

The image shows a dining area in a rustic log cabin. A wooden table is set with dark plates, glasses, and silverware. A centerpiece features a vase of red and yellow tulips and two tall black candles. Large windows on the left offer a view of trees. Modern pendant lights with large glass bulbs hang from the ceiling. The walls are made of dark wood.

aktiv.

Trysilfjell hytteområde 258, 2420 TRYSIL

Stor og flott fritidseiendom med skjernet beliggenhet. Koselig tømmerhytte med solrik terrasse. Garasje med elbil-lader!



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 850,-
Total ink omk.: Kr 4 203 850,-
Selger: Gunnar Bakken

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 59/82 kvm
Tomtstr.: 1545.2 m²
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 1250
Oppdragsnr.: 1211250032

Ditt nye fristed?

Velkommen til Trysilfjell hytteområde 258!

En stor og solrik fritidseiendom på drøyt 1,5 mål som er bebygd med en koselig tømmerhytte, samt garasje på 20m² med elbil-lader. Hytta holder fin standard og har en lun og god atmosfære med tømmervegger, vedovn og flotte materialer. Fra stuen er det doble dører ut til solrik sydvestvendt terrasse med en usjenert og tilbaketrukket beliggenhet. Dette er en meget flott fritidseiendom som bør oppleves!

Fritidseiendommen som ligger ca. 613 moh. har en skjermet og fin beliggenhet på Mosætra i Trysilfjellet sør. Et ypperlig utgangspunkt for den aktive familien med nærhet til både langrenns- og alpinløyper, samt til Turistsenteret hvor det er restauranter, dagligvarebutikk, sportsbutikker, samt bowling, spa og bassenganlegg på hotellet.

Velkommen på en hyggelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Velkommen til Trysil!	37
Tilstandsrapport	43
Egenerklæringsskjema	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Arealer totalt

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 82 m²

Fritidsbolig

BRA-i: 59 m²

Beskrivelse: Entré, stue, spisestue/kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 3 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

Garasje

BRA-e: 20 m²

Beskrivelse: Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 545,2m². Dette er en fantastisk fin beliggenhet i hyttefeltet på en romslig og solrik tomt med fint utsyn mot naturområder. Eiendommen oppleves som skjermet og har mulighet for flere uteområder for kos og hygge hele året. Her kan du sitte på terrasse, ved inngangsparti eller lage eget bålpanneplass på tomten. Tomten har gruset innkjøring og parkeringsmulighet, mens øvrig tomt er med stedbundet vegetasjon med lyng, mose, trær og busker. Beliggenheten bør oppleves der den har enkel adkomst til langrennsløyper og kort vei til traseer som tar deg til alpinanlegget.

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

Beliggenhet

Fritidseiendommen som ligger ca. 613 moh. har en skjermet og fin beliggenhet på Mosætra i Trysilfjellet sør. Et ypperlig utgangspunkt for den aktive familien med kort avstand til både langrenns- og alpinløyper. Hytta ligger ikke bare nær de gode naturopplevelsene, men også sentralt med kort vei til Turistsenteret hvor det er restauranter, dagligvarebutikk, sportsbutikker, samt bowling, spa og bassenganlegg på hotellet. Beliggenheten i hyttefeltet er både sentralt men likevel skjermet og bør oppleves.

Trysilfjellet er en meget populær helårsdestinasjon som har mye å by på for en friluftssinteressert familie - både på ski, sykkel og til fots. Dette gjør denne hytta ypperlig til helårsbruk. Fra hytta er det også kun en svipptur i bil ned til Trysil sentrum hvor du finner et godt utvalg av dagligvareforretninger, sports- og klesbutikker, interiør- og blomsterforretninger, samt kaféer, vinmonopol, kino og legevakt.

Se også vedlagte områdebeskrivelse for mer informasjon om Trysilfjellet og det store utvalget av aktiviteter sommer og vinter.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig:

Fundamentert på støpte søyler. Enkelte punkter er oppklosset med treverk. Yttervegger av tømmer. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med torv. Renner av metall og tre.

Nedløpsrør av metall på sørsiden. Ildsted i stue tilknyttet lecapipe. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Utvendig bod med adkomst via overbygget inngangsparti. Gulv med trebord, vegger og himling med trepanel. Ytterdør i tre. Sikringsskap plassert i bod. Innlagt lys og strøm.

Garasje:

Støpt plate mot grunn, ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, vindtettet med asfaltplater, kledd med liggende malt kledning. Saltak av trekonstruksjoner, taktro av rupanel, tekket med torv. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Slett ytterdør med glassfelt. Vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2020. Innlagt lys og strøm. Elbillader. Mindre sprekker i betonggulv registreres. Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 17.02.2025, 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:

* Drenering: 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. Det kan se ut som at terrenget faller inn mot hytta på baksiden. Terrenget er dekket med snø på befaringen.

* Grunnmur og fundament: Det registreres skjevheter i søyler/ fundamenter. Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

* Kryp Kjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet. Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter. Deler av krypkjeller med lav høyde mellom terreng og stubbloft.

* Vinduer og dører: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres vinduer og dører med behov for justering. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

* Yttervegger: Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres liten avstand mellom beslag og kledning, fare for fuktopptrekk. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning

kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

* Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenne av tre. TG2 settes på grunn av elde og kort gjenværende levetid på takrennene av tre.

* Takteking: Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Undertaket og tekking opplyst fra byggeår. Tettesjiktet i torvtakskonstruksjon ligger skjult under taktorven. Tilstanden på tettesjiktet vil dermed bli vurdert ut ifra alder. Ikke inspisert pga. snø.

* Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning: Opplyst kjøkken fra 2019.

Kjøkkeninnredning med speil fronter. Over og underskap. To overskap som vitrine.

Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).

Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Innredningen vurderes å være i funksjonell

tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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

* Avløpsrør: Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

avløpsledninger. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert ved synlige avløpsrør, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

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

* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør under hytta er skjulte og ikke mulig å kontrollere for isolasjon. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

* Øvrig: Innvendige overflater: Gulvoverflater med heltregulv, har en del bruksmerker. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Overflater i boligen fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

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

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommet over 30mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Flere rom med skjevheter. Ved belastning registreres det rystelser i bjelkelaget. Boligen er besikket møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

* Trapp: Utvendige trapp: Utvendig tretrapp ved inngangsparti. Det mangler rekkverk i trappen.

* Våtrom: Gulv med fliser. Vegger med tømmer, stående malt panel på delevegger. Malt trepanel i himling. Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Membran antas og være fra byggeår. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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:

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Hytten står på pilarer, det er naturlig at det er litt bevegelse i den pga dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Elfag - Jens Dahl Opplegg og montering Futurehome strømkontroll og el.billader i garasje Hegg Elektro - Byttet til sort + trådløs dimmer på stue og kjøkken. - Byttet til sort + trådløs dimmer på spisestue. - Ny bryter og kabling på bad. - Røranlegg og montering av 2 stikk stue - Dokumentasjon. Arbeid utført av: Elfag - Jens Dahl, Hegg Elektro.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske avspenningsanlegg)? Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. Beskrivelse: I forbindelse med jobb på elektrisk anlegg.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det er montert Easee ladeboks med lastkontroll.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Trysil Flis & Malersenter (TFM) - Torvtak og takrenner garasje - Innsetting av terrassedør og bygge trapp - Nye takrenner i front av hytte med nedløp Trysil Mur og Puss - Pussing av pipe og innsetting av ny ovn. Arbeid utført av: Trysil Flis & Malersenter (TFM), Trysil Mur og Puss.

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)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Selger har bodd på hytten siden 2023, det er derfor søkt om midlertidig bruksendring pga dette. Denne opphører automatisk ved salg av hytten. Pga at selger har bodd på hytten, så er strømforbruket høyere enn om den hadde normal bruk som fritidsbolig.

Innhold

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Innhold

Hytta har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:
Overbygd inngangsparti med tilknyttet bod på 3m². Entré, stue med utgang til terrasse og dels åpen løsning til kjøkken med spisestue, 2 soverom og bad/vaskerom.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 20m² med elbil-lader.

Standard

Denne lune og fine tømmerhytta oppleves ivaretatt og med god standard. Nyere opp

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

- * Fastmontert TV, musikkanlegg, utendørs videokamera, wifi mesh nettverk osv følger ikke med
- * Bilder og annet på veggene følger ikke
- * Bestikk eller tallerkener, der kan det meste følge med om ønskelig, men jeg kommer til å plukke ut noe.
- * Kommoder følger ikke med, 2 stk, 1 stk per soverom

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

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårds plass. Det er montert Easee ladeboks med lastkontroll.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 07.08.2017. Tilsyn ble sist gang utført den 07.08.2017, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn fra 2024 i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 15 015 kWh. Selger har brukt hytta som primærbolig, så er strømforbruket høyere enn ved normal bruk som fritidsbolig.

Energikarakter

Oransje G

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 9 363,95,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 2 578,13,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 62 m2): Kr. 4 233,82,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 235,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 2 317,-

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen og gebyr for vann og avløp beregnes basert på areal. Vannavgift og renovasjon faktureres gjennom Trysilfjell utmarkslag. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 269 148,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 076 591,- per 31.12.2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg påløper årsavgifter til Trysilfjell Utmarkslag som utgjør totalt ca. kr. 14 808,50,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser (inkl. mva.):

- * Vegavgift: Kr. 2 570,-
- * Snørydding: Kr 1 706,25,-
- * Renovasjon: Kr. 3 641,-
- * Vannavgift (uten måler): Kr. 6 891,25,-

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 37, bruksnummer 1250 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 07.05.1984, dagboknummer 2657.

Feilaktig slettet. 03.04.2019. Arkivref: 19/15392-1. Rettet etter tingl. §18.

* Forbyd mot næringsvirksomhet, tinglyst den 07.05.1984, dagboknummer 2657.

Feilaktig slettet. 03.04.2019. Arkivref: 19/15392-1. Rettet etter tingl. §18.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen, dette antatt fordi dette ikke var vanlig på den tiden hytta ble oppført. Hytta er registrert i matrikkel som tatt i bruk 27/10-1983.

Garasje er registrert som fritatt for søknadsplikt (20 kvm). Garasje er merket i kart. Det er ikke mottatt byggetegninger eller ferdigattest på garasje.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er inngangsparti med boder/soverom, samt stue speilvendt. Soverom 3 ved gang er avdelt til soverom og bod. Soverom 2 ved bad er tatt inn som del av bad og del av soverom 1. Uisolert bod ved inngangsparti er i dag terrasse/overbygd inngangsparti. I tillegg er flere vinduer, samt terrassedør endret/endret plassering i forhold til mottatte bygningstegninger. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Det gjøres oppmerksom på at hytta avviker fra godkjente bygningstegninger. Kjøper overtar risiko for nevnte forhold. Terrassen fremkommer ikke av tegningene.

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 bomvei med automatisk skiltavlesning ved innkjøring på Trysilfjellvegen. OnePark AS drifter kameraer, og Autopay.io har betalingsløsningen. Alle hytteeiere i Trysilfjell Hytteområde får 3 stk passeringstillatelser i sin vegavgift til Trysilfjell Utmarkslag SA.

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannverk som driftes av Trysilfjell Utmarkslag SA, og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Trysilfjellet sør, tomene 1-466" fra 2001. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (1 523m²) og friluftsområde (22m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse (områdenavn HB1504).

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

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (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))

103 850 (Omkostninger totalt)

119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 219 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 222 550 (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. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter (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.

Oppdragsansvarlig

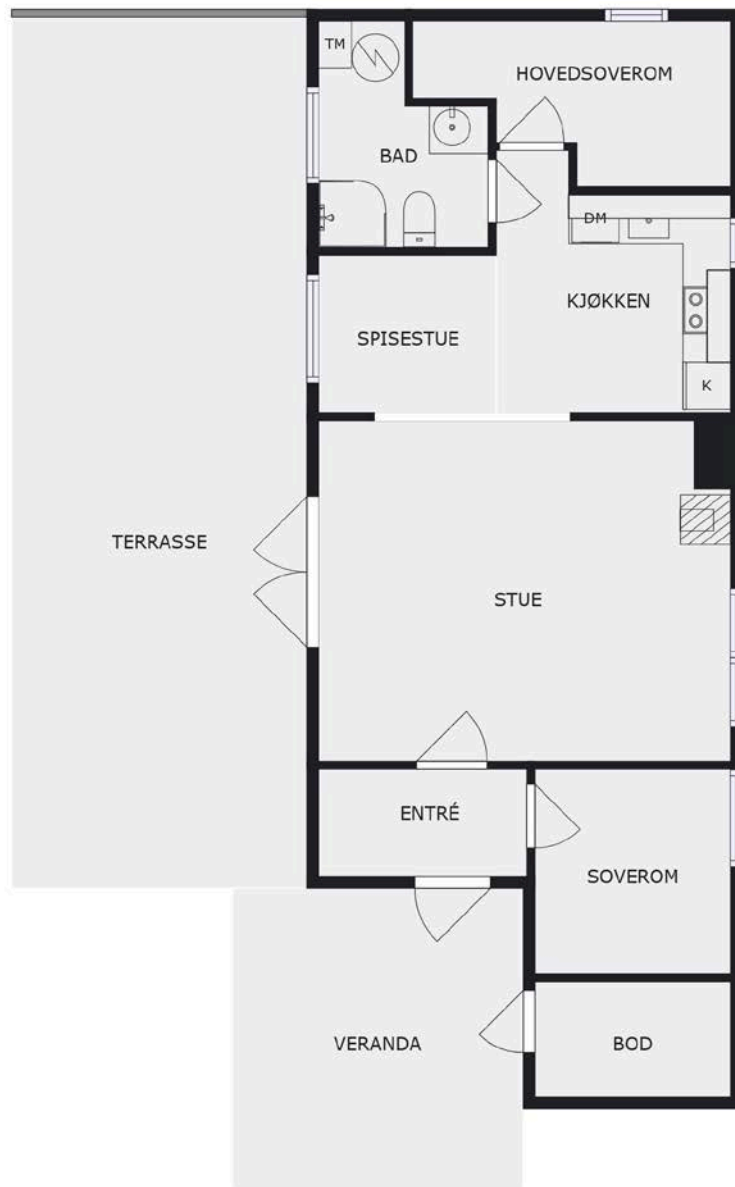
Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

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

Salgsoppgavedato

19.02.2025

Velkommen til fjells



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Trysilfjell hytteområde 258! Ei fantastisk koselig tømmerhytte med svært god beliggenhet i hyttefeltet. Her bor du med langrennsløyper rett utenfor og kort vei til traseer til alpinbakken.



Dette er en stor og solrik fritidseiendom på drøyt 1,5 mål som er bebygd med en koselig tømmerhytte, samt frittliggende garasje på 20m² med elbil-lader.



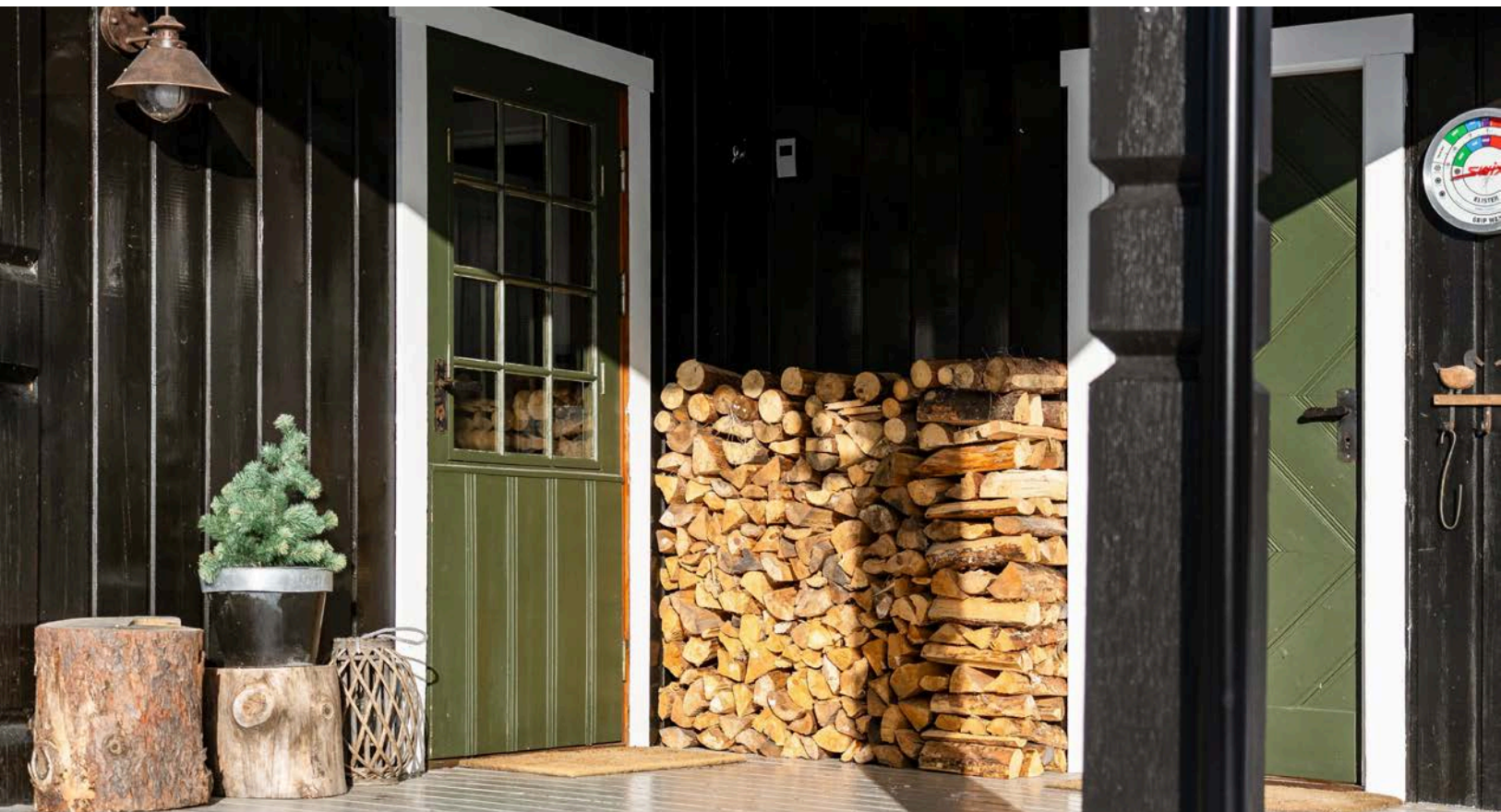
Koselig hytte fra 1984 med yttervegger av tømmer og tak tekket med torv. Solrik terrasse mot sydvest og fine utearealer. Hytta har nyere oppgraderinger og fremstår som velholdt og ivaretatt.



Eiendommen som ligger ca. 613 moh. har en skjermet og fin beliggenhet på Mosætra i Trysilfjellet sør. Dette er en meget flott fritidseiendom med unik plassering som bør oppleves!



Et ypperlig utgangspunkt for den aktive familien med kort avstand til både langrenns- og alpinløyper, samt til Turistsenteret hvor det er restauranter, dagligvarebutikk, sportsbutikker, samt bowling, spa og bassenganlegg på hotellet.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti. Her har du også adkomst til en praktisk utvendig bod på 3m². Selger har plantegning for å bygge inn overbygd inngangsparti og lage utebod til soverom 3.



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



Entréen har god omkleddingsplass og lune tregulv og overflater med tømmervegger. Hele hytta har et svært lunt preg med god atmosfære.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et fint rom for både avkobling og hygge. Merk de gode fargekombinasjonene som gir et moderne preg.



Stuen har fint gjennomgående lysinnslipp med nyere terrassedør, vinduer på flere sider og mønet himling med synlige rundstokker.



I hjørnet av stuen er det en moderne vedovn fra 2024 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Dette er et godt rom å slappe av i etter en lang dag ute på tur.



Stuen har god standard med pen enstavs laminat på gulv og overflater med lun tømmer. Den åpne himlingen bidrar til at stuen har god romfølelse.



I stuen har du god plass til stor sofagruppe med salongbord og annet ønskelig møblement.



Den store vindusflaten slipper inn rikelig med naturlig lys. Merk også nærheten til naturen rundt som du får rett inn i rommet.



Fra stuen har du doble dører ut til den solrike terrassen.



Skikkelig fin og skjermet sydvestvendt terrasse med gode solforhold. Her ute er det rom for sittegrupper og kos rundt bålpanne. Med lite lysstøy kan du her nyte en fantastisk stjernehimmel.



Terrassen har en fin levgg som gjør at du sitter både lunt og skjermet for innsyn.



På terrassen har du god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Fra terrassen er det utsyn mot nærområder hvor det på vinterstid kjøres langrennsløyper.



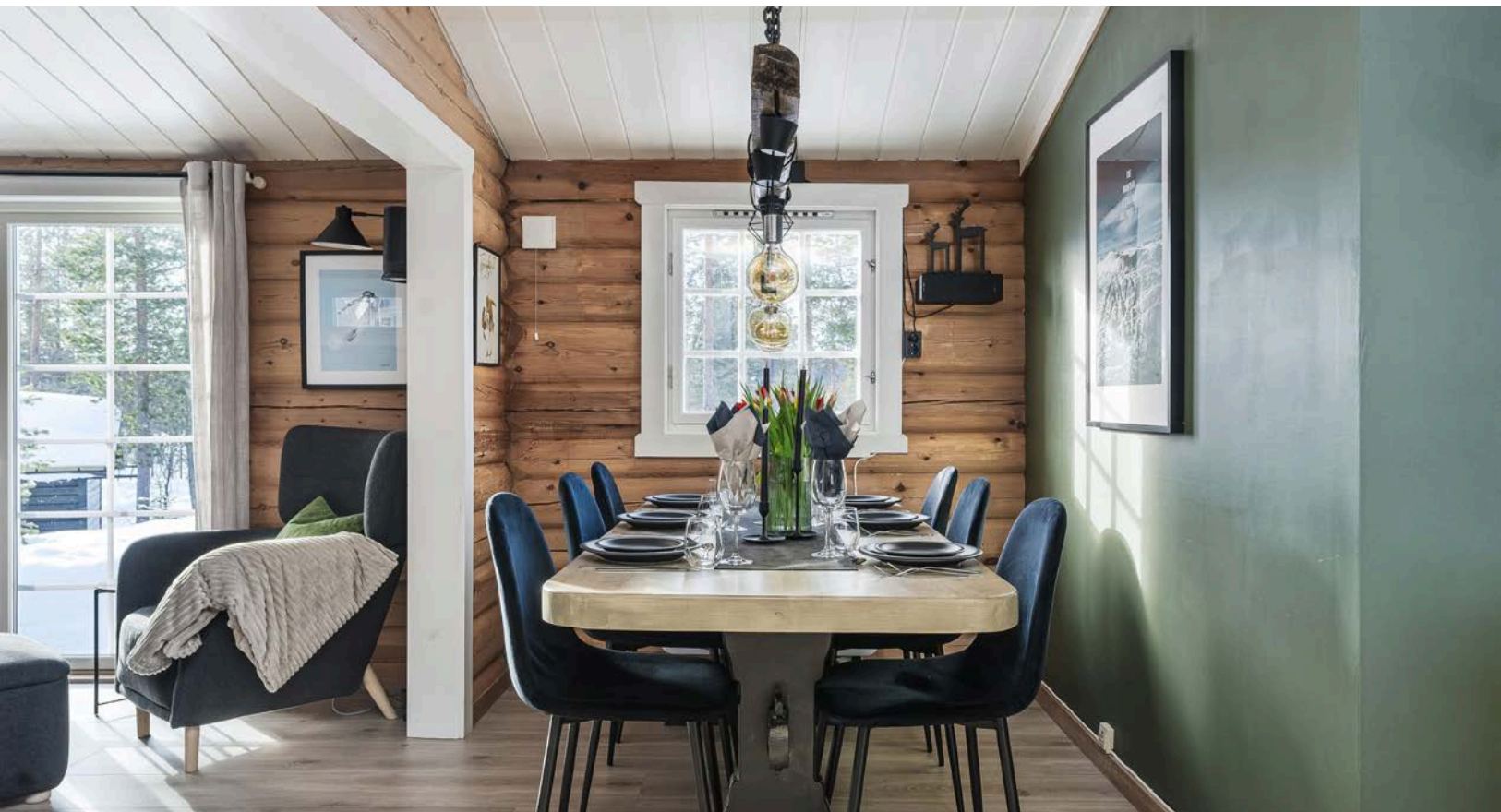
Eiendommen har en svært god beliggenhet mot sydvest som bidrar til fine solforhold og en fri følelse.



Trysilfjellet er en meget populær helårsdestinasjon som har mye å by på for en friluftinteressert familie - både på ski, sykkel og til fots. Dette gjør denne hytta ypperlig til helårsbruk.



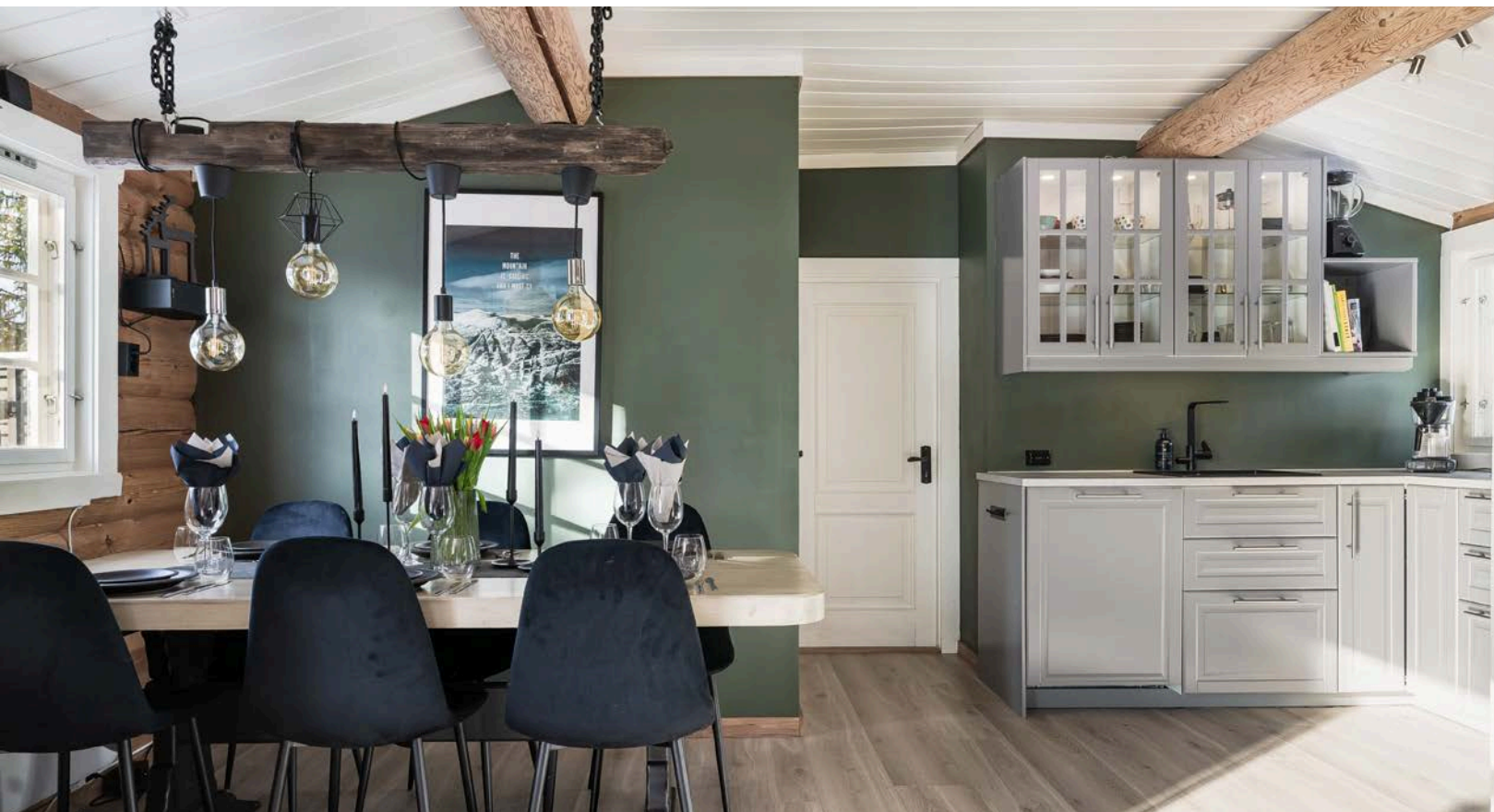
Hvor herlig er det ikke med de doble terrassedørene som kan slås helt opp - herlig på sommeren og når solen varmer ved påsketider.



Spisestuen finner sin naturlige plass i en fin og sosial åpen løsning med kjøkkenet.



Her har du plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt. Merk den fine og moderne grønnfargen som matcher perfekt med tømmervegger.



Spisestue/kjøkkenet har god standard med samme enstavs laminat på gulv som stuen. De malte veggene bidrar til et stilig preg kombinert med moderne materialvalg på kjøkkenet og de lune tømmerveggene.



Flott kjøkkeninnredning fra 2019 med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



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



Fine vitrine-overskap med integrert belysning, samt åpne hyller ved siden av.



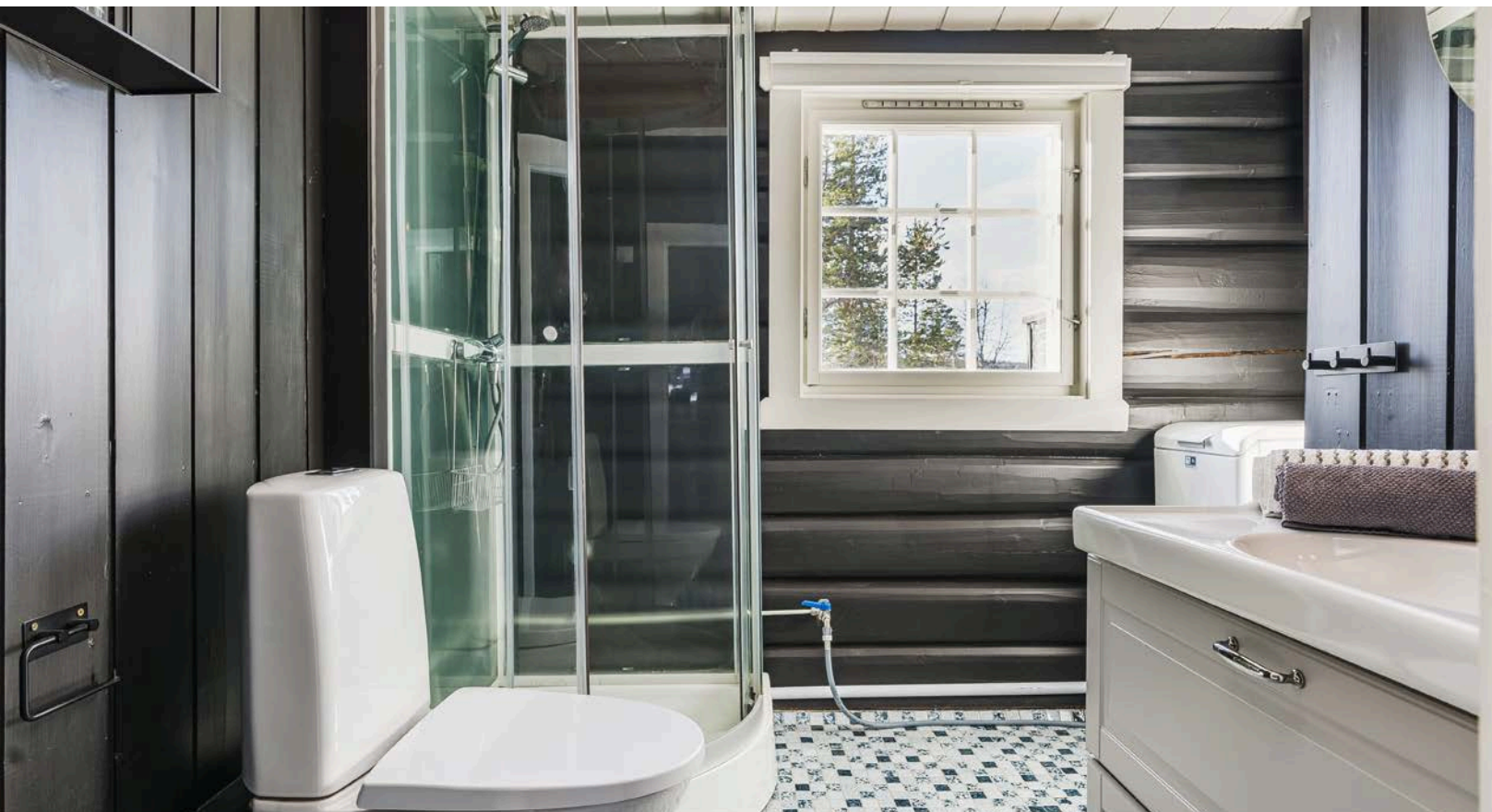
Soverom 1 er et lunt og hyggelig soverom med tregulv og tømmervegger.



Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng og køyeseng over. Smart løsning med skuffer under seng og rom for å hyller og skap i motsatt ende.



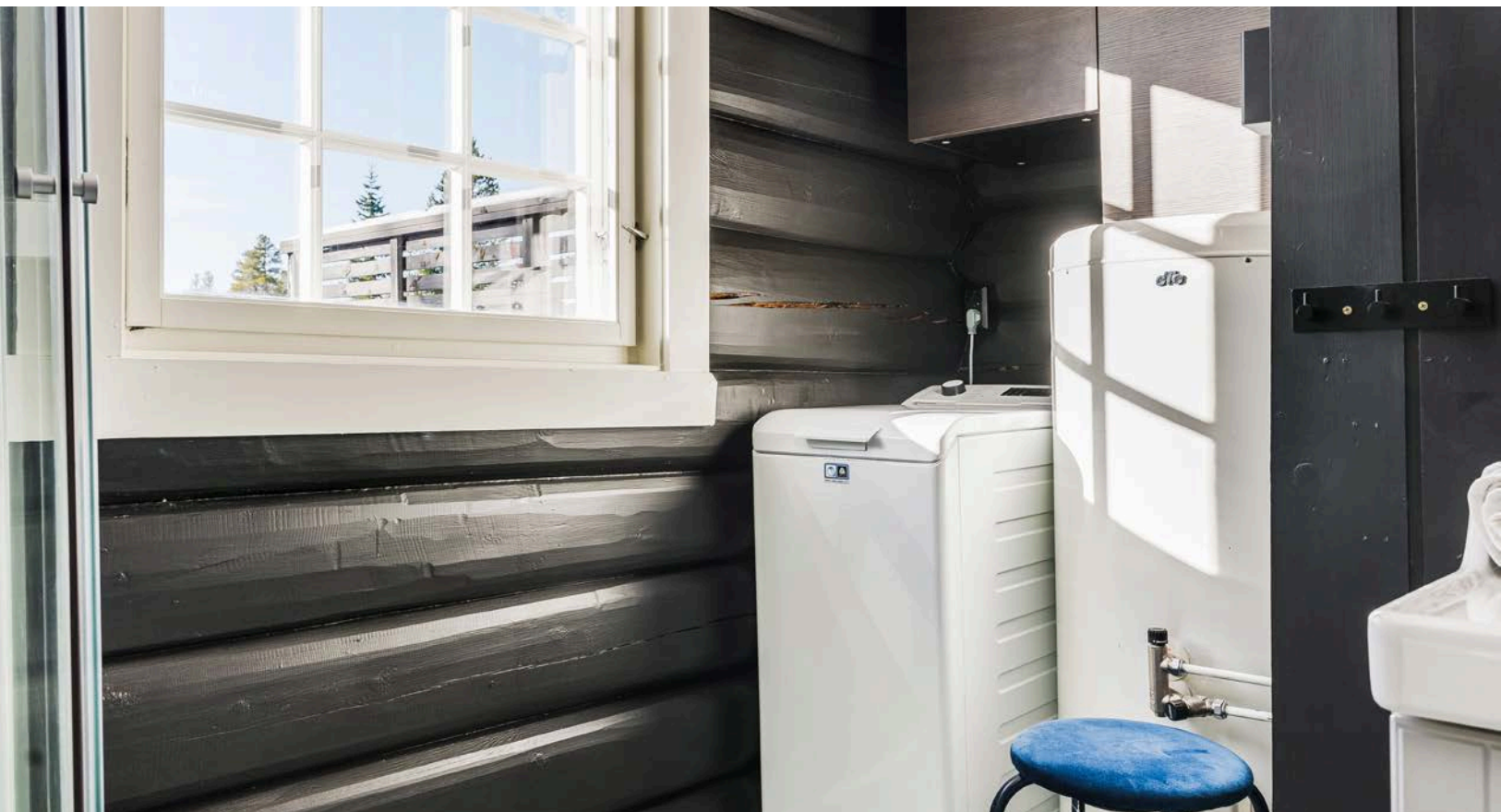
Soverom 2 har adkomst fra gangen og er utført i samme lune og koselige stil som soverom 1. Her er det i dag familiekøye med 3 sengeplasser, samt kommode for oppbevaring.



Baderommet har flislagt gulv, overflater med tømmer og panel, samt mekanisk avtrekk. Stort vindu slipper dagslyset fint inn i rommet..



Pen baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.



Det er også plass og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider fra 2010 på 194 liter.



Velkommen til Trysil!

AKTIVITETER VINTER

Alpint

Lange, brede og velpreparerte bakker. Stolheiser med varme i setene, moderne hytter, leiligheter og fantastiske hotell med ski inn og ski ut. Trysil er Norges største, beste og mest populære alpinanlegg.

81 kilometer fordelt på hele 69 velpreparerte bakker i tre himmelretninger. Fra lange, brede og utfordrende carvingbakker i Høgegga, til snille, morsomme og varierte cruisingbakker.

Her kan familien kose seg på morsomme arenaer, i en av terrengparkene eller i de store barneområdene med enkel atkomst og alle fasiliteter.

Langrenn

Langrennsløypene i Trysilfjellet kan settes sammen til korte og lange rundturer. Mulighetene er mange. Skihytta og Fageråsen er flotte utgangspunkt for en vellykket skitur. Det finnes også mange fine løyper og turer for langrenn andre steder i Trysil.

Hundeslede i Fageråsen

Fjell-Huskies Adventures har hatt hunder i over 30 år, og er en trygg og erfaren guide, sammen med resten av teamet på Fjell-Huskies. På kennelen har de 60 hunder. Flere dager i uka kjører hundekjører og hundene hundesledeturer. Her tilbyr de turer i ulike lengder. De organiserer også besøk på kennelen, ta kontakt for å få mer informasjon om tilbudet.

Er du mellom 4 og 99 år gammel så ta kontakt - Teamet på Fjell-Huskies vil gjøre alt for å finne en tur som passer nettopp for deg og ditt reisefølge. Du kommer ikke til å angre..

Kanefart i Trysil

Lyden av dombjeller og lyset fra fakler følger deg på den stemningfulle turen. Kjenn roen senke seg når hest og slede slynger seg innover i vinterkledd skog.

Alt du behøver å gjøre er å ta inn den friske luften mens du sitter i sleden under reinsdyrskinn.

Målet er den lune lavvoen inni skogen med plass til 30 personer. Her serveres deilig mat til både to- og firbente.



AKTIVITETER SOMMER

STISYKLING

Om Gullia

Kanskje landets mest omtalte sykkelområde! Her finner alle sykkelstier som passer for seg.

Totalt byr Gullia på 30 km tilrettelagt stisykling, GT Bike Park med pumptrack og dirt hopp, tilrettelagt grillplass og arena kiosk. Her finner du også Høyt & Lavt Klatrepark.

Stiene har fått spennende navn som Green Fox, Papa Bear, Happy Rabbit og Sweet Dreams, og er helt unike i Skandinavia.

Her kan hele familien, med både nybegynnere og erfarne stisyklistere finne noen riktig lekne og morsomme stier med mye flyt. Gullia byr også på flere imponerende trebruer, og spesialbygde sykkелеlementer. Det er også utplasserte bord og benker hvor du kan ta en velfortjent pause.

Området ligger lett tilgjengelig ved Trysil Turistsenter. Sykling i Gullia er ikke heisbasert, og er åpent så

lenge det er snøfritt, normalt fra medio mai til slutten av oktober.

Sommeråpen sykkelheis

Sykelheis opp i Trysilfjellet gir deg tilgang alle heisbaserte flytstiene, samt Fjellrunden som går rundt Trysilfjellet. Sommeråpen heis går åpent 23. juni 2023 til og med høstferien.

Med Fjellekspressen tar du deg enkelt og behagelig opp til herlige flytstier i fjellet.

Du kan også prøve Fjellrunden, en 13 km lang grusvei rundt Trysilfjellet som passer fint enten du vil sykle, gå eller jogge.

Heisen åpner 23. juni og går frem til høstferien.

Sykkelparker

Trysil har hele fire sykkelparker. GT Bike Park ligger ved inngangen til Gullia, like ved finner du GT Pro Park, Radisson Blu Bike Park ligger ved hotellet på turistsenteret og Fageråsen Bike Park ligger på Høyfjellssenteret.

GT Bike Park danner inngangsportalen til vårt tilrettelagde stiområde, Gullia. I GT Bike Park finner du en asfaltert pumptrack, fire ulike hopplinjer samt bord, benker og grill som gir deg muligheten til å ta en pust i bakken mellom sykkelrundene.

GT Pro Park har litt flere avanserte elementer enn i GT Bike Park. Her finner du Norges største pumptrack, to røde hopplinjer, drop med tre ulike graderinger og Twin Peaks, en parallellslalåmløype hvor to syklistere kan sykle nøyaktig samme løype samtidig.

I Radisson Blu Bike Park har du muligheten til å forberede deg på stiene i Trysil. Her finner du balanseelementer, små hopp, doserte svinger og naturlige steiner og røtter. Alt innenfor en rundløype på ca. 1 km. Deler av Radisson Blu Bike Park er stengt sommeren 2022.

Fageråsen Bike Park: 3 kule sykkelstier, 2 hopplinjer, 3 drop og en mengde treelementer venter på deg i nybygde Fageråsen Bike Park.



ELVEAKTIVITETER

Familierafting i Trysil

På rafting sitter flere sammen i en stor raftebåt med en guide i hver båt.

Familieturene blir arrangert sør i Trysesilva, i et parti av elva som er roligere enn der de andre elveaktivitetene foregår, med grad 1-2. Her veksler elva mellom trygge, sakteflytende partier, der vi kan bade om vi ønsker, og stryk som får det til å kile i magen. Turen avsluttes ved Elgfossen. Her er bølgene høyest, og vi kan prøve bølgesurf.

Naturopplevelsen er like sentral som selve raftingen på denne turen. Barn helt ned til 6 år i følge med foresatte vil storkose seg på familierafting i Trysil.

Lei kano og opplev Trysesilva på egenhånd

Trysesilva er en nydelig glasskar elv som renner gjennom Trysil. Den bukker seg gjennom flott natur, snor seg rundt flotte øyer og sandstrender og hele veien har du utsikt mot den imponerende Trysilfjellet. I elva er den en jevn fin

strøm som gjør at du nesten ikke trenger å padle. Pakk en nistekurv og len deg tilbake. Gå i land på en øy eller strand og opplev roen, lag et bål, gå en liten tur eller bare nyt stillheten. Padle stille videre og kanskje se ørret og harr som lever i det klare vannet.

Juving i Røa

Juving er en tur der man virkelig drar nytte av tusenvis av år med erosjon og elvers utgravning i elementene. Naturopplevelsen i seg selv er fantastisk! Våre guider tar deg gjennom juvet ved Røafallene med sine fem fossefall. Du er utstyrt med våtdrakt, redningsvest og hjelm. Her kan du være så modig du vil. Du kan blant annet prøve høye hopp og skli ned fossefall.

Denne turen passer best for deg som søker adrenalin, men det går helt fint å stå over momenter hvis det er noe man ikke vil gjøre.

FISKE

Fiskeplassene i Trysil er svært mange, og variasjonen er stor. Ørret, harr, røye og abbor er fisker som venter deg i en av våre elver, sjøer, tjern og skogsvann. Langs Trysesilva

ligger de fine fiskeplassene som perler på en snor.

Blant 10 anbefalte fiskevann finner du plasser som er tilrettelagt for hele familien, og ved mange av vannene er det gapahuk, grillplass og båt. Hos Trysil Hyttegrend kan du leie kano, og prøve fiskelykken fra snille partier i Trysesilva.

Fiskeopplevelsen blir enda bedre sammen med en lokalkjent guide, som kan vise deg de beste stedene, og som har kunnskap om fiske i de ulike vassdragene.

Fiskekort kjøper du enkelt på inatur.no eller på utvalgte steder i kommunen. På Trysil Skishop og Sport 1 får du kjøpt alt du trenger av fiskeutstyr, og her kan du også få gode tips til fine plasser å fiske.

VANDRING

Trysils toppturprogram består i 2022 av 14 toppturer, og er garantert en fin måte å bli kjent på steder og stier rundt i kommunen vår. Våre anbefalte toppturer er barnevennlige, de fleste er gradert blå. Gå minst 10 av turene for å være med i trekningen av fine



premier fra blant annet Sentrum Sport. Turene registreres digitalt, via appen UT.

GOLF

Trysilfjellet Golfbane

Velkommen til spill på vår flotte 18-hullsbane. Vi kan tilby flotte treningsfasiliteter med eget innspill og chipgreen, puttinggreen, øvningsbunker og romslig drivingrange.

Trysilfjellet Golfbane ble i 2020 kåret til Norges 5. beste bane av nettstedet Leadingcourses. I 2019 ble vi kåret til "Best value for money" og "Favourite Golf Course" av svenske Golfhäftet.

Trysil Indoor Golf

Hos oss kan du spille innendørs golf i ALLTID fint vær. Her kan du gå 9 eller 18 hulls baner verden over samt spille forskjellige turneringer eller rett å slett leke deg litt med games som passer ALLE med eller uten ferdigheter. olf o

Trysilfjellet Minigolfbane

Banen består av 18 hull, og ligger rett ved siden av vårt nye klubb/flerbrukshus.

Dette er en eventyrs-minigolfbane som passer til alle aldersgrupper og ferdighetsnivåer.

Banen er oppbygd av naturmateriale og spilleunderlaget består av kunstgress. Her finner du hindringer som på en ordentlig golfbane med bunkere, steiner og roughgress. Hvert hull kan spilles på forskjellig vis, med både en lettere og en vanskeligere vei til hullet.

Her kan alle ha en trivelig stund sammen med familie og venner.

KLATREPARK

Klatreparken Høyt & Lavt ligger sentralt på Trysil Turistsenter. Om sommeren skjer mye av klatringen på tvers av sykkelløypene.

Klatrepark for hele familien

Mesteparten av klatringen starter fra et 12 meter høyt tårn. Det er 8 klatrebaner i ulike vanskelighetsgrader og en klatrevegg, til sammen 89 klatreelementer.

SPISE

I Trysil finner du noen av regionens beste kokker og restauranter. Spis

alt fra hjemmelagde vafler til lekre, lokale retter.

Lunsj

I Trysil har du utrolig mange valgmuligheter når du vil spise lunsj. Noen vil at lunsjen skal være varm, mens andre foretrekker den norske sandwichlunsjen. Varme og kalde lunsjretter får du overalt. Den raske dagens eller og a la carté for de som har litt mer tid. Supper, burgere og salater får du på de fleste steder. Trysil er elgkommunen over alle, og elg står på menyen flere steder. Lunsjmulighetene er mange!

Mat i bakken

Tenk det! Uten å parkere skiene kan du nå over 30 kaféer og spisesteder. Stedene ligger godt spredt i og rundt skianlegget. Du er aldri langt unna mat og drikke og et sted å varme seg. Velkommen inn!

Mat om kvelden

Nyt kvelden ute på restaurant! I Trysil finner du flere av regionens beste kokker. Her finnes det noe for enhver smak, og du kan velge mellom mange mat-sjangre. Vel bekomme!



Utkjøring av mat og varer

Både dagligvarebutikker, serveringssteder og handelsbedrifter i Trysil tilbyr utkjøring av mat og varer til deg som oppholder deg i Trysil.

Lokalmat

Lokalmat er en blomstrende næring i Trysil! Ekte og gode smaker med opphav i sunne omgivelser er noe flere og flere vil ha. Noen produsenter har kommet langt og har i dag noe å selge. Andre er i startgrova med klare ambisjoner om hva de vil oppnå. Det er fullt mulig å lage en god treretters middag med produkter fra området. Hva med følgende: I forretten er sik fra Femunden en god ingrediens. Ulike typer kjøtt – lam, okse og kalv – er den perfekte hovedrett. Og som avslutning på måltidet kan det mikses noe søtt og godt av oster og honning. Men – det er kun fantasien som setter begrensning for de mange mulighetene!

Take away

En rekke spisesteder i Trysil tilbyr take away. Her velger du enten fra ordinær meny eller fra egen take

away-meny.

Afterski

I Trysil har afterski for alle! Nyt god mat og drikke på Trysils afterskisteder, flere steder er det live-musikk, dans på bordet og garantert god stemning!

TRYSILRYPA

Trysilrypa er Norges største fjelløpmarsj for damer. Trysilrypa ble arrangert for første gang i år 2000, da stod 100 spreke ryper på startstreken. På det meste samler Trysilrypa nærmere 5.000 jenter i Fageråsen. Trysilrypa arrangeres alltid helgen uke 36, i år er dette 8.-11. september. I 2023 arrangeres Trysilrypa 7.-10. september.

Start- og målområde for arrangementet er på Høyfjells-senteret i Fageråsen, 10 km fra Trysil sentrum. Høyfjells-senteret ligger 850 m.o.h, og byr på et stort utvalg av hytter og leiligheter med fantastisk beliggenhet på høyfjellet.

Her finner du også sekretariatet, dagligvarebutikken Fageråsen Handel og Sport Lodgen, som alltid

sørger for gode tilbud til dere Trysilryper.

SCANDINAVIAN MOUNTAINS AIRPORT

Sälen - Trysil

Kun 40 minutter fra Trysilfjellet beliggende rett ved svenskegrensen står nå en helt ny internasjonal flyplass klar, Scandinavian Mountains Airport (SCR).

Bedre tilgjengelighet styrker Trysils posisjon som et attraktivt reisemål.

I desember 2019 landet de første skigjestene her. Interessen er stor for den nye unike flyplassen og SAS har lansert tre ruter til Trysil-flyplassen: London, København og Aalborg. Det svenske, danske og britiske markedet tar nå seg til Trysil på en enda enklere og raskere måte.

Kilde: Trysil.com

Vedlegg

Trysilfjell hytteområde 258 2420 TRYSIL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1984

BRA: 62 m²

BRA-i: 59 m²



Samlet vurdering

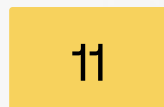
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/27500>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommet over 30mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Flere rom med skjevheter. Ved belastning registreres det rystelser i bjelkelaget.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Utvendige trapp

Oppsummering

Utvendig tretrapp ved inngangsparti. Det mangler rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Gulv med fliser. Vegger med tømmer, stående malt panel på delevegger. Malt trepanel i himling. Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Membran antas og være fra byggeår.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

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.

Det kan se ut som at terrenget faller inn mot hytta på baksiden. Terrenget er dekket med snø på befaringen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere 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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres skjevheter i søyler/ fundamenter.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

Anbefalte tiltak

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter ved fundamenter og i bjelkelaget.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter. Deler av krypkjeller med lav høyde mellom terreng og stubbloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Det anbefales å etablert større avstand mellom terreng og stubbloft.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Det registreres vinduer og dører med behov for justering.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres liten avstand mellom beslag og kledning, fare for fuktopptrekk.

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.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Avstand mellom kledning og beslag anbefales.

Laftetekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenne av tre.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere drenerør på utkast slik at takvann blir ført bort fra hytta.

Utskifting av takrenne i tre på baksiden må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Undertaket og tekking opplyst fra byggeår.

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

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Opplyst kjøkken fra 2019. Kjøkkeninnredning med speil fronter. Over og underskap. To overskap som vitrine. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kornfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert ved synlige avløpsrør, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

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

Anbefalte tiltak

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

Avløpsinstallasjoner under hytta er ikke kontrollert pga manglende adkomst. Kloakk er ikke luftet over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør under hytta er skjulte og ikke mulig å kontrollere for isolasjon.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fordelinger plassert i krypkjeller.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Gulvoverflater med heltregulv, har en del bruksmerker. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Overflater i boligen fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse med adkomst fra stue og terreng mot sør. Overbygget terrasse ved inngangsparti.

Konstruksjoner av impregnert bjelkelag, malte og imprignerte terrassebord.

Opplyst utvidet terrasse mot sør. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Påvist lufting ved raft, med netting.

Det ble påvist tegn til tidligere fuktinntrengning i boden. Det ble ikke målt forhøyede verdier ved fuktmåling på befaringdagen.

Taket var dekket med snø på befaringen.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen 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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.2.2025

Rapportdato
17.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Gunnar Bakken

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

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.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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: Trysilfjell hytteområde 258, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 37

Bruksnr: 1250

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Løilighetsnr:

Byggeår: 1984

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fundamentert på støpte søyler. Enkelte punkter er oppklosset med treverk. Yttervegger av tømmer. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med torv. Renner av metall og tre. Nedløpsrør av metall på sørsiden. Ildsted i stue tilknyttet lecapipe. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 545 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten er snødekt på befaringen og ikke nærmere vurdert. Adkomst via privat veg. Vann og avløp Trysilfjellet Utmarkslag.

PARKERING

Parkering i garasje og på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Panelovner og varmekabler på bad.

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.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 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 sanitærinnstallasjoner 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	62	59	3	0	0
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	82	59	23	0	0

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	62	59	3	0	0
Totalt m²	62	59	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	62	59	3	Entre, 2 soverom, stue, spisestue/kjøkken og bad.	Utvendig bod
Totalt m²	62	59	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	20	0	20	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	20	0	20		Garasje
Totalt m²	20	0	20		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

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 drenerledning.

Det kan se ut som at terrenget faller inn mot hytta på baksiden. Terrenget er dekket med snø på befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere 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

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert på pilarer av betong. Enkelte punkter er oppklosset med treverk.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres skjevheter i søyler/ fundamenter.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter ved fundamenter og i bjelkelaget.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Krypkjeller



Deler av krypkjeller med lav høyde mellom terreng og stubbloft.



Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter.

Beskrivelse

Fritidsboligen står på pilarer, og har en åpen krypkjeller.

Krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Begrensede besiktigelsesmuligheter pga lav krypehøyde og snø.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter. Deler av krypkjeller med lav høyde mellom terreng og stubbloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Det anbefales å etablert større avstand mellom terreng og stubbloft.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Terrasse med adkomst fra stue og terreng mot sør. Overbygget terrasse ved inngangsparti.

Konstruksjoner av impregnerert bjelkelag, malte og imprignerte terrassebord.

Opplyst utvidet terrasse mot sør. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt fra byggeår.

Dobbel terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2023.

Malte profilerte innerdører i tre fra byggeår.

Eldre varevinduer 1+1 glass og ramme av tre fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Satt inn terrassedør i stue.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Det registreres vinduer og dører med behov for justering.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskifting av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

6.6 Yttervegger



Det registreres liten avstand mellom beslag og kledning, fare for fuktopptrekk.

Type fasade	Tømmer, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres liten avstand mellom beslag og kledning, fare for fuktopptrekk.

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.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Avstand mellom kledning og beslag anbefales.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

6.7 Renner og nedløp



Viser takrenne i tre.



Viser nedløpsrør.

Type	Metall, Tre
Takrenner av tre på baksiden uten nedløp.	
Renner og nedløpsrør på fremsiden av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst montert nye renner og nedløp på sørside i 2024.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenne av tre.	
TG2 settes på grunn av elde og kort gjenværende levetid på takrennene av tre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere drensør på utkast slik at takvann blir ført bort fra hytta.	
Utskifting av takrenne i tre på baksiden må påregnes.	

6.8 Takkonstruksjon



Det ble ikke målt forhøyede verdier ved fuktmåling på befaringsdagen.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Påvist lufting ved raft, med netting.

Det ble påvist tegn til tidligere fuktinntrengning i boden. Det ble ikke målt forhøyede verdier ved fuktmåling på befaringsdagen.

Taket var dekket med snø på befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking

TG-2

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Undertaket og tekking opplyst fra byggeår.

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

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

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

6.10 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.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon opplyst fra byggeår.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommet over 30mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Flere rom med skjevheter. Ved belastning registreres det rystelser i bjelkelaget.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted og pipe i stue.

Type pipe	Element
Opplyst revet gammel peis og montert nytt ildsted 2024.	
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 brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

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

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

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.

6.13 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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

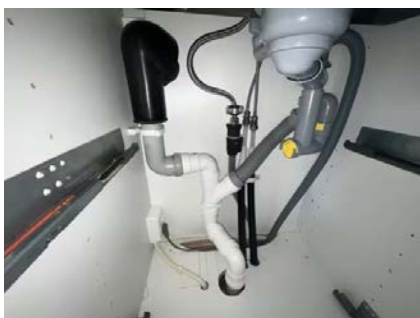
Opplyst kjøkken fra 2019. Kjøkkeninnredning med speil fronter. Over og underskap. To overskap som vitrine. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum. Lufting med vakuumventil.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk vifte med avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Byggetegninger er ikke fremlagt. anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
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

6.15 Trapp: Utvendige trapp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av trapp	TG-3
Utvendig tretrapp ved inngangsparti. Det mangler rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.	
Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast. Ukjent vedrørende avløpsrør under hytta. anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere avløpsrør innvendig.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
<p>Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.</p> <p>Ingen lekkasjer eller skader ble registrert ved synlige avløpsrør, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p> <p>Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>Avløpsinstallasjoner under hytta er ikke kontrollert pga manglende adkomst. Kloakk er ikke luftet over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p>	

6.17 Vannledninger



Viser vanninntak og hovedstoppekran plassert på badet.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
<p>Vanninntak og hovedstoppekran plassert på badet. Varmekabel etablert på vannrør.</p> <p>Hovedsaklig anlegg med kobber. Rør i rør til kjøkken.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør synlig under oppvaskkum.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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



Viser bryter for varmekabel i vannrør plassert langs gulv i spisestue.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør under hytta er skjulte og ikke mulig å kontrollere for isolasjon.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fordelinger plassert i krypkjeller.

6.18 Elektrisk



Viser sikringskap 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

Sikringskap plassert i bod. Sikringskapet ble installert i ca. 2008. Overbelastningsvern på 40A, overspenningsvern og jordfeilautomater. Eier har samsvarserklæring.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Oppgradert deler av anlegget innvendig. Lagt strøm til garasje og montert elbillader. Opplyst varmestyring via app.

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 utilstrekkelig festet?

Nei

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

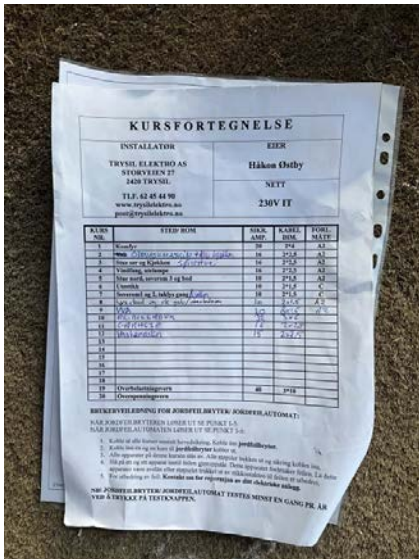
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei



Viser kursfortegnelse.

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 øtilsyn) 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.

6.19 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

194 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1



Viser bereder plassert på badet.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Våtrom



Viser gulvstående toalett og dusjkabinett.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Gulv med fliser. Vegger med tømmer, stående malt panel på delevegger. Malt trepanel i himling. Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Membran antas og være fra byggeår.

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

Anbefalte tiltak

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



Viser baderomsinnredning, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.



Sprekker og boom under fliser registreres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.22 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og malte plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel og synlige tømmeråser.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvoverflater med heltregulv, har en del bruksmerker. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Overflater i boligen fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Rom vurderes å ha normal slitasjegrade etter alder.

6.23 Øvrig: Garasje



Viser garasje.

Beskrivelse

Støpt plate mot grunn, ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, vindtettet med asfaltplater, kledd med liggende malt kledning. Saltak av trekonstruksjoner, taktro av rupanel, tekket med torv. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Slett ytterdør med glassfelt. Vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2020. Innlagt lys og strøm. Elbillader. Mindre sprekker i betonggulv registreres.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.24 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod med adkomst via overbygget inngangsparti. Gulv med trebord, vegger og himling med trepanel. Ytterdør i tre. Sikringskap plassert i bod. Innlagt lys og strøm.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250032	
Selger 1 navn	
Gunnar Bakken	
Gateadresse	
Trysilfjell hytteområde 258	
Poststed	Postnr
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250032

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

Initialer selger: GB

1

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

Beskrivelse

Hytten står på pilarer, det er naturlig at det er litt bevegelse i den pga dette.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elfag - Jens Dahl Opplegg og montering Futurehome strømkontroll og el.billader i garasje Hegg Elektro - Byttet til sort + trådløs dimmer på stue og kjøkken. - Byttet til sort + trådløs dimmer på spisesstue. - Ny bryter og kabling på bad. - Røranlegg og montering av 2 stikk stue - Dokumentasjon

Arbeid utført av

Elfag - Jens Dahl, Hegg Elektro

Filer

[Trysil 258 - faktura elektriker.pdf](#)

[230915 Elektriker_Faktura-1003.pdf](#)

[231018 Elektriker stue Faktura-1072.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I forbindelse med jobb på elektrisk anlegg

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[231018 Elektriker stue Faktura-1072.pdf](#)

[230915 Elektriker_Faktura-1003.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er montert Easee ladeboks med lastkontroll.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Trysil Flis & Malersenter (TFM) - Torvtak og takrenner garasje - Innsetting av terrassedør og bygge trapp - Nye takrenner i front av hytte med nedløp Trysil Mur og Puss - Pussing av pipe og innsetting av ny ovn

Arbeid utført av

Trysil Flis & Malersenter (TFM), Trysil Mur og Puss

Filer

[2024 TFM kvitteringer.pdf](#)

[240127 OlePHegg_ovn_og_pipe_faktura.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Selger har bodd på hytten siden 2023, det er derfor søkt om midlertidig bruksendring pga dette. Denne opphører automatisk ved salg av hytten. Pga at selger har bodd på hytten, så er strømforbruket høyere enn om den hadde normal bruk som fritidsbolig.

Document reference: 1211250032

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 forsikringskostnader 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: 1211250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Bakken	eeb36b1c471e300ab98d593 6101d025d60a9db0c	11.02.2025 18:20:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250032

- 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

Trysilfjell hytteområde 258

Høyde over havet

613 m



Offentlig transport

 Fjellvegen 10 min 
Linje 831 0.8 km

Avstand til byer


Elverum 59 min 

Hamar 1 t 27 min 

Oslo 2 t 41 min 

Ladepunkt for el-bil

 Trysil.nu - Bakkebyvegen 1B 4 min 

 Skistar Trysilsenteret 5 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 123 m
- 251 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

Høyt & Lavt Trysil 5 min 

Trysil Bike Arena 5 min 

Trysil Bowlingsenter 5 min 

Mountain drifting mini-cart 5 min 

Sport

 Trysilhallen 6 min 
Aktivitetshall 4.6 km

 Trysil idrettspark 7 min 
Fotball, friidrett 5.9 km

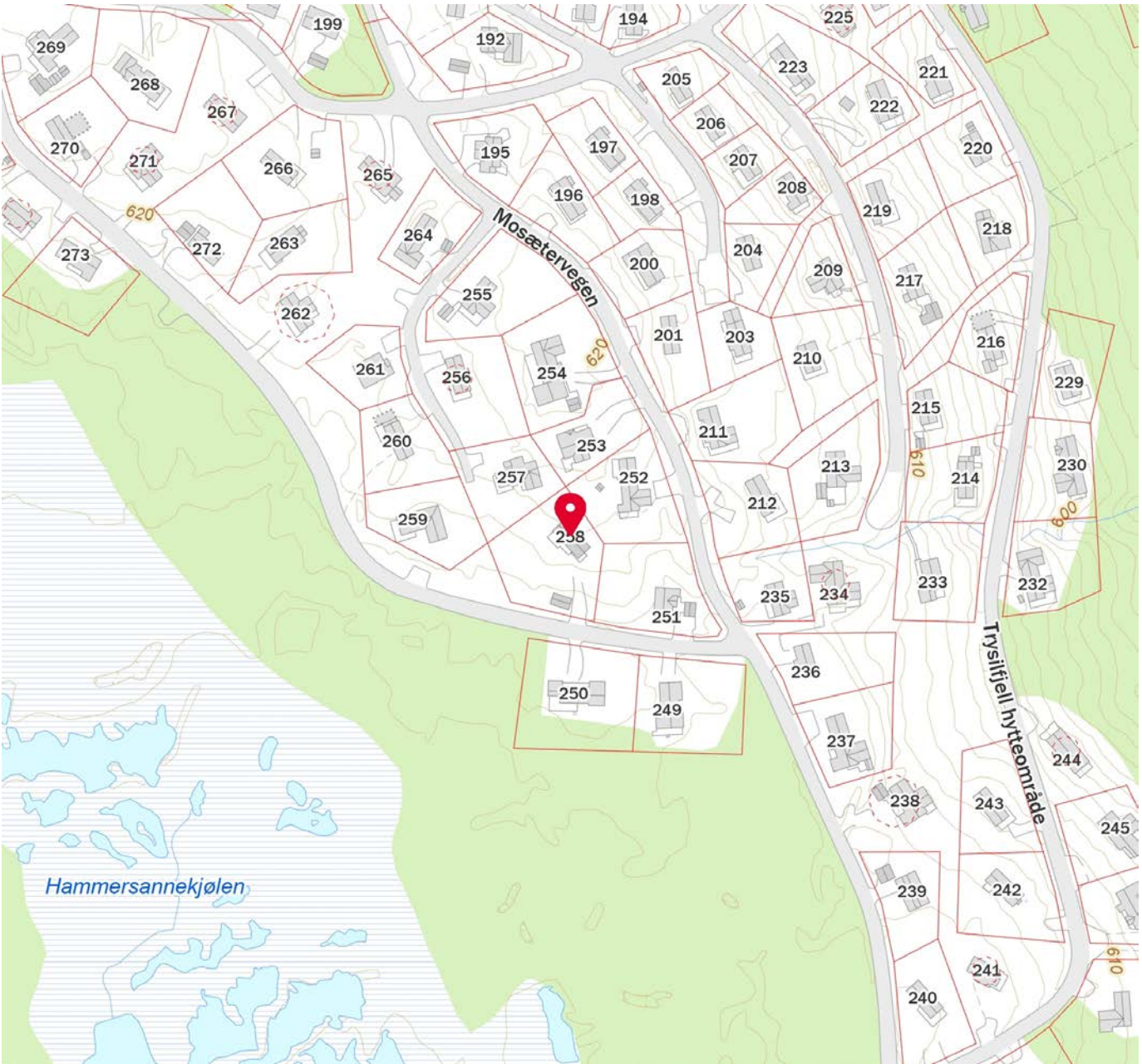
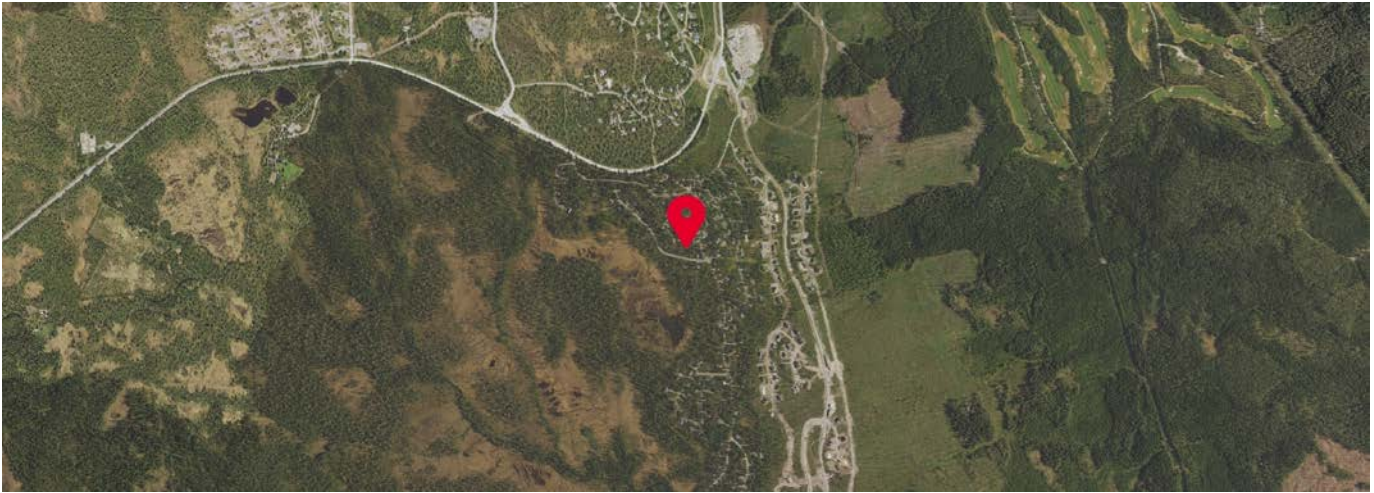
 NEXT Trysil 7 min 


 Trysil Helse & Trening 8 min 

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet 5 min 
Søndagsåpent 3.5 km

Kiwi Trysilfjellet 8 min 
Søndagsåpent 5.3 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 naboene 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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: Trysilfjell hytteområde 258
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer:

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@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