



aktiv.

Trysilfjell hytteområde 709C, 2420 TRYSIL

Fin 3-rom selveiet fritidsleilighet fra 2001 med flott beliggenhet på bakkeplan. Felles gapahuk med grill. Ski inn/ut.



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 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 2 820 100,-
Felleskostn.: Kr 2 260,-
Selger: Mette Årrestad Andersen
Vidar Andersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 58/58 kvm
Tomtstr.: 3329 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 836
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1211250306

Din nye fritidsleilighet?

Velkommen til Trysilfjellet og Trysilfjell hytteområde 709C!

En fin og koselig 3-roms selveiet fritidsleilighet fra 2001. Leiligheten ligger på bakkeplan og har terrasse på ca. 9 kvm i tilknytning til inngangspartiet. Leiligheten har en god planløsning med et stort, åpent og sosialt oppholdsrom, 2 soverom med til sammen 6 sengeplasser, bad, badstue og teknisk rom/bod. Hytta holdes lun og varm med stor peisovn og gulvvarme på stue/kjøkken, bad og entre. Felles parkeringsplass for leilighetsbygget. Felles gapahuk med sittebenker og grillmuligheter.

Fritidsleiligheten har en fin beliggenhet nært Trysilfjellet. Her er du garantert mye snø og gode forhold for både alpint og langrenn. Fra hytteveggen er det ski inn/ut til alpinbakken og det er enkelt tilgang til velpreparerte langrennsløyper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	67
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Beskrivelse: Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, badstue og bod/teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

S-rom: Teknisk rom/bod.

Hjemmelshaver opplyser at sameiet har tilgang på en felles gapahuk. Bygningen er ikke kontrollert.

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

Felles festet tomt for sameiet på ca. 3 290,90 kvm. Tomten er opparbeidet med gressplen, naturtomt og grusede partier. Forstøtningsmur av steiner langs vegen mot eiendommen. Felles gapahuk som kan benyttes av alle i sameiet.

Festeforholdet administreres av Trysilfjell utmarkslag og faktureres via sameiet.

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

Eiendommen ligger i et godt etablert og populært hyttefelt med nærhet til alpinanlegget i Trysilfjellet. Dette legger til rette for meget gode vilkår for ski- og vinterentusiaster. Her er det umiddelbar nærhet til fine naturopplevelser mens det samtidig er kort vei ned til Turistsenteret med restauranter, dagligvarebutikk, sportsbutikker, bowling, spa og bassenganlegg.

Trysilfjellets mange muligheter gjør det til en populær helårsdestinasjon for de aller fleste og opplevelsene står i kø både på ski, sykkel og til fots. Dette er med andre ord en perfekt helårshytte! Det er ikke lange veien ned til Trysil sentrum, hvor man finner et godt utvalg av dagligvareforretninger, sports- og klesbutikker, interiør- og blomsterforretninger, cafeer, vinmonopol, kino og legevakt.

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

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsleilighet - Byggeår: 2001.

Yttervegger under terreng av støpt betong og støpt plate mot grunn. Leiligheten har ikke noe krypekjeller. Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt bygningen er vurdert som fellesareal. Yttervegger over terreng av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Leiligheten har vinduer fra 2001 med 2-lags glass. Inngangsdør med lite glassfelt. Ukjent produksjonsår. Leilighetsbygget har saltak av trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen. Takteking av tretak. Taktekingen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen. Leiligheten har ikke loftkonstruksjon.

Leiligheten har terrasse ved inngang på ca. 9 kvm, hvorav ca. 6 kvm er overbygget med tak. Terrasse er oppført med betongheller på terreng. En plassbygget oppbevaringskasse dekker deler av terrassen. Kassen blir benyttet til lagring av ved og utstyr.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 17.10.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggtekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Vinduer og ytterdører: Vinduer har bruksslitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Innadslående vindu på soverom mot sørvest har større vedlikeholdsbehov, sammenlignet med de andre vinduene. Inngangsdør fungerte greit på befaringsdagen. Ytterdøren har bruksslitasje på overflater i form av hakk og lokale skader. Over halvparten av forventet levetid på vinduer og ytterdører er utløpt, og de må påregnes byttet ut i nær fremtid. Det er ikke kjent om det er eier av leiligheten, eller sameiet som står for eventuell utskifting av vinduer og ytterdør.

* Våtrom > Bad > Overflate vegger og himling: Overflater har normal/forventet slitasje. Fuger mellom fliser er slitte. Innerdøren til badstue er plassert i dusjens våtsone.

* Våtrom > Bad > Overflate gulv: Fuger mellom fliser i dusjsone har slitasje og bør utbedres. Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke kravet på oppføringstidspunktet. Dusjsone er avgrenset med en tett sokkel mot gulv, og eventuelt lekkasjevann fra andre steder i rommet må føres til sluk på badstue.

* Våtrom > Bad > Membran, tettesjikt og sluk: Det er ingen synlig mansjett/membran under klemring i sluk. Forventet levetid på en eventuell membran under fliser er utløpt. Det ble boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling inne i konstruksjonen. Ved hullboring ble det ikke påvist skadelige høye fuktverdier. Det er viktig å være klar over at fuktmåling inne i konstruksjonen via hullboring ikke kan friskmelde hele våtrommet. Fuktmåling via hullboring kan kun avdekke fukt i det aktuelle punktet det blir boret og kontrollert for fukt.

* VVS > WC og innvendige vann- og avløpsrør: Samlestokk for rør-i-rørsystem er plassert på rom med sluk, men det er ukjent om det er noe tettesjikt på gulvet, og i overgang mellom gulv og vegg. Se også kommentarer under "merknader andre rom"

tidligere i rapporten. Irr-dannelse på flere kobberrør i teknisk rom/bod. Stakeluke og lufting for avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen. Ukjent plassering/løsning. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke vurdert. Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig før salg/overtagelse.

* Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, men det er ikke dokumentert at gulvet er tett utført med membran på gulv, og i overgang mellom gulv og vegg. Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.

* Ventilasjon: Luftespalter over innerdører til rom med avtrekksvifte er mindre enn anbefalt i henhold til Sintef byggforsk sine anbefalinger. På befaringsdagen ble spalten målt til ca. 7 mm.

Det er ikke gitt TG 3(store eller alvorlige avvik) for noen av bygningsdelene-/komponentene.

Merknader om andre rom:

Bad: Mindre svelleskade i nedkant på innredningen.

Badstue: Innredningen fremstår som i normal stand, med enkelte bruksmerker.

Ventilasjonen av badstuen hentes fra teknisk rom/bod. Sintef byggforsk anbefaler at ventilasjonen til badstuer, hentes og føres tilbake til tilstøtende våtrom for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det anbefales at dette utbedres.

Teknisk rom/bod: Varmtvannsberederen til overliggende leilighet er plassert i rommet. Hjemmelshaver opplyser at berederens strømforbruk ikke belaster leiligheten. Rommet har fall mot sluk, men det kunne ikke påvises noe tettesjikt under klemring i sluk, eller i overgang mellom gulv og vegg. En eventuell vedvarende lekkasje vil kunne skade tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at det monteres lekkasjevarsler med automatisk avstenging av vann.

Oppbevaringsrom på terrasse: På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og skadelig fukt i innvendig himling. Skadelig fukt og fuktskjolder er indikasjon på lekkasje. Lekkasjen må utbedres og det må påregnes utskifting av fuktskader treverk.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og byggteknisk 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:

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: Har installert el-bil lader på utvendig husvegg.

Arbeid utført av: Trysil Elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El-bil lader ble installert desember 2021.

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: Leiligheten har vært utleid via Skistar om vinteren, det er booket utleie denne sesongen også. Oversikt over utleie kan fremvises. Inntektene tilfaller gjeldende eier i utleieøyeblikket. Enheten har ikke utleieplikt.

Innhold

Fritidsleiligheten inneholder:

Sokkeletasje: Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, badstue og teknisk rom/bod.

Standard

Leiligheten fremstår som i normal stand med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser og vedlagte tilstandsrapport.

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

Parkering på felles parkeringsareal for sameiet.

Radonmåling

I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger leilighetsbygget i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at leiligheten 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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 17.07.2024, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garantier for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2044.

Det er iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen ikke utført feiing eller tilsyn på eiendommen.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) er og bindende til og med 31.12.2026.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Lukket vedovn i stue. Panelovn på vegg på soverom. Gulvvarme i stue/kjøkken, entre og på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 9 465

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 9 465,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr avløp: Kr. 4 312,50,-
- * Stipulert forbruk avløp (grunnlag: 60 kubikk): Kr. 4 036,50,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 1 116,-

Vann og renovasjon faktureres gjennom Trysilfjellet utmarkslag. Feie- og tilsynsgebyret avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 057 403

Formuesverdi primær år

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Det faktureres kr. 4 520,- annenhver måned (kr. 2 260,- per måned).

Felleskostnader inkluderer vann, renovasjon, snøbrøyting, vegvedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring og andel festeavgift.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 260

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld knyttet til sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørnebye Corner

Organisasjonsnummer

992112662

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Bjørnebye Corner er et sameie med utleie av fritidsboliger.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 388 021,58,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 392 559,93,- i 2024.

Dette ga et negativt årsresultat i 2024 på kr. 4 538,35,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 411 083,33,- per 31.12.2024, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnebua AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 836, seksjonsnummer 5 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt, tinglyst den 26.10.2000, dagboknummer 5536. Gjelder vilkår for festeforholdet.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 08.01.2004, dagboknummer 73. Gjelder tilleggsavtale til festekontrakt, hvor det heter at inntil 1/3 av seksjonene kan benyttes til privat bruk uten plikt til kommersiell utleie. Gjelder denne seksjonen med flere.

* Seksjonering, tinglyst den 09.08.2001, dagboknummer 4252. Opprettet seksjoner: Snr. 5. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 66/1080.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for hele tiltaket i 2001.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å samsvare med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei og er tilknyttet offentlig avløp. Privat vannforsyning fra Trysilfjell Utmarkslag.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan "B10 i Smørøyet" fra 1999.

Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (3 330 kvm).

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025 fra 2014, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritids- og turistmål (3 329 kvm).

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

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. Det foreligger begrensninger ved korttidsutleie for eierseksjoner. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

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 overtagelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på

tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

70 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 100 (Totalpris inkl. omkostninger)

2 831 000 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 833 800 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 40 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørsvederlag (kr. 6 250,-), visninger/ overtagelse (kr. 2 500 per stykk), markedspakke (kr. 18 900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 11 500,-). 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

24.10.2025



Velkommen til Trysilfjellet og Trysilfjell hytteområde 709C!



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med terrasse.



Vel inne i fritidsleiligheten er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Fritidsleiligheten er fra 2001 og har flislagt gulv med varmekabler i entreen.



Stort og sosialt oppholdsrom med god plass til sofagruppe og salongbord.



Fritidsleiligheten har en god planløsning oppholdsrom, 2 soverom ,bad, badstue og teknisk rom/bod.



Det er flislagt gulv med gulvvarme i både entre, stue/kjøkken og bad.



Fritidsleiligheten holdes god og varm med en koselig og lun peisovn.



Fritidsleiligheten ligger på bakkeplan og har enkel adkomst til skiløyper og alpinbakke.



I tilknytning til stuen er det god plass til et sosialt og hyggelig spisebord hvor en kan nyte gode middager med familie og venner.



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir en god og varm atmosfære og bidrar til mye sosiale sammenkomster!



Pen kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap/frys.



Fritidsleiligheten har 2 soverom med til sammen 6 sengeplasser. Begge soverom er innredet med familiekøye.



Det ene soverommet har godt med garderoberplass i medfølgende garderobeskap.



Det andre soverommet er malt i lyse farger og har også et garderobeskap.



Familiekøye med praktisk trapp til overetasjen.



Baderommet er pent innredet med dusjhjørne, servant på innreding og speil med belysning.



Baderommet er flislagt og har varmekabler i gulvet.



Badstuen har trebenk og elektrisk badstueovn. Perfekt for avslapning og varme etter mange timer på ski!



Teknisk rom/bod med både lagringsplass og varmtvannsbereder.



Fra baderommet er det adkomst til en varm og innbydende badstue.



Fritidsleiligheten er en del av en 4-mannsbolig, med ypperlig beliggenhet i Trysilfjellet.



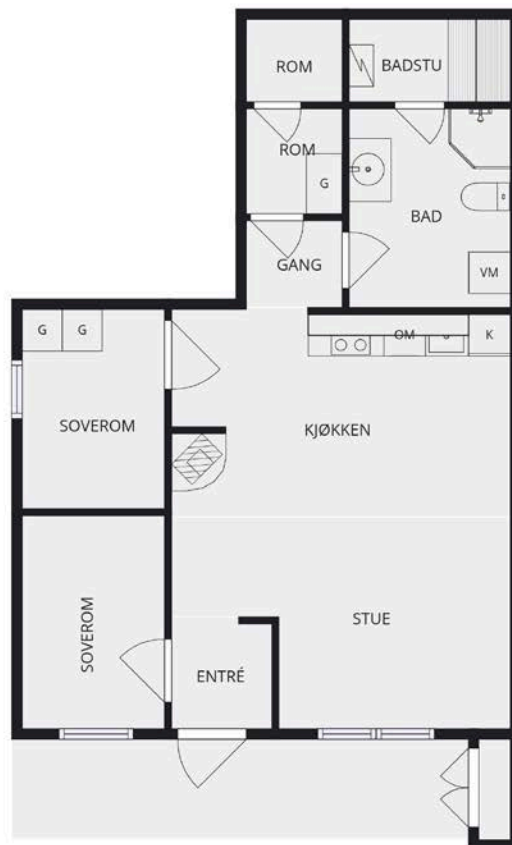
Fra leiligheten er det ski inn/ut til alpinbakken og kort vei til pent preparerte langrennsløyper.



Trysilfjellet har mange gode aktiviteter tilpasset året rundt, noe som gjør denne eiendommen til en perfekt helårseiendom.



Sameiet har en felles gapahuk med grill og sitteplasser for de som ønsker å benytte seg av det.



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

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT FOR LEILIGHET.

Trysilfjell hytteområde 709C, 2420 Trysil



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
7	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.

Byggmester
Søndre Lillebo AS

Takstmann
Søndre Lillebo
Knettmovegen 8
2422 Nybergsund
sondre@bmsl.no
Tlf: 92826392

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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

Egenerklærings skjema 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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: 836
Hjemmelshaver:	Mette Årrestad Andersen og Vidar Andersen
Seksjonsnr:	5
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	3330 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret via sameiet.
Ligningsverdi:	1 057 404,-
Byggeår:	2001

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.10.2025
Forutsetninger:	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsrapporten begrenser seg til innvendige bygningsdeler i leiligheten. Fellesarealer er ikke kontrollert.
Oppdragsgiver:	Mette Årrestad Andersen og Vidar Andersen
Tilstede under befaringen:	Mette Årrestad Andersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt i etablert område for fritidsbebyggelse, med nærhet til alpinanlegget. Oppstillingsplass for biler fremfor leiligheten.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger leilighetsbygget i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at leiligheten 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.

Månedlige faste kostnader ved leiligheten er opplyst å være 2260,-. Månedlige kostnader dekker: forretningsførsel, avgift til Trysilfjellet utmarkslag (Vei/Vann/Renovasjon/Brøyting), forsikring av bygg, vedlikehold av fellesarealer, og festeavgift.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg med fire seksjoner oppført på støpte vegger under terreng. Yttervegger over terreng er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med tretak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i normal stand med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue.

Panelovn på vegg på soverom.

Gulvvarme i stue/ kjøkken, entré og på bad.

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

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvisning 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.

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, annek, 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 lovliggheit (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 hjemmelshaver:

- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende montering av el-bil lader og overspenningsvern, datert den 02.06.2021.

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

Gulv: Overflater av fliser og parkett.

Vegger: Overflater av tapet, trepanel og malte overflater.

Himling: Overflater av trepanel, malt betong og malte plater.

Innerdører: Innerdører med profilerte dørblad.

- Merknader:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har leiligheten for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc, og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Innerdør til teknisk rom/ bod har mindre justeringsbehov.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning med skuff og skapdører med heldekkende servant.

- Dusjvegger i glass.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekksventil i himling.

Merknader:

Mindre svelleskade i nedkant på innredningen.

Badstue:

Plassbygget innredning i tre i to høyder.

- Veggmontert badstuovn.
- Sluk i gulv.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normal stand, med enkelte bruksmerker.

Ventilasjonen av badstuen hentes fra teknisk rom/ bod. Sintef byggforsk anbefaler at ventilasjonen til badstuer, hentes og føres tilbake til tilstøtende våtrom for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det anbefales at dette utbedres.

Teknisk rom/ bod:

- Varmtvannsbereder.
- Stoppekran for forbruksvann.
- Rørfordeling for rør-i-rør system.
- Plassbygget tørkeskap med varmeovn og avtrekk.
- Sluk i gulv.

Merknader:

Varmtvannsbereder til overliggende leilighet er plassert i rommet. Hjemmelshaver opplyser at berederens strømforbruk ikke belaster leiligheten.

Rommet har fall mot sluk, men det kunne ikke påvises noe tettesjikt under klemring i sluk, eller i overgang mellom gulv og vegg. En eventuell vedvarende lekkasje vil kunne skade tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at det monteres lekkasjevarsler med automatisk avstenging av vann.

Oppbevaringsrom på terrasse:

Leiligheten har et skap/ oppbevaringsrom med et gulvareal på ca. 1 m².

- Merknader:

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder, og skadelig fukt i innvendig himling. Skadelig fukt og fuktskjolder er indikasjon på lekkasje. Lekkasje må utbedres, og det må påregnes utskifting av fuktskadet treverk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 måleverdig.

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
Sokkeletasje	58 m²			9 m²	53 m²	5 m²
SUM BYGNING	58 m²			9 m²	53 m²	5 m²
SUM BRA	58 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, stue/ kjøkken, to soverom, bad, badstue og bod/ teknisk rom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

S-ROM:

Teknisk rom/ bod.

Tomteareal er hentet fra kartverket, og er felles for hele sameiet.

GARASJE / UTHUS:

Hjemmelshaver opplyser at sameiet har tilgang på en felles gapahuk. Bygningen er ikke kontrollert.

EIERSKIFTERAPPORT™

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-/ tømremester og takstmann

17/10/2025



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Yttervegger under terreng av støpt betong, og støpt plate mot grunn.

Merknader: Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Leiligheten har ikke noe krypekjeller.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt bygningen er vurdert som fellesareal.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger over terreng av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Merknader: Det er foretatt visuell kontroll av yttervegger som tilhører leiligheten, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Hjemmelshaver opplyser at felleskostnader dekker vedlikehold av fasader.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Leiligheten har vinduer fra 2001. Vinduene har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Vinduer:

Vinduer har bruksslitasje på overflater, og justerings- og vedlikeholdsbehov.

Innadslående vindu på soverom mot sørvest har større vedlikeholdsbehov, sammenlignet med de andre vinduene.

Ytterdører:

Inngangsdør fungerte greit på befaringsdagen. Ytterdøren har bruksslitasje på overflater i form av hakk og lokale skader.

Annet:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer og ytterdør er utløpt, og de må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid. Det er ikke kjent om det er eier av leiligheten, eller sameiet som står for eventuell utskifting av vinduer og ytterdør.

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Leilighetsbygget har saltak av trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader: Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert ytterligere.**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Takteking av tretak.

Taktekingen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader: Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert ytterligere.**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Leiligheten har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Leiligheten har terrasse ved inngang på ca. 9 m², hvorav ca. 6 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført med betongheller på terreng.

En plassbygget oppbevaringskasse dekker deler av terrassen. Kassen blir benyttet til lagring av ved og utstyr.

Merknader: Det er observert noe vegetasjon (gress/ ugress) mellom hellene som følge av manglende vedlikehold over tid. Dette vurderes som et normalt vedlikeholdsbehov for alderen, og har ikke medført teknisk svekkelse eller redusert funksjon.

Det anbefales å fjerne vegetasjon og vurdere å fuge eller etterbehandle hellene for å redusere vedlikeholdsbehov fremover.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Overflate av fliser på vegger. Malte plater i himling.

Merknader: Overflater har normal/ forventet slitasje. Fuger mellom fliser er slitte.
Innendøren til badstue er plassert i dusjens våtsone.

Bilde viser innendør i dusjens våtsone.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Overflater av fliser på gulv.
Gulvet på badstuen henger sammen med øvrig gulv på bad, og blir vurdert som en del av baderomsgulvet.

Merknader: Fuger mellom fliser i dusjsone har slitasje, og bør utbedres.
Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke kravet på oppføringstidspunktet.
Dusjsonen er avgrenset med en tett sokkel mot gulv, og eventuelt lekkasjevann fra andre steder i rommet, må føres til sluk på badstue.

Bilde viser slitte fuger i dusjsone.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2001

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast.

Det er ingen dokumentasjon på våtrommet.

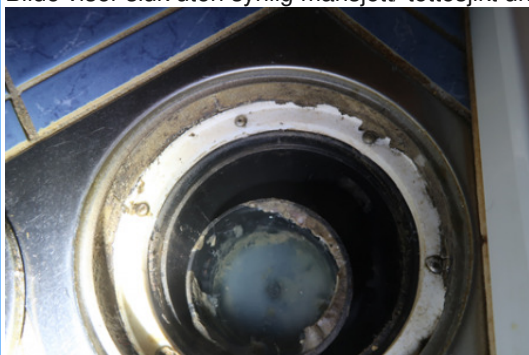
Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: Det er ingen synlig mansjett/ membran under klemring i sluk.

Forventet levetid på en eventuell membran under fliser er utløpt.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling inne i konstruksjonen. Ved hullboring ble det ikke påvist skadelig høye fuktverdier. Det er viktig å være klar over at fuktmåling inne i konstruksjonen via hullboring ikke kan friskmelde hele våtrommet. Fuktmåling via hullboring kan kun avdekke fukt i det aktuelle punktet det blir boret og kontrollert for fukt.

Bilde viser sluk uten synlig mansjett/ tettesjikt under klemring.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2001

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Oppvaskum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/- fryseskap.

Merknader: Innredningen fremstår som i normal stand, kun med enkelte mindre justeringsbehov av skapdører.

Det forekommer bruksmerker og normal/ forventet slitasje.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over platetopp, eller lekkasjefølør under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Overflater av trepanel, malte gipsplater og fliser.

Merknader: Overflatene har ingen synlig indikasjon på fuktskader, eller andre tegn på fuktproblematikk som kan være aktuelt i rom under terreng.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflate av fliser og parkett.

Merknader: Overflatene har ingen synlig indikasjon på fuktskader, eller andre tegn på fuktproblematikk som kan være aktuelt i rom under terreng.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Soverom, teknisk rom/ bod og bad ligger under/ delvis under terreng.

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke påvist tegn på fuktskader eller indikasjon på fuktproblematikk. Det ble boret hull i utlektet yttervegg inne på bod/ teknisk rom, uten at det kunne påvises skadelig fukt. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i utlektet yttervegg kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med rørfordeling plassert på teknisk rom/ bod.
Stoppekransen er plassert i teknisk rom/ bod.
Enkelte kobberør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Vannrør:**

Samlestokk for rør-i-rør system er plassert i rom med sluk, med det er ukjent om det er noe tettesjikt på gulvet, og i overgang mellom gulv og vegg. Se også kommentarer under "merknader om andre rom" tidligere i rapporten.

Irr-dannelse på flere kobberrør i teknisk rom/ bod.

Avløpsrør:

Stakeluke og lufting for avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Bilde viser plassering av rør-i-rør systemet, og stoppekranen.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i teknisk rom/ bod.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk, men det er ikke dokumentert at gulvet er tett utført med membran på gulv, og i overgang mellom gulv og vegg. Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.

Bilde viser produktspesifikasjoner til varmtvannsberederen.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ikke vannbåren varme.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.4 Varmesentraler

Leiligheten har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, teknisk rom/ bod og bad. Tilluft via ventiler i vinduer. Bryter for avtrekksvifter er plassert i skap over ventilator på kjøkkenet. Hjemmelshaver opplyser at det er skiftet filter i avtrekksviften ca. en gang per år.

Merknader: Luftespalter over innerdører til rom med avtrekksvifte er mindre en anbefalt i henhold til Sintef byggforsk sine anbefalinger. På befaringsdagen ble spalten målt til ca. 7 mm.

Bilde viser måling av luftespalte over innerdør til badet.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom/ bod.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæringer vedrørende montering av el-bil lader og overspenningsvern, datert den 02.06.2021.

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er blitt utført andre arbeider på det elektriske anlegget i deres eie.

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).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med 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.

TILLEGGSOPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt. Det kan være viktige opplysninger som bygningssakkyndig ikke har fått tilgang på.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, ligningsverdi, felleskostnader, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Det er ikke kjent hvilke forhold som sameiet står for, og hvilke forhold som eier selv har vedlikeholdsansvar for. Det anbefales at dette avklares.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer må justeres for at de skal kunne fungere tilfredsstillende. Manglende vedlikehold, reduserer den forventede levetiden på vinduer og ytterdør.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Ved innerdør i våtsone er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsonen bak fliser og belaste veggkonstruksjonen. Løsning av innerdør og gjennomføring i våtsone skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	På grunn av at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk, er det fare for at forbruksvann blir liggende på gulvet, og eventuelt lekkasjevann ikke blir ført til sluk, som igjen kan føre til skader.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid på en eventuell membran under fliser er utløpt, og det kan ikke forventes at våtrommet skal være vanntett lengre, og skader kan oppstå. Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På grunn av usikkerhet rundt membran/ tettesjikt på gulv og i overgang mellom gulv og vegg på teknisk rom/ bod, er det fare for at en eventuell lekkasje fra rør-i-rør systemet kan skade tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at rommet sikres med en lekkasjeføler. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje. Irr-dannelse på kobberrør kan være indikasjon på mindre lekkasjer. Tilstanden bør overvåkes.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen anses ikke som lekkasjesikret, og det er dermed en risiko for vannskade ved lekkasje. Utgått forventet levetid betyr at varmtvannsberederen sannsynligvis må skiftes ut i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Luftespalter over dører til rom med avtrekk er for små for å sikre tilfredsstillende tilluft til rommene. Avtrekksviften vil ikke fungere tilfredsstillende om ikke rommet får tilført nok friskluft. Det anbefales at spalter utvides, eller at det etableres egne overstrømningsventiler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250306	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vidar Andersen	Mette Årrestad Andersen
Gateadresse	
Trysilfjell hytteområde 709C	
Poststed	Postnr
TRYSIL	2420
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250306

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Har installert EL-Bil lader på på utvendig husvegg

Arbeid utført av

Trysil Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EL-Bil lader ble installert desember 2021

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Leiligheten har vært ut leid via Skistarut om vinteren, det er booket utleie denne sesongen også, oversikt over utleie kan fremvises. Inntektene tilfaller gjeldende eier i utleie øyeblikket. Enheten har ikke utleieplikt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250306

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250306

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Andersen	94faff9eb316bd0feb21fc1 c4f82d74f35f38683	22.10.2025 08:06:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Årrestad Andersen	c136fa7dced776a44a7d1c 45fa72e709511b95d8	14.10.2025 20:51:56 UTC	Signer authenticated by One time code

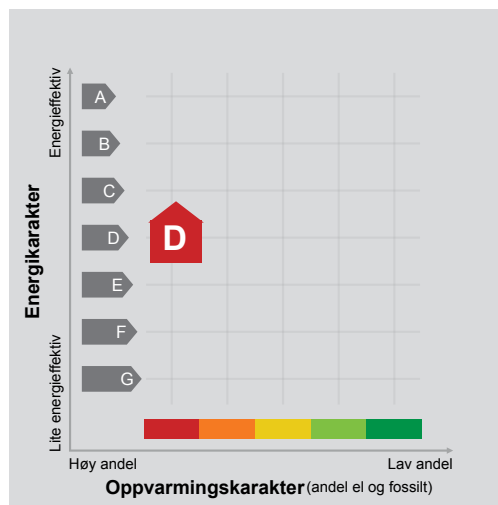
Document reference: 1211250306

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Trysilfjell hytteområde 709C
Postnummer	2420
Sted	TRYSIL
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	836
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17978365
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183001
Dato	22.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

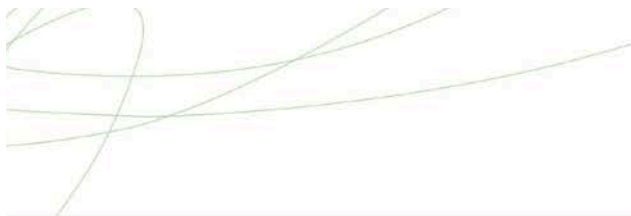
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2001
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 58
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



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 stisyklister 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 åpner 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 pumtrack, to røde hopplinjer, drop med tre ulike graderinger og Twin Peaks, en parallellslalåmløype hvor to syklister 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 Trysilelva, 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 Trysilelva på egenhånd

Trysilelva er en nydelig glasskar elv som renner gjennom Trysil. Den buker 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 Trysilelva

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 Trysilelva.

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 sykkeløypene.

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 startgropa 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. Høyfjellssenteret 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

Nabolagsprofil

Trysilfjell hytteområde 709C

Høyde over havet

553 m



Offentlig transport

Trysil Turistsenter Linje NW130	18 min 1.6 km
Fjellvegen Linje 831	23 min 1.9 km

Avstand til byer

Elverum	1 t
Hamar	1 t 30 min
Oslo	2 t 35 min

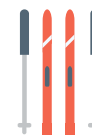
Ladepunkt for el-bil

Trysil.nu - Bakkebyvegen 1B	11 min
Trysil Alpine Lodge	17 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 29 m
- 251 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

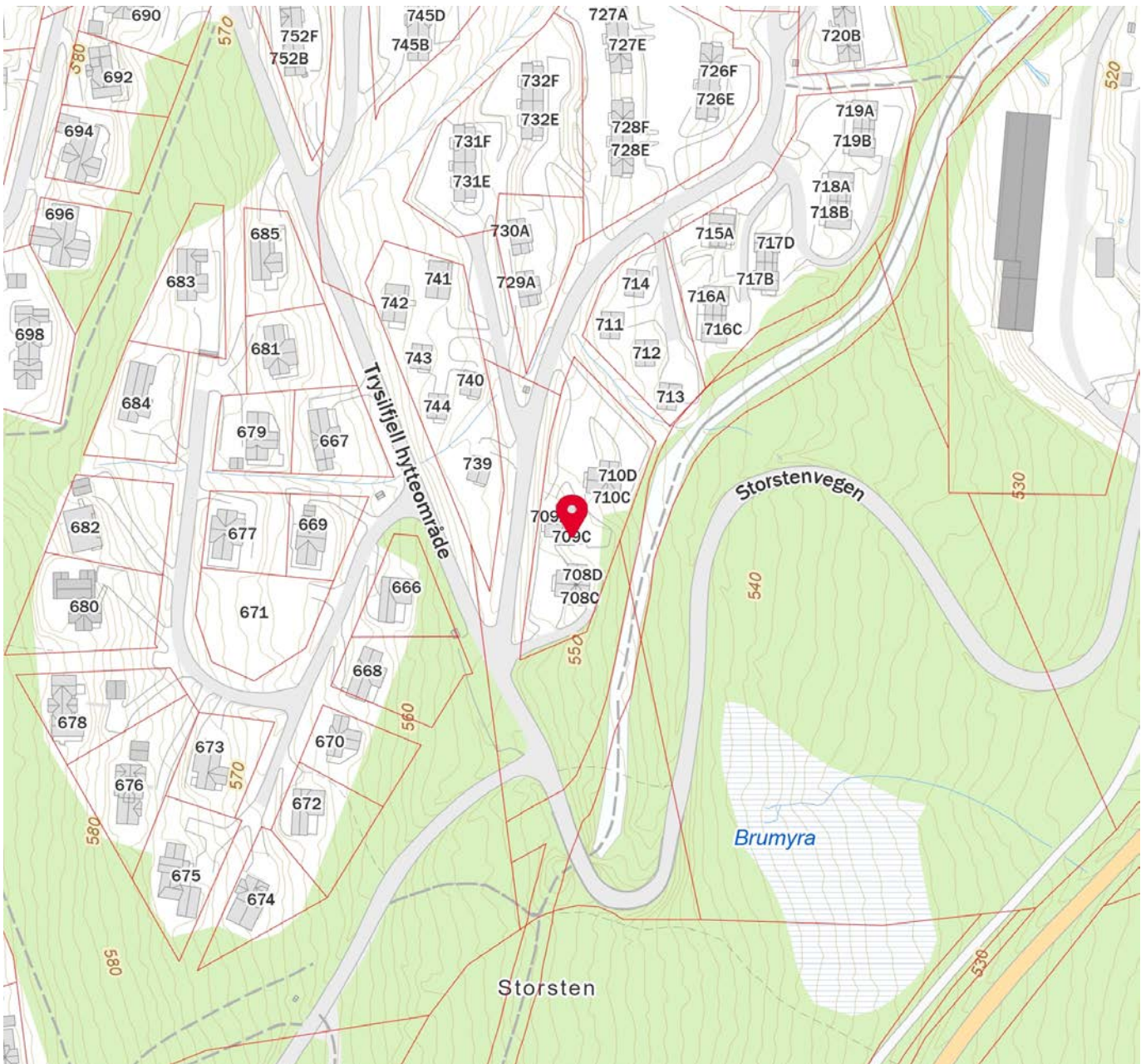
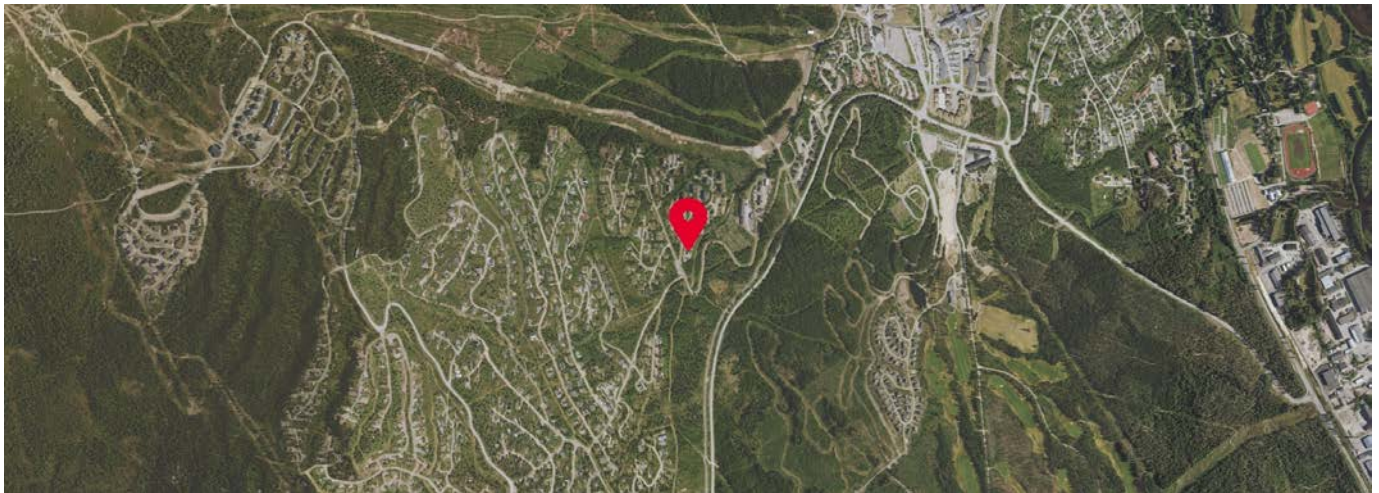
Rafting (Turistsenteret)	15 min
Mountain drifting mini-cart	17 min
Trysil Bowlingsenter	18 min
Chill Bowl & Dine	18 min

Sport

Trysilhallen Aktivitetshall	6 min 2.8 km
Trysil idrettspark Fotball, friidrett	7 min 4.2 km
NEXT Trysil	6 min
Trysil Helse & Trening	7 min

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet Søndagsåpent	18 min 1.6 km
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	7 min 3.4 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **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: Trysilfjell hytteområde 709C
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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