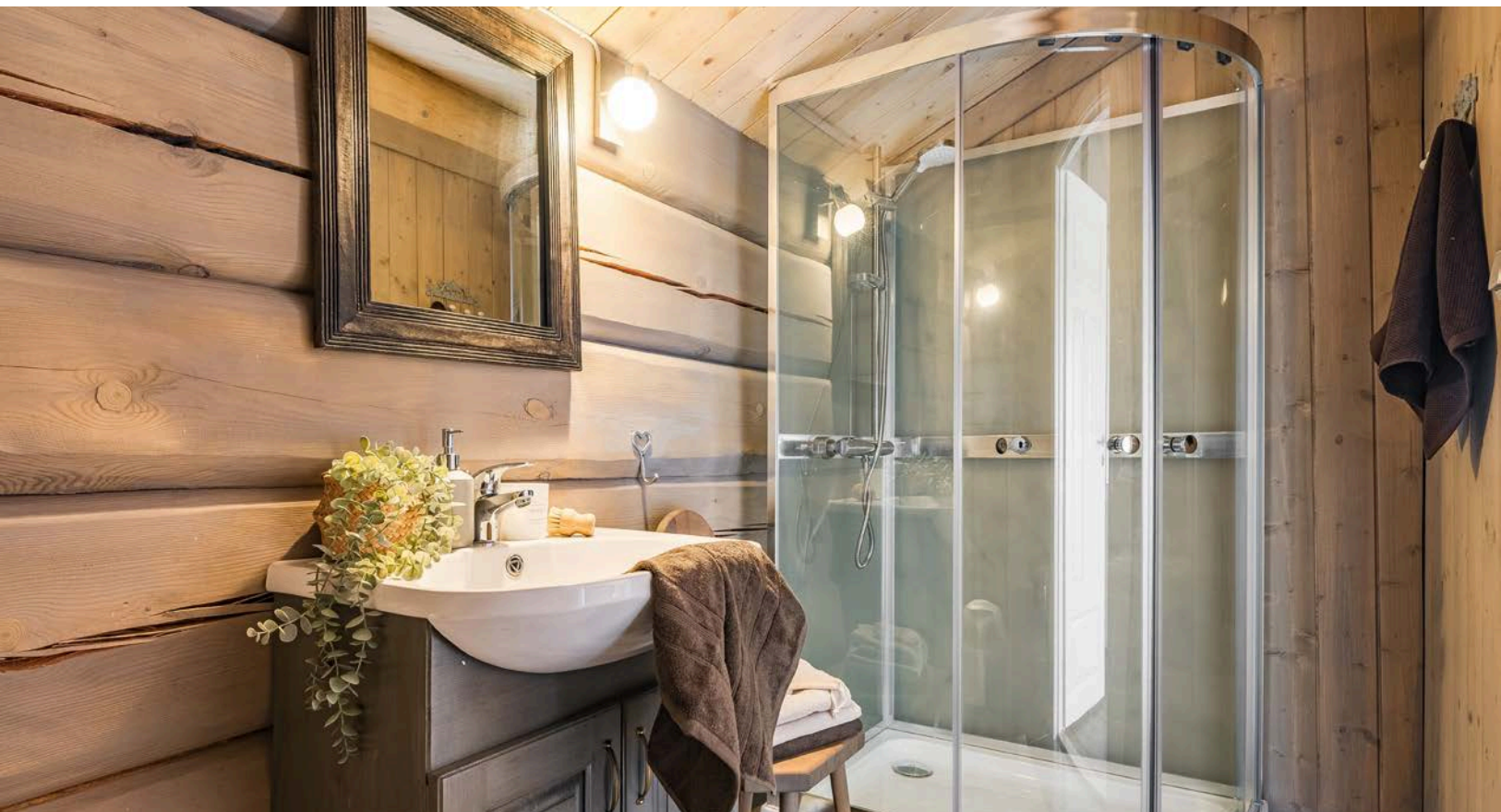
Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Baderom 2 som ligger i 2. etasje er et innbydende baderom med lun atmosfære.

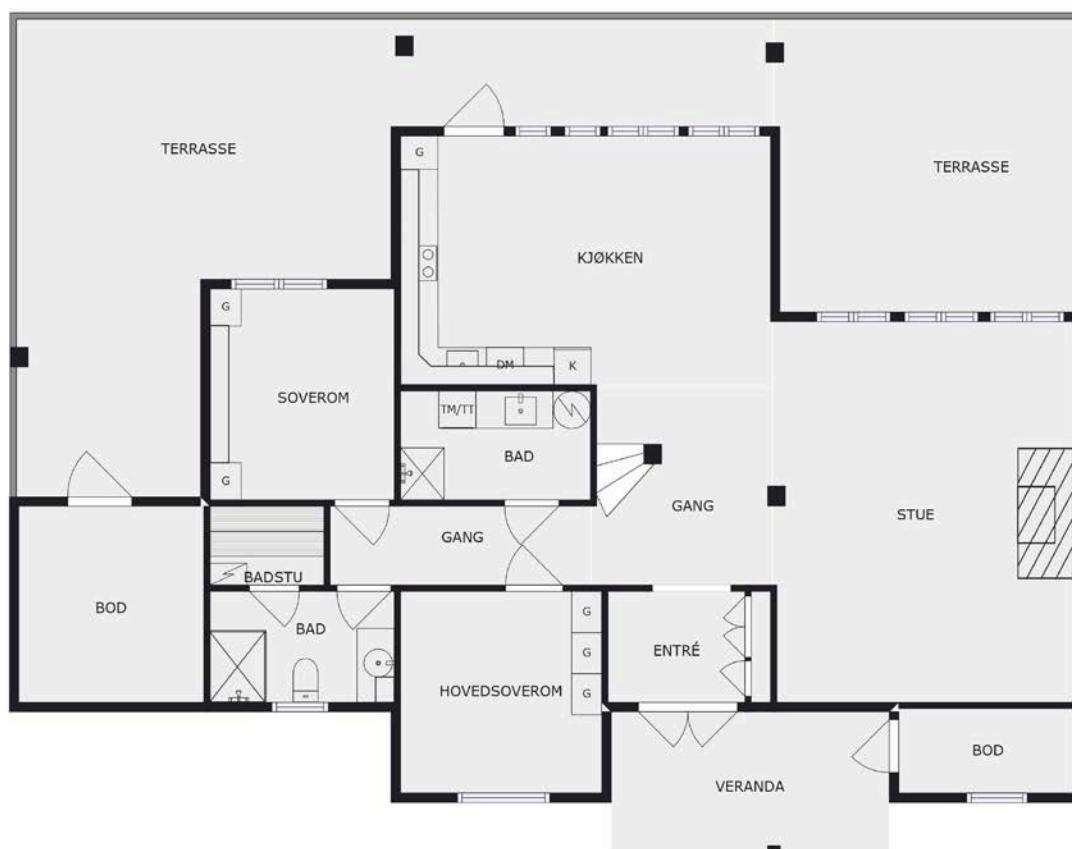


Gjennomført og flott baderom fra 2012 med flislagt gulv og overflater med tømmer kombinert med trepanel.



Baderommet er utstyrt med servantinredning, speil, dusjkabnett, gulvstående toalett og panelovn.

# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Vedlegg

# Bjønnåsen hyttegrend 96 2420 TRYSIL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2012

BRA: 174 m<sup>2</sup>

BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

18

TG-3

1

TG-IU

5

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28704>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Bad 2.etasje

##### Oppsummering

Flislagt gulv. Vegger med trepanel og tømmer. Himling med trepanel. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er ikke etablert sluk i gulv. Det er ikke synlig membran/tettesjikt på badet. Det registreres utettheter ved rørgjennomføringer i gulv. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen. Ved lekkasje på våtrommet vil det kunne oppstå store skader.

##### Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Terrassedør i 2.etasje tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

##### Anbefalte tiltak

Terrassedør i 2.etasje med justeringsbehov.

Justeringer/smøring anbefales.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres varierende avstand mellom kledning og beslag med fare for fuktopptrekk.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forevrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

##### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner i tre har punktvis lekkasjer. Takrenner av tre med vedlikeholdsbehov.

TG2 settes på grunn av elde og gjenværende levetid på takrennene av tre.

Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres råte og mosegrodde torvstokker.

### Anbefalte tiltak

Taket var snødekt på befaringen. En ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Vedlikehold/utskiftninger av torvstokker må påregnes.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Skrog og fronter i tre. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, Micro, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Fronter med justeringsbehov. Fast sokkel uten kontrollmuligheter. Det registreres sprekker i flisfuger.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Anbefalte tiltak

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av lufting av avløpsanlegget.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, fast tilkobling.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på soverom i 2.etasje.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom: Bad 1.etasje

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 30mm. Varierende fall forhold, stedvis noen flate partier. Nedsenket dusjsone med 5-10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjvegger hindrer direkte vannsprut. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes.

---

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Dokumentasjon på utførelsen av sluk bør innhentes/kontrolleres.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 22 mm. Varierende fall forhold. Varierende utførelse på flislegging i dusjsonen. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

### Anbefalte tiltak overflater

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

Lokale utbedringer ved fuger må påregnes. Silikonfuge må etableres der det mangler. Utettheter etter tidligere dusjvegger må utbedres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Dokumentasjon på sluk/utførelse bør fremlegges.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.



### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

---

## Øvrig: Badstue

### Oppsummering

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

### Anbefalte tiltak

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

Dokumentasjon på utførelsen av sluk bør innhentes/kontrolleres.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Ingen opplysninger angående radonmålinger. Ikke dokumentert radonsperre.

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger, dokumentasjon må fremlegges. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Drenering

### Oppsummering

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Nedløp ført til terreng.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

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

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Terrasse, balkong og plattinger er snødekt og ikke kontrollert.

Adkomst til terrasse fra kjøkken og terreng, delvis overbygget terrasse. Adkomst til balkong fra loftstue. Flislagt overbygget inngangsparti og platting. Terrasse og balkong oppført i trekonstruksjoner. Balkong understøttet med tresøyler.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser og plattinger når den er snøfri.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Saltakkonstruksjon tekket med torv. Ikke inspisert pga. snø.

Tettesjiktet i torvtakskonstruksjon ligger skjult under taktorven. Tilstanden på tettesjiktet vil dermed bli vurdert ut ifra alder.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Våtrom: Bad 1.etasje

### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
14.3.2025

Rapportdato  
1.4.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Erik Andersen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Mai Helen Lund Andersen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bjønnåsen hyttegrend 96, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 26

Bruksnr: 713

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2012

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Yttervegger oppført i bindingsverk og tømmer. Utvendig med stående kledning og tømmer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner av tre, nedløp med kjetting. Saltak av trekonstruksjoner med takåser av rundtømmer, tekket med torv. Takrenner og nedløp av metall ved inntilbygget bod. Ildsted montert i stue tilknyttet elementpipe. Helbeslått pipe over tak. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

##### TOMT

Selveier tomt på ca. 1 114,7 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst via privat veg. Gode lys og solforhold. God utsikt mot fjellet.

##### PARKERING

Parkering på gruset oppstillingsplass.

##### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i gang, bad, vaskerom, stue og kjøkken. Enkelte panelovner.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Fritidsbolig

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	118	105	13	0	0
2. etasje	56	56	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>174</b>	<b>161</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	118	105	13	Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, soverom 1, bad, badstue, soverom 2.	2 stk utvendige boder
2. etasje	56	56	0	Loftstue, bad og 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>174</b>	<b>161</b>	<b>13</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Terrasser/plattinger er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-IU

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Nedløp ført til terreng.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

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

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Boligen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark.

Store deler av ringmur er ikke synlig for kontroll pga snø og konstruksjoner.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i synlige ringmursplater. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

### 6.3 Balkong, terrasse, plattung



Terrasse, balkong og plattinger er snødekt og ikke kontrollert.



Terrasse, balkong og plattinger er snødekt og ikke kontrollert.



Terrasse, balkong og plattinger er snødekt og ikke kontrollert.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-IU

Terrasse, balkong og plattinger er snødekt og ikke kontrollert.

Adkomst til terrasse fra kjøkken og terreng, delvis overbygget terrasse. Adkomst til balkong fra loftstue. Flislagt overbygget inngangsparti og plattning. Terrasse og balkong oppført i trekonstruksjoner. Balkong understøttet med tresøyler.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser og plattinger når den er snøfri.

## 6.4 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2 lags glass, produksjonsår 2010.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2010.

Terrassedør i tre med 2-lags glass, produksjonsår 2010.

Innerdører med 4 speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Terrassedør i 2.etasje tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Terrassedør i 2.etasje med justeringsbehov.	
Justeringer/smøring anbefales.	

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Tømmer
Yttervegger av tømmer og trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Det registreres varierende avstand mellom kledning og beslag med fare for fuktopptrekk.	
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	



## 6.6 Renner og nedløp



Viser takrenner av tre og metall.

Type	Metall, Tre
Takrenner av tre med nedløp i kjetting. Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp av metall montert på bod.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

### Oppsummering av renner og nedløp

**TG-2**

Takrenner i tre har punktvis lekkasjer. Takrenner av tre med vedlikeholdsbehov.

TG2 settes på grunn av elde og gjenværende levetid på takrennene av tre.

Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

## 6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak av trekonstruksjoner med takåser av rundtømmer. Malte vindskier og isbord.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-2**

Det registreres råte og mosegrodde torvstokker.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taket var snødekt på befaringen. En ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Vedlikehold/utskiftninger av torvstokker må påregnes.

## 6.8 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

**Oppsummering av takteking****TG-IU**

Salttakkonstruksjon tekkes med torv. Ikke inspisert pga. snø.

Tettesjiktet i torvtakskonstruksjon ligger skjult under taktorven. Tilstanden på tettesjiktet vil dermed bli vurdert ut ifra alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.9 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.

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

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.11 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue 1.etasje

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	
<p>Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.</p> <p>Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.</p>	

TG-1

## 6.12 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	
<p>Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Skrog og fronter i tre. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert oppvaskmaskin, Micro, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.</p> <p>Fronter med justeringsbehov. Fast sokkel uten kontrollmuligheter. Det registreres sprekker i flisfuger.</p> <p>Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.</p> <p>Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.</p>	

TG-2



### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	
<p>Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.</p>	

TG-1

## 6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.14 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

Beskrivelse	
Åpen trapp mellom etasjene. Rekkverk, håndløper og trinn i treverk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

## 6.15 Avløpsrør



Viser lufting med vakumventil på bad i 1.etasje

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av lufting av avløpsanlegget.



Viser vakumventil på bad i 2.etasje.

## 6.16 Vannledninger



Viser vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler.



Viser fordelerskap plassert på vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i skap på vaskerom. Varmekabel montert på vannrør.	
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på vaskerom og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, vaskerom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.</p> <p>Manglende endemuffer ved røravlutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk. Endemuffer på rør i rør system anbefales etablert.</p> <p>Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.17 Elektrisk



Viser kursfortegnelse.



Viser sikringsskap plassert i bod med utvendig adkomst.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Nei

Type sikringer Automatsikringer

Hovedbryter på 40A. Sikringsskap med jordfeilautomater og en jordfeilbryter. Utvendig inntaksskap med måler. Skjult anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Se boligmappa.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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



Viser utvendig målerskap.

## 6.18 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert på vaskerom.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

198 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, fast tilkobling.



## 6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Naturlig ventilasjon på bad. Tilluft via spalte under dørblad.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.	
Det mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på soverom i 2.etasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

## 6.20 Våtrom: Bad 1.etasje



Viser sluk i dusjsonen.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel og downlights. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser dusj og gulvstående toalett.



Viser baderomsinnredning.

### Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 30mm. Varierende fall forhold, stedvis noen flate partier. Nedsenket dusjsone med 5-10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjvegger hindrer direkte vannsprut. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Dokumentasjon på utførelsen av sluk bør innhentes/kontrolleres.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, nedfelt vask med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Innfellbare dusjvegger, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Fuktskjolder på bakplate ved innredning, tørt på befaringen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilasjon av bad med ventil i yttervegg. Tilluft via spalte under dørbled.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.21 Våtrom: Vaskerom



Viser innredning, bereder og opplegg for vaskemaskin.



Viser sluk.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 22 mm. Varierende fall forhold. Varierende utførelse på flislegging i dusjsone. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

### Anbefalte tiltak overflater

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

Lokale utbedringer ved fuger må påregnes. Silikonfuge må etableres der det mangler. Utettheter etter tidligere dusjvegger må utbedres.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Synlig slukmansjett under deler av klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Viser sprekke i overgang gulv og vegg.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Dokumentasjon på sluk/utførelse bør fremlegges.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, varmtvannsbereeder, veggmontert termostatbatteri, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt. Dusjvegger er fjernet.



Viser utettheter rundt slukrist.

### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig ventilasjon av bad med ventil i yttervegg. Tilluft via spalte under dørbblad.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.22 Våtrom: Bad 2.etasje



Viser lufting av avløpsanlegget, gulvstående toalett og baderomsinnredning.



Viser dusjkabinett.

### Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Flislagt gulv. Vegger med trepanel og tømmer. Himling med trepanel. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er ikke etablert sluk i gulv. Det er ikke synlig membran/tettesjikt på badet. Det registreres utettheter ved rørgjennomføringer i gulv. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen. Ved lekkasje på våtrommet vil det kunne oppstå store skader.

### Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsonen og sluk dokumenteres.

### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



## 6.23 Øvrig: Innvendige overflater

### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og tømmer.

Tak: Overflater bestående av trepanel og tømmeråser.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det registreres stedvis mindre glipper i gulv. Parti med trepanel på vegg i kjøkken som fremstår løse.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.24 Øvrig: Badstue



Viser badstue

### Beskrivelse

Badstueovn av type Harvia. Badstuedør av glass. Sittebenker, innredning av treverk. Naturlig ventilasjon. Panel i himlingen. Panel på vegger. Fliser på gulv. Sluk i gulv.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Dokumentasjon på utførelsen av sluk bør innhentes/kontrolleres.

## 6.25 Øvrig: Utvendig boder



### Beskrivelse

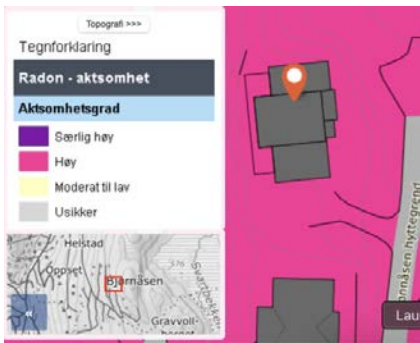
Bod med adkomst fra overbygget inngangsparti. Innvendig med betonggulv, vegger og himling med trepanel. Sikringsskap, lys og strøm. Vindu med 2-lags isolerglass.

Inntilbygget bod med adkomst fra overbygget terrasse. Innvendig med betonggulv, vegger med osb og stående kledning. Himling med osb. Innlagt lys og strøm. Oppvarming med panelovn.





## 6.26 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Beskrivelse	Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
Ingen opplysninger angående radonmålinger. Ikke dokumentert radonsperre.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør gjennomføres radonmålinger, dokumentasjon må fremlegges. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.30 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211250059	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Erik Andersen	Mai Helen Lund Andersen
<b>Gateadresse</b>	
Bjønnåsen hyttegrend 96	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	05
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg-Politiets fellesforbund
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1211250059

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ved bygg av nye hytter i nærområde så har man hatt stokkmaur i område rundt hytta og noe inne. Arbeidet har blitt utført av Maureksperten i Trysil

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Bygget på en bod på i forlengelsen av hytta Arbeidet utført av Steen Eiendom i Elverum

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

\*Boden er mindre enn kravet til byggesøknad

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211250059

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Andersen	b43652fae260d65ee5284f1 2b72061b6e27fe98c	04.03.2025 21:39:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mai Lund Andersen	131b48e0c5ff6d1db6573de9 96da14b8a13b380d	28.03.2025 09:37:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250059

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

# Nabolagsprofil

Bjønnåsen hyttegrend 96

## Høyde over havet

602 m



## Offentlig transport

Båstad Linje 836	4 min	2.9 km
Innbygda skole Totalt 8 ulike linjer	7 min	4.3 km

## Avstand til byer

Elverum	1 t 4 min
Hamar	1 t 32 min
Oslo	2 t 48 min

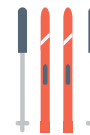
## Ladepunkt for el-bil

Trysil Supercharger	7 min
Trysilsenteret	8 min

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 378 m
- 261 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

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



## Aktiviteter

Trysil kino	7 min
Skøytebane i Trysil sentrum	7 min
Parken Bistro & Bar	8 min
Høyt & Lavt Trysil	10 min

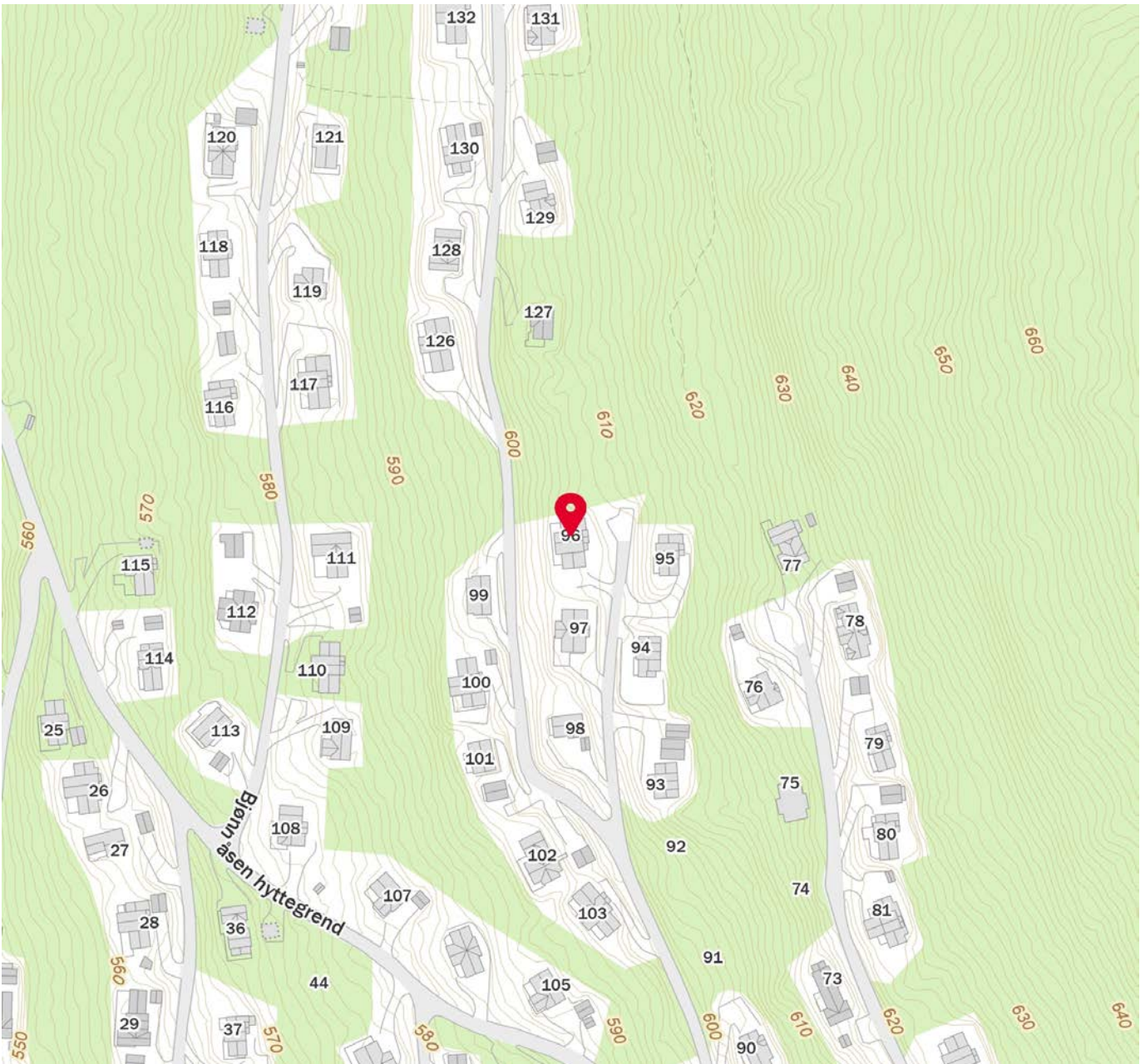
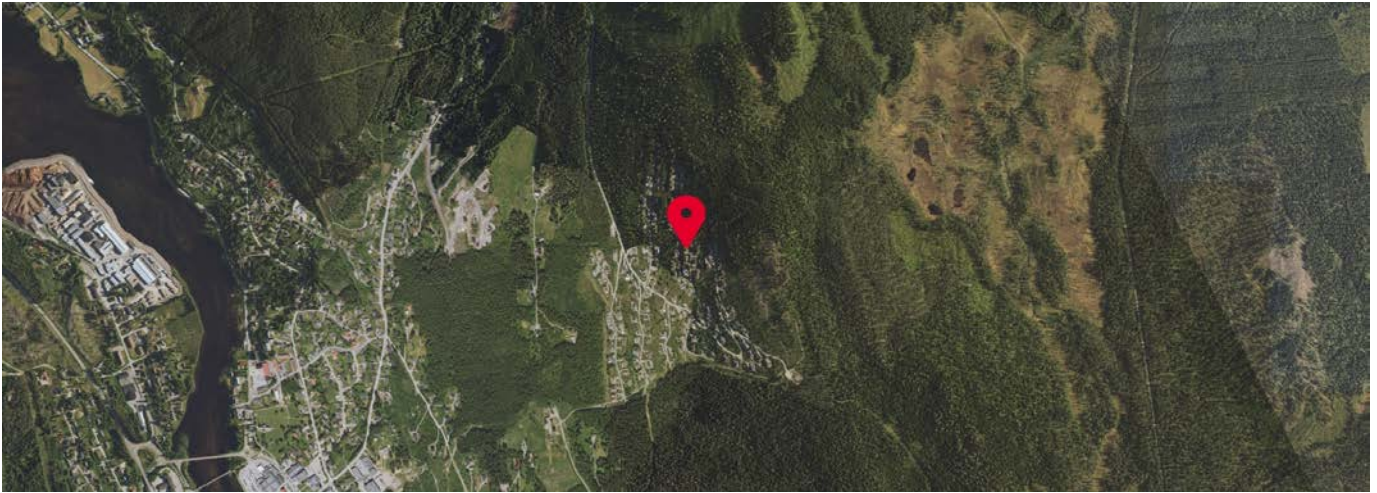
## Sport

Innbygda skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	4.2 km
Trysil ungdomsskole Aktivitetshall	7 min	4.2 km
Spent Trysil	7 min	
Trysil Helse & Trening	7 min	

## Dagligvare

Coop Mega Trysil PostNord, søndagsåpent	8 min	4.5 km
Kiwi Trysil Søndagsåpent	8 min	4.7 km





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bjønnåsen hyttegrend 96  
2420 TRYSIL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Strøm

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 415 60 500  
**E-post:** espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre