

Kansbekkvegen 27, 2420 TRYSIL

**Sjarmerende laftet tømmerhytte
med tilbaketrukket beliggenhet i
naturskjønt område like ved
Trysilelva!**



aktiv.



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Omkostn.: Kr 23 600,-
Total ink omk.: Kr 913 600,-
Selger: Regine Løvlund

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 62/75 kvm
Tomtstr.: 1900 m²
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 280
Oppdragsnr.: 1211250206

Ditt nye fristed?

Velkommen til Trysil og Kansbekkvegen 27!

Fritidseiendommen "Klorarbergbakken" er bebygd med en sjarmerende laftet tømmerhytte fra ca. 1963. Ved inngangspartiet er det en koselig overbygget terrasse med naturskjønn utsikt mot elva og fjelltopper. Hytta holder en enkel hyttestandard uten innlagt strøm eller vann. Det er montert solcelleanlegg, samt oppvarming med vedovn og peis.

Hytta har en skjermet og rolig beliggenhet i et landlig skogområde med noe spredt bebyggelse, ca. 10 km nord for Innbygda. Eiendommen ligger like ved Trysilelva. Området har flotte tur- og sykkelveier, samt gode jakt- og fiskemuligheter. Fra eiendommen er det kun ca. 14 minutter med bil til landets største alpinanlegg i Trysilfjellet. Trysilfjellet byr også på en rekke andre aktiviteter gjennom hele året.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Nabolagsprofil	59
Budskjema	66

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 24 m²

Arealbeskrivelse

1. etasje

BRA-i: 62 m²

Beskrivelse: Stue, kjøkken og soverom.

BRA-e: 13 m²

Beskrivelse: Gang, utedo, vedskjul og rom til generator.

TBA: 22 m²

Beskrivelse: Overbygget terrasse ved inngang.

TBA: 2 m²

Beskrivelse: Overbygget terrasse ved tilbygget del mot nord.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

På grunn av tømmerveggens naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

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 900m². Tomten ligger i lett kupert terreng. Naturtomt med større trær ved fritidsboligen. Gruset innkjøring.

Tomten har ikke noen oppgitte eiendomsgrenser, og det anbefales at kommunen kontaktes for en grensepåvisning.

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

Hytta har en skjermet og rolig beliggenhet i et landlig skogområde med noe spredt bebyggelse, ca. 10 km nord for Innbygda. Eiendommen ligger like ved Trysil elva. Området har flotte tur- og sykkelveier, sommer som vinter. Det er gode jakt- og fiskemuligheter i Trysil. Fra eiendommen er det kun ca. 14 minutter med bil til landets største alpinanlegg i Trysilfjellet. Trysilfjellet byr også på en rekke andre aktiviteter gjennom hele året.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført på ringmur av gråsteinsmur og lettklinkerblokker. Tilbygg mot nordvest er fundamentert på punkter av stein. Yttervegger av laftet tømmer. Tilbygg er oppført i enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 30.07.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det ble påvist riss/ sprekker i ringmuren. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen. På grunn av påviste sprekker og skjevheter i ringmuren, og merkbare skjevheter i gulv inne i fritidsboligen, vurderes fundamenteringen som mangelfull. Drenering: Fritidsbolig uten rom under terreng, har vanligvis ikke noe dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. På grunn av påvist fukt i krypekjeller, kan det være behov for utbedring av drenering for å få kontroll på fuktigheten i krypekjelleren. Punktet må sees i sammenheng med punkt som omhandler krypekjeller. Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Bilde viser eksempel på sprekk i ringmur av lettklinkerblokker. På grunn av påviste sprekker og skjevheter i ringmuren, og merkbare skjevheter i gulv inne i fritidsboligen, vurderes fundamenteringen som mangelfull.

* Terrengforhold: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen øker belastningen på krypekjelleren og grunnmur, og kan forårsake skader. Bilde viser terrengfall mot vest. Det er ikke tilfredsstillende terrengfall fra bygningen mot vest.

* Vinduer og ytterdører: Vinduer: Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Flere vinduer var vanskelig å åpne og lukke på befaringsdagen. Ytterdører: Inngangsdører fungerte greit på befaringsdagen. Inngangsdører har slitasje på overflater. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm på ytterdør. Utettheter gjør at kald trekk og fuktskader kan oppstå. Det anbefales at ytterdør justeres/ skiftes ut. Annet: Vinduer og ytterdører har ikke beslag i overkant og underkant. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. Vinduer og ytterdører er preget av elde, og ut i fra utseende og type, er forventet levetid utløpt, og vinduer og ytterdører må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. Alle dører og vinduer er av eldre dato, og det kan ikke forventes at de skal fungere som moderne vinduer og ytterdører. Bilde viser eksempel på vindu, og manglende beslag i underkant. Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Flere vinduer var vanskelig å åpne og lukke på befaringsdagen. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm på ytterdør. Vinduer og ytterdører har ikke beslag i overkant og underkant.

* Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Det ble påvist mindre

nedbøyninger og svanker i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er i fra byggeår, og det må derfor påregnes at konstruksjonen har avvik i forhold til dagens standard, og at nedbøyninger og svanker forekommer. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger, ikke nødvendigvis tilfredsstillende dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Takkonstruksjonen vurderes til å ha tilfredsstillende styrke, slik den fremstår på befaringsdagen. Ved endring av bruk, eller endring av takteking, må styrken av takkonstruksjonen igjen vurderes. Konstruksjonen ventileres via spalter/ luker i gavlvegger. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises noe luftespalte i nedkant av yttertaket, og lufting/ ventilering av takkonstruksjonen vurderes derfor som begrenset. Begrenset lufting/ ventilering, kan gi isdannelser på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader. Bilde viser takkonstruksjon fra kaldloftet. Det ble påvist mindre nedbøyninger og svanker i takkonstruksjonen. Lufting/ ventilering av takkonstruksjonen vurderes som noe begrenset.

* Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): Takteking og skorstein over tak: Det ble påvist lokale skader og manglende tetthet mellom yttervegg og yttertak i overgang ved tilbygg mot nord. Utettheter i overganger kan resultere i inntrenging av fukt ved slagregn, som kan forårsake skader. Tetthet i overganger bør utbedres. Takplater av metall har lokale deformasjoner, spesielt i overgang mot overbygg ved inngangsdør. På befaringsdagen ble det påvist at det er montert et nyere yttertak over det opprinnelige yttertaket av bølgeblekk. Det er ikke kjent fra når yttertaket er montert. Men på grunn av at yttertaket er festet med skurer, er det sannsynlig at yttertaket er montert etter ca. 1990. Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav. Takrenner og beslag på tak: Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader. Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein. Taket har snøfangere kun på deler av yttertaket. Det bør monteres snøfangere på hele yttertaket, for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr. Bilde viser utetthet mellom yttervegg og yttertak. Anbefales utbedret. Det ble påvist lokale skader og manglende tetthet mellom yttervegg og yttertak i overgang ved tilbygg mot nord. Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Det er ikke montert takstige til skorstein.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloftet er vurdert som en del av takkonstruksjonen, og er vurdert tidligere i rapporten. Se også punkt om takkonstruksjon og takteking. På befaringsdagen ble det påvist museekskremer og tegn etter aktivitet fra mus på kaldloftet. Mus er et skadedyr som kan gnage og skade isolasjon, skade eiendeler, spre sykdommer og lage irriterende lyder. Det anbefales at det kontaktes en skadedyrbekjemper for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak. På kaldloft var det lagret flere madrasser og senger. Det anbefales at kaldloftet ikke benyttes som lagring, da lagring av inventar trykker sammen isolasjon, og reduserer isolasjonseffekten. Bilde viser ekskremer fra mus på kaldloftet. På befaringsdagen ble det påvist museekskremer og tegn etter aktivitet fra mus på kaldloftet. Sammentrykket isolasjon på grunn av lagring av inventar.

* Balkonger, verandaer og lignende: Terrassene fremstår som stabile, og i normal

stand, med normal bruksslitasje. Riper, hakk, og slitasje i overflatebehandling forekommer. Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen ca. 850 mm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 1000 mm, når avstanden til terreng er over 500 mm. På befaringsdagen ble det påvist lokale råteskader i rekkverk. Det anbefales at rekkverket skiftes ut. Bilde viser råteskade i rekkverk. Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Lokale råteskader i rekkverk. Det anbefales at rekkverket skiftes ut.

* Kjøkken: Innredningen er preget av elde og slitasje. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Det er ingen avtrekksvifte over komfyr. Det anbefales at det etableres en avtrekksvifte over komfyr, for å begrense fuktpåkjenningen og matos fra matlaging. Bilde viser manglende avtrekk over komfyr. Innredningen er preget av elde og slitasje. Det er ingen avtrekksvifte over komfyr.

* Ventilasjon: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er etablert noe mekanisk avtrekk fra kjøkken. Det anbefales at det etableres avtrekk fra kjøkken. Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er etablert noe mekanisk avtrekk fra kjøkken.

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

* Krypekjeller: Via tilgjengelige lufteventiler mot nord og øst, ble det påvist synlig fukt og fuktskjolder på treverk og stubbloftsplater. Vedvarende fukt på treverk i krypekjeller, vil resultere i sopp- og råteskader. Det ble målt skadelig høye fuktverdier i tregulv inne på soverom, som indikerer at også underliggende konstruksjon har skadelig høye fuktverdier. På befaringsdagen ble det målt 24,3 vektprosent fukt i gulv på soverom. Fuktmåling over 20 vektprosent er skadelig for treverk, og treverk vil over tid utvikle mugg- og råteskader. Mugg- og råteskader vil også kunne være skadelig for innneklima i fritidsboligen, om tilstanden får utvikle seg. På befaringsdagen ble det påvist at flere stubbloftsplater og isolasjon i gulv har løsnet, og falt ned på bakken, mot nord og øst. Manglende stubbloftsplater og isolasjon vil resultere i kald trekk, og mulighet for ytterligere fuktskader. Enkelte lufteventiler i ringmuren har ikke netting. Manglende netting øker faren for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, og kan forårsake skader. Netting bør etableres. Enkelte ventiler til krypekjelleren er ført høyere opp på veggen via ventilasjonsrør. Sannsynligvis for å ivareta ventilasjon også på vinterstid. Krypekjeller under tilbygg mot nord har meget lav høyde, og på befaringsdagen ble det påvist at bjelkelag er i kontakt med terreng. Treverk i kontakt med terreng øker faren for fukt- og råteskader. Sintef byggforsk anbefaler en høyde på minst 500 mm i krypekjellere, for å ha muligheten til å kontrollere arealet. Ut ifra hva som var synlig på befaringsdagen, er tilstanden på krypekjelleren dårligst mot nord og øst. For å få fullstendig kontroll over skadeomfanget, og hvilke tiltak som er best egnet for utbedring, må det gjøres ytterligere undersøkelser. Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte. Bilde viser manglende stubbloftsplater og isolasjon i gulv, samt fuktskjolder på treverk. I bilde synes også metallboks som er tilgjengelig fra luke i gulv på soverom. Via lufteventiler ble det påvist at det er manglende stubbloftsplater og isolasjon i gulvkonstruksjon. Påvist

synlig fukt og fuktskjolder i krypekjeller. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å få oversikt over skadeomfanget, og hvilke tiltak som er best egent for utbedring.

Prisvurdering gjelder for ytterligere undersøkelser.

* Yttervegger: På befaringsdagen ble det påvist punktvis råteskader i både den laftede konstruksjonen, og i tilbygget av bindingsverk. Laftet konstruksjon: I den laftede konstruksjonen ble det påvist et punkt med råteskader langs fasade mot øst. Råteskadet tømmer var tørt, og det vurderes dit at dette er en eldre skade. Utstikkende lafteknuter mot nordøst har påbegynnende fuktskader. Alle de andre utstikkende lafteknutene er kledd inn med bord av tre, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstanden er ukjent. Råteskadet tømmer må skiftes ut, og tømmervegger har vedlikeholdsbehov. Tilbygg i bindingsverk: Tilbygget er i dårlig forfatning, med stor slitasje på utvendig kledning. På befaringsdagen ble det påvist råteskader i bunnsvill og ytterkledning mot øst. Bunnsvill og ytterkledning ligger nært terreng, og blir påvirket av fukt fra bakken. Sintef byggforsk anbefales at avstand mellom terreng og ytterkledning/ yttervegg er minst 300 mm, for å unngå at fukt fra bakken påvirker treverket negativt. Det må påregnes at bunnsvill og ytterkledning med skader skiftes ut, og at terrenget senkes for å oppnå en større avstand mot terrenget. Bilde viser råteskade i bunnsvill og ytterkledning på tilbygget. I den laftede konstruksjonen ble det påvist et punkt med råteskader langs fasade mot øst. Tilbygget er i dårlig forfatning, med stor slitasje på utvendig kledning. På befaringsdagen ble det påvist råteskader i bunnsvill og ytterkledning mot øst. Prisvurdering gjelder utskifting av råteskadet bunnstokk og bunnsvill, samt punktvis utskifting av ytterkledning.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe fukt funnet i krypkjeller av takstmann.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Riss/sprekker i grunnmuren samt skjevheter i gulv funnet av takstmann.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble funnet museeksremitter i hytta etter at den hadde vært

ubrukt/delvis uten tilsyn i ca. 2 år.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kommunen hadde ikke tegninger eller ferdigattest å fremlegge.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet juli 2025.

Tilleggs kommentar:

Jeg er lite kjent med eiendommen og dens tilstand utover hva som fremkommer i salgsoppgaven.

Innhold

Fritidseiendommen "Klorarbergsbakken" er bebygd med en hytte fra ca. 1963.

Hytta inneholder:

1. etasje: Kjøkken, stue med utgang til terrasse, soverom, gang, utedo, vedskjul og rom til generator.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid,

kan forårsake helseskader.

Diverse

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder.

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. Vedfyring med vedovn på kjøkkenet og peis i stuen.

Det er ikke innlagt strøm. Hytta har 12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot vest. Regulator er plassert på soverom. 230 V via bensinaggregat plassert i tilbygg mot nord. Synlige strømledninger til alle oppholdsrom.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 890 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 1 161,- for 2025.

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

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 235,-

* Eiendomsskatt: Kr. 926,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Eiendommen har per salgsoppgavedato ingen renovasjon. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 515 606,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 280 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Forkjøpsrett, tinglyst den 06.02.1963, dagboknummer 307.

Rettighetshaver: Trysil kommune. Selger eiendommen til andre enn til eierens ektefelle (særeie) eller barn, eller til eierens eller ektefellens foreldre eller søsken, har Trysil kommune forkjøpsrett til eiendommen, og prisen fastsettes da av at skjønn, hvor hver av partene oppnevner 1 mann, og disse velger en tredje som oppmann.

* Bestemmelse om gjerde, tinglyst den 06.02.1963, dagboknummer 307. Med flere bestemmelser. Kjøperen har gjerdeplikt mot kommunens tilstøtende eiendom.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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 ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Det er ikke innlagt vann eller avløp. Hytta har en utslagsvask på kjøkken, med avløp ført ut til terreng. Utedo.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

23 600 (Omkostninger totalt)
39 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
42 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

913 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
929 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
932 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr. 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.08.2025



Fritidseiendommen "Klorarbergbakken" er bebygd med en sjarmerende laftet tømmerhytte fra ca. 1963.



Her får du det beste av friluftsliv, ro og rekreasjon, kombinert med nærhet til spennende opplevelser i Trysil!



Hytta har en skjermet og rolig beliggenhet i et landlig skogområde med noe spredt bebyggelse, ca. 10 km nord for Innbygda. Eiendommen ligger like ved Trysilelva.



Området har flotte tur- og sykkelveier, samt gode jakt- og fiskemuligheter. Fra eiendommen er det kun ca. 14 minutter med bil til landets største alpinanlegg i Trysilfjellet. Trysilfjellet byr også på en rekke andre aktiviteter gjennom hele året.



Utenfor hytta er det en koselig overbygget terrasse på ca. 22m².



Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske.



Fra terrassen har du naturskjønn utsikt mot elva og fjelltopper.



Solrik terrasseplattning med gløtt til Trysilelva.



Eiendommen er omringet av vakker natur!



Du ønskes velkommen inn via terrassen.



Ved inngangsdøren er det plass til sko og oppheng av yttertøy.



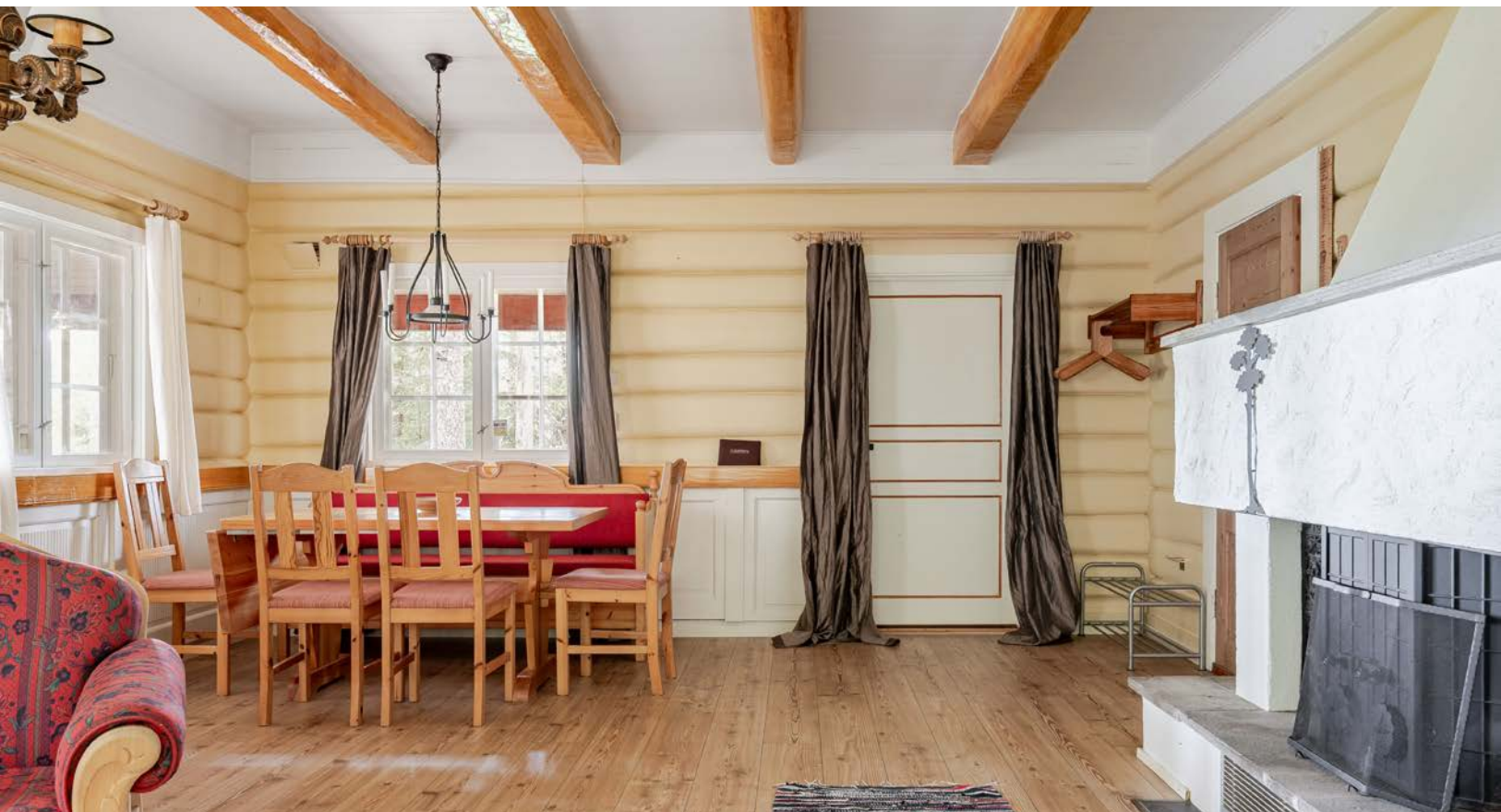
Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort, lyst og hyggelig rom.



Stuen har flotte vindusflater mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Stuen har velholdt standard med enstavs laminat på gulv, malte tømmervegger med flott hvitemalt brystning og synlige takbjelker.



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med både sofagruppe og et stort spisebord.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en murt peis som bidrar til ekstra kos og hygge.



Stuen er et trivelig rom for både avkobling og hygge!



Sjarmerende heltre innerdører.



Hytta har et koselig spisekjøkken som ligger i et eget rom.



Kjøkkenet har enstavs laminat på gulv og tømmervegger malt i en nydelig dus farge.



Ved vinduene er det plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Sjarmerende eldre kjøkken med malte profilerte fronter og benkeplate i heltre.



I hjørnet av kjøkkenet er det en eldre vedovn som gir god varme.



Kjøkkenet har utslagsvask med avløp ført til terreng, samt plass til frittstående komfyr.



Hytta har ikke innlagt strøm eller vann, men det er montert solcelleanlegg.



Hytta er inndelt i 3 store rom.



Soverommet har lakkerte tregulv og malt panel på veggene.



Soverommet er i dag innredet med to enkeltsenger.



Det er også plass til kommode eller gaderobeskap.



Hytta har 12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot vest. Regulator er plassert på soverom. 230 V via bensinaggregat plassert i tilbygg mot nord. Synlige strømledninger til alle oppholdsrom.



Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygget terrasse på ca. 2m² med videre adkomst til gang, utedo, vedskjul og rom til generator.



Gang med adkomst til utedo.

Plantegning

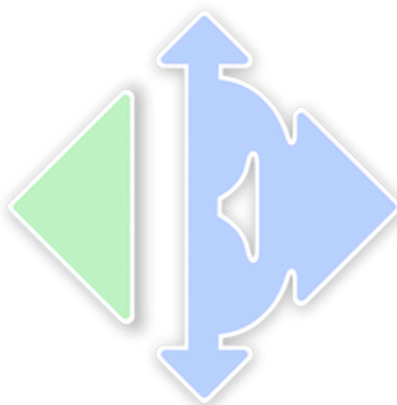


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Kansbekkvegen 27
2420 Trysil



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 30/07/2025

Knettmovengen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 280
Hjemmelshaver:	Regine Faldet Løvlund
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 900 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Ikke innlagt vann.
Avløp:	Ikke tilkoblet avløp.
Regulering:	LNFR-område.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret hos Frende
Ligningsverdi:	515 606
Byggeår:	Ca. 1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.07.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Hjemmelshaver har begrenset informasjon/ kunnskap om fritidsboligen. Byggeår er henter fra skjøtet til eiendommen. Byggeår er usikkert.
Oppdragsgiver:	Regine Faldet Løvlund
Tilstede under befaringen:	Regine Faldet Løvlund og Per Christoffer Forester
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomten ligger i lett kupert terreng. Naturtomt med større trær ved fritidsboligen. Gruset innkjøring.

Tomten har ikke noen oppgitte eiendomsgrenser, og det anbefales at kommunen kontaktes for en grensepåvisning. Eiendommen har et oppgitt areal på ca. 1 900 m².

Tomten ligger i LNFR-område, og kan gi begrensninger på hvilke tiltak som kan foretas på eiendommen.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført på ringmur av gråsteinsmur og lettklinkerblokker. Tilbygg mot nordvest er fundamentert på punkter av stein. Yttervegger av laftet tømmer. Tilbygg er oppført i enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre fritidsbolig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes noe arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Peis i stue, med brannplate på gulv.

Vedovn på kjøkken, med brannplate på gulv.

Det er ikke opplyst om noe kontroll av fyringsanlegget fra brannforebygger. Det anbefales at fyringsanlegget kontrolleres av fagkyndig.

Sintef byggforsk:

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

Eldre fritidsbolig:

Fritidsboligen er eldre og kan ikke sammenlignes med nyere fritidsboliger. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav og forventninger til nye fritidsboliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

Skadedyr:

På befaringsdagen ble det påvist en del døde maur oppe på kaldloftet.

Bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på skadedyr, og det anbefales dette kontrolleres ytterligere av fagkyndig, for å vurdere hvilken type maur det er. Enkelte type maur har potensiale til å påføre bygninger store skader. På befaringsdagen ble det ikke påvist levende maur i fritidsboligen.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Kommunale gebyrer for 2024.
- Ligningsverdi.
- Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev).
- Opprinnelig skjøte på eiendommen, datert den 01.02.1963.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Overflater av tregulv og laminat.

Vegger: Overflater av laftet tømmer og trepanel.

Himling: Overflate av trepanel og trefiberplate.

Innerdører: Innerdører av heltre. Plassbygde innerdører i rom med utvendig adkomst.

- Merknader:

Overflater med laminat fremstår som hele, og i normal stand på befaringsdagen.

Overflater med tregulv på soverom har slitasje på overflaten, og større bruksslitasje.

Synlige tømmervegger fremstår som i normal stand, med normal slitasje.

Gulv har merkbare skjevheter og retningsavvik.

Innerdører har justeringsbehov for å kunne fungere tilfredsstillende.

Rom med utvendig adkomst har uisolert vegger, gulv og tak, og har grove overflater. På befaringsdagen ble det påvist råteskade i enkelte gulvbord i gang.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer, da hjemmelshaver ikke har noe/ liten kjennskap til eiendommen. Ut i fra materialvalg og utseende, er enkelte overflater skiftet ut en gang.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	62 m²	13 m²		24 m²	62 m²	13 m²
SUM BYGNING	62 m²	13 m²		24 m²	62 m²	13 m²
SUM BRA	75 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken og soverom.

BRA-e:

Gang, utedo, vedskjul, rom til generator.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

På grunn av tømmerveggens naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Tomteareal er hentet fra matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev), fremlagt av megler.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

30/07/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fritidsboligen har ringmur oppført med gråsteinsmur og lettklinkerblokker.

Tilbygg mot nordvest er oppført på punkter av gråstein.

På befaringsdagen ble det påvist grunnmursplast over terreng langs ringmur mot nordøst. Grunnmursplast skal i utgangspunkt avsluttes under terreng, med topplist som pusses inn med murpuss. Det anbefales at dette utbedres.

Fritidsboligen er oppført uten rom under terreng, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Merknader: Det ble påvist riss/ sprekker i ringmuren. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

På grunn av påviste sprekker og skjevheter i ringmuren, og merkbare skjevheter i gulv inne i fritidsboligen, vurderes fundamenteringen som mangelfull.

Drenering:

Fritidsbolig uten rom under terreng, har vanligvis ikke noe dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. På grunn av påvist fukt i krypekjeller, kan det være behov for utbedring av drenering for å få kontroll på fuktigheten i krypekjelleren. Punktet må sees i sammenheng med punkt som omhandler krypekjeller.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Bilde viser eksempel på sprekk i ringmur av lettklinkerblokker.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Krypekjelleren har ikke noe etablert inspeksjonsluke for innvendig kontroll av krypekjelleren. Krypekjelleren er kontrollert fra lufteventiler rundt fritidsboligen, samt via luke i gulv på soverom. Under luke i gulv på soverom, er det etablert en metallboks som har fungert som "kjøleskap". Det anbefales at metallboksen fjernes, for å få tilgang til innvendig kontroll av krypekjelleren.

Via lufteventiler og fra metallboks, kan det se ut til at krypekjeller under soverom har en høyde på ca. 1500 mm, øvrig krypekjeller har en høyde på ca. 200 mm - ca. 400 mm.

Merknader: Via tilgjengelige lufteventiler mot nord og øst, ble det påvist synlig fukt og fuktskjolder på treverk og stubbloftsplater. Vedvarende fukt på treverk i krypekjeller, vil resultere i sopp- og råteskader. Det ble målt skadelig høye fuktverdier i tregulv inne på soverom, som indikerer at også underliggende konstruksjon har skadelig høye fuktverdier. På befaringsdagen ble det målt 24,3 vektprosent fukt i gulv på soverom. Fuktmåling over 20 vektprosent er skadelig for treverk, og treverk vil over tid utvikle mugg- og råteskader. Mugg- og råteskader vil også kunne være skadelig for innneklima i fritidsboligen, om tilstanden får utvikle seg.

På befaringsdagen ble det påvist at flere stubbloftsplater og isolasjon i gulv har løsnet, og falt ned på bakken, mot nord og øst. Manglende stubbloftsplater og isolasjon vil resultere i kald trekk, og mulighet for ytterligere fuktskader. Enkelte lufteventiler i ringmuren har ikke netting. Manglende netting øker faren for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, og kan forårsake skader. Netting bør etableres.

Enkelte ventiler til krypekjelleren er ført høyere opp på veggen via ventilasjonsrør. Sannsynligvis for å ivareta ventilasjon også på vinterstid.

Krypekjeller under tilbygg mot nord har meget lav høyde, og på befaringsdagen ble det påvist at bjelkelag er i kontakt med terreng. Treverk i kontakt med terreng øker faren for fukt- og råteskader. Sintef byggforsk anbefaler en høyde på minst 500 mm i krypekjeller, for å ha muligheten til å kontrollere arealet.

Ut ifra hva som var synlig på befaringsdagen, er tilstanden på krypekjelleren dårligst mot nord og øst.

For å få fullstendig kontroll over skadeomfanget, og hvilke tiltak som er best egnet for utbedring, må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte.

Bilde viser manglende stubbloftsplater og isolasjon i gulv, samt fuktskjolder på treverk. I bilde synes også metallboks som er tilgjengelig fra luke i gulv på soverom.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen øker belastningen på krypekjelleren og grunnmur, og kan forårsake skader.

Bilde viser terrengfall mot vest.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger av laftet tømmer. Tilbygg av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av tømmervegger er ikke kontrollert, da de er skjult under terrasse, og tilbygg mot nord.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist punktvis råteskader i både den laftede konstruksjonen, og i tilbygget av bindingsverk.

Laftet konstruksjon:

I den laftede konstruksjonen ble det påvist et punkt med råteskader langs fasade mot øst. Råteskadet tømmer var tørt, og det vurderes dit at dette er en eldre skade. Utstikkende lafteknuter mot nordøst har påbegynnende fuktskader. Alle de andre utstikkende lafteknutene er kledd inn med bord av tre, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstanden er ukjent. Råteskadet tømmer må skiftes ut, og tømmervegger har vedlikeholdsbehov.

Tilbygg i bindingsverk:

Tilbygget er i dårlig forfatning, med stor slitasje på utvendig kledning. På befaringsdagen ble det påvist råteskader i bunnsvill og ytterkledning mot øst. Bunnsvill og ytterkledning ligger nært terreng, og blir påvirket av fukt fra bakken. Sintef byggforsk anbefales at avstand mellom terreng og ytterkledning/ yttervegg er minst 300 mm, for å unngå at fukt fra bakken påvirker treverket negativt. Det må påregnes at bunnsvill og ytterkledning med skader skiftes ut, og at terrenget senkes for å oppnå en større avstand mot terrenget.

Bilde viser råteskade i bunnsvill og ytterkledning på tilbygget.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med enkel glass og varevindu. Vinduene har ikke noe opplyst produksjonsår.

Ytterdører:

Ytterdører i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Flere vinduer var vanskelig å åpne og lukke på befaringsdagen.

Ytterdører:

Inngangsdører fungerte greit på befaringsdagen.

Inngangsdører har slitasje på overflater.

Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm på ytterdør. Utettheter gjør at kald trekk og fuktskader kan oppstå. Det anbefales at ytterdør justeres/ skiftes ut.

Annet:

Vinduer og ytterdører har ikke beslag i overkant og underkant.

Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Vinduer og ytterdører er preget av elde, og ut i fra utseende og type, er forventet levetid utløpt, og vinduer og ytterdører må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Alle dører og vinduer er av eldre dato, og det kan ikke forventes at de skal fungere som moderne vinduer og ytterdører.

Bilde viser eksempel på vindu, og manglende beslag i underkant.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

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

Merknader: Det ble påvist mindre nedbøyninger og svanker i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er i fra byggeår, og det må derfor påregnes at konstruksjonen har avvik i forhold til dagens standard, og at nedbøyninger og svanker forekommer.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger, ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Takkonstruksjonen vurderes til å ha tilfredsstillende styrke, slik den fremstår på befaringsdagen. Ved endring av bruk, eller endring av takteking, må styrken av takkonstruksjonen igjen vurderes.

Konstruksjonen ventileres via spalter/ luker i gavlvegger. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises noe luftespalte i nedkant av yttertaket, og lufting/ ventilering av takkonstruksjonen vurderes derfor som begrenset.

Begrenset lufting/ ventilering, kan gi isdannelse på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader.

Bilde viser takkonstruksjon fra kaldloftet.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater av metall og høyde på skorstein er besikket fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble påvist lokale skader og manglende tetthet mellom yttervegg og yttertak i overgang ved tilbygg mot nord.

Utettheter i overganger kan resultere i inntrenging av fukt ved slagregn, som kan forårsake skader. Tetthet i overganger bør utbedres.

Takplater av metall har lokale deformasjoner, spesielt i overgang mot overbygg ved inngangsdør.

På befaringsdagen ble det påvist at det er montert et nyere yttertak over det opprinnelige yttertaket av bølgeblekk. Det er ikke kjent fra når yttertaket er montert. Men på grunn av at yttertaket er festet med skurer, er det sannsynlig at yttertaket er montert etter ca. 1990.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

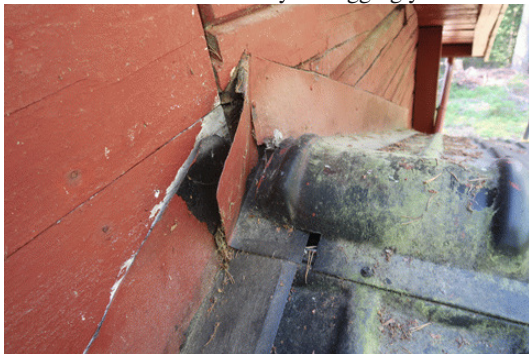
Takrenner og beslag på tak:

Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

Taket har snøfangere kun på deler av yttertaket. Det bør monteres snøfangere på hele yttertaket, for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Bilde viser utetthet mellom yttervegg og yttertak. Anbefales utbedret.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Fritidsboligen har kaldloft, og er tilgjengelig via luke i gavlvegg mot nord.

Merknader: Kaldloftet er vurdert som en del av takkonstruksjonen, og er vurdert tidligere i rapporten. Se også punkt om takkonstruksjon og taktekking.

På befaringsdagen ble det påvist museekskremitter og tegn etter aktivitet fra mus på kaldloftet. Mus er et skadedyr som kan gnage og skade isolasjon, skade eiendeler, spre sykdommer og lage irriterende lyder. Det anbefales at det kontaktes en skadedyrbekjemper for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak.

På kaldloft var det lagret flere madrasser og senger. Det anbefales at kaldloftet ikke benyttes som lagring, da lagring av inventar trykker sammen isolasjon, og reduserer isolasjonseffekten.

Bilde viser ekskremitter fra mus på kaldloftet.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har overbygget terrasse ved inngang på ca. 22 m², og overbygget terrasse ved tilbygget del mot nord, på ca. 2 m².

Terrassene er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

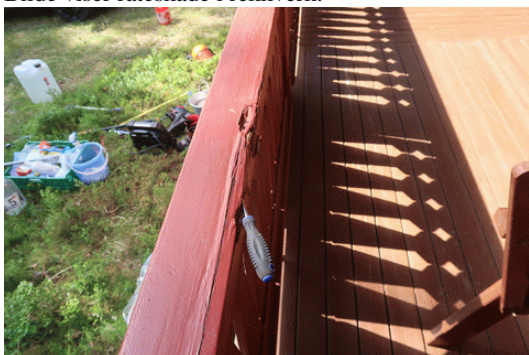
Merknader: Terrassene fremstår som stabile, og i normal stand, med normal bruksslitasje. Riper, hakk, og slitasje i overflatebehandling forekommer.

Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen ca. 850 mm.

Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 1000 mm, når avstanden til terreng er over 500 mm.

På befaringsdagen ble det påvist lokale råteskader i rekkverk. Det anbefales at rekkverket skiftes ut.

Bilde viser råteskade i rekkverk.



7. Våtrom

7.1 Bad

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke bad.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke bad.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke bad.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Fritidsboligen har et enkelt kjøkken uten innlagt vann.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplate i heltre.
Frittstående komfyr.
Utslagsvask med avløp ført til terreng.

Merknader: Innredningen er preget av elde og slitasje.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er ingen avtrekksvifte over komfyr. Det anbefales at det etableres en avtrekksvifte over komfyr, for å begrense fuktpåkjenningen og matos fra matlaging.

Bilde viser manglende avtrekk over komfyr.

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.
Krypekjeller er beskrevet lengre fremme i rapporten.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.
Krypekjeller er beskrevet lengre fremme i rapporten.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.
Krypekjeller er beskrevet lengre fremme i rapporten.

Merknader:**10. VVS****Ingen** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.
Fritidsboligen har en utslagsvask på kjøkken, med avløp ført ut til terreng.

Merknader:

Ingen	10.2 Varmtvannsbereder
-------	------------------------

Fritidsboligen har ikke innlagt vann eller varmtvannsbereder.

Merknader:

Ingen	10.3 Vannbåren varme
-------	----------------------

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen	10.4 Varmesentraler
-------	---------------------

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2	10.5 Ventilasjon
------	------------------

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via veggventiler i oppholdsrom.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er etablert noe mekanisk avtrekk fra kjøkken. Det anbefales at det etableres avtrekk fra kjøkken.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Fritidsboligen har 12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot vest. Regulator er plassert på soverom.

230 V via bensinaggregat plassert i tilbygg mot nord.

Synlige strømledninger til alle oppholdsrom.

Merknader: Det kan se ut til at fritidsboligen har to separate anlegg, hvor det ene har 12 V, og det andre har 230 V. Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen, og er dermed ikke funksjonstestet.

Anlegget på 230 Volt har fastmonterte ledninger, brytere og kontakter, og ansees dermed som en fast installasjon. Faste installasjoner skal utføres med bruk av kvalifisert personell og er underlagt FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) og FEK (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det anbefales at anlegget gjennomgås, å kontrolleres av fagkyndig installatør før det tas i bruk.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 21.07.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Hjemmelshaver har ikke selv bodd/ benyttet fritidsboligen mye, og har en begrenset kunnskap om eiendommen. Hjemmelshaver har ingen opplysninger om byggeår, endringer eller andre andre forhold ved eiendommen.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller ferdigattest av fritidsboligen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert. Megler har innhentet opplysninger fra kommunen, og kommunen hadde heller ingen tegninger eller ferdigattest og fremlegge.

Opplysninger om forsikringsforhold og ligningsverdi er opplyst av hjemmelshaver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at krypekjeller kontrolleres ytterligere, da denne ikke var tilgjengelig for innvendig kontroll på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	På grunn av påviste sprekker og skjevheter i ringmuren, og merkbare skjevheter i gulv inne i fritidsboligen, vurderes fundamenteringen som mangelfull.
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke tilfredsstillende terrengfall fra bygningen mot vest.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Flere vinduer var vanskelig å åpne og lukke på befaringsdagen. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørbblad og dørkarm på ytterdør. Vinduer og ytterdører har ikke beslag i overkant og underkant.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det ble påvist mindre nedbøyninger og svanker i takkonstruksjonen. Lufting/ ventilering av takkonstruksjonen vurderes som noe begrenset.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det ble påvist lokale skader og manglende tetthet mellom yttervegg og yttertak i overgang ved tilbygg mot nord. Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Det er ikke montert takstige til skorstein.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	På befaringsdagen ble det påvist museekskremitter og tegn etter aktivitet fra mus på kaldloftet. Sammentrykket isolasjon på grunn av lagring av inventar.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Lokale råteskader i rekkverk. Det anbefales at rekkverket skiftes ut.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Innredningen er preget av elde og slitasje. Det er ingen avtrekksvifte over komfyr.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er etablert noe mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**1.2 Krypekjeller**

Via lufteventiler ble det påvist at det er manglende stubbloftsplater og isolasjon i gulvkonstruksjon.
 Påvist synlig fukt og fuktskjolder i krypekjeller.
 Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å få oversikt over skadeomfanget, og hvilke tiltak som er best egnet for utbedring.

Prisvurdering gjelder for ytterligere undersøkelser.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

2.1 Yttervegger

I den laftede konstruksjonen ble det påvist et punkt med råteskader langs fasade mot øst.
 Tilbygget er i dårlig forfatning, med stor slitasje på utvendig kledning. På befaringsdagen ble det påvist råteskader i bunnsvill og ytterkledning mot øst.

Prisvurdering gjelder utskifting av råteskadet bunnstokk og bunnsvill, samt punktvis utskifting av ytterkledning.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Nabolagsprofil

Kansbekkvegen 27

Høyde over havet

384 m



Offentlig transport

🚏 Buflod Linje 834	5 min 🚗 2.9 km
🚏 Stenfloåsen Linje 834	6 min 🚗 4.1 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 9 min 🚗
Hamar	1 t 39 min 🚗
Oslo	2 t 44 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ragde Charge - Trysil senteret	12 min 🚗
🚗 Trysil senteret	12 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Skistar Trysil
 - Kjøretid: 14 min
 - Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

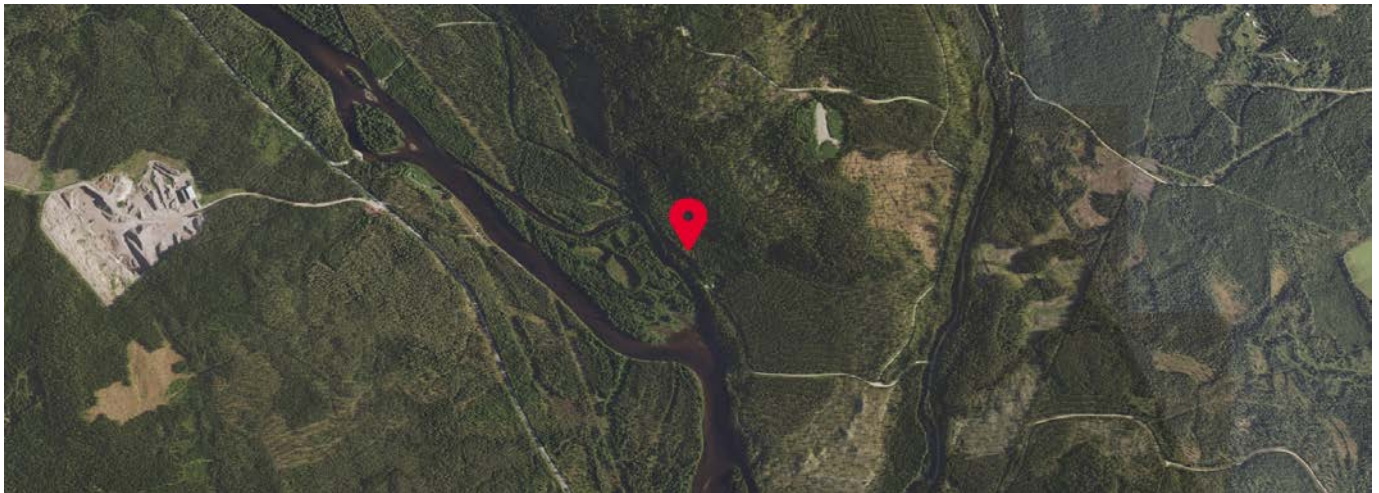
Trysil kino	12 min 🚗
Parken Bistro & Bar	13 min 🚗
Skøytebane i Trysil sentrum	13 min 🚗
Mountain Coaster (sommer)	15 min 🚗
Mountain Tube	15 min 🚗
Alpine Spa & Relax	15 min 🚗
Trysil Sommerskiskole	15 min 🚗

Sport

⚽ Trysil ungdomsskole Aktivitetshall	13 min 🚗 9.8 km
⚽ Innbygda skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 🚗 9.9 km
🏊 Trysil Helse & Trening	12 min 🚗
🏊 Spenst Trysil	13 min 🚗

Dagligvare

Coop Mega Trysil PostNord	12 min 🚗 9.3 km
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	12 min 🚗 9.5 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Kanskbekkvegen 27
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre