



aktiv.

Velkomstvegen 43, 2420 TRYSIL

**Eksklusiv og påkostet
fritidsleilighet på Alpine Lodge**



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 9 490 000,-
Omkostn.: Kr 238 250,-
Total ink omk.: Kr 9 728 640,-
Felleskostn.: Kr 6 791,-
Selger: Morten Silkebækken

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 117/122 kvm
Tomtstr.: 1472.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 1654
Snr. 54 og 94
Oppdragsnr.: 1211250166

Ditt nye fristed?

En sjelden og påkostet fritidsleilighet på Trysil Alpine Lodge med en planløsning og et kvalitetsnivå som skiller seg tydelig fra standardleilighetene i bygget. Leiligheten ligger i 4. etasje med heisadkomst og har vestvendt balkong på 13 m² med svært gode solforhold. Tre soverom og tre bad gir boligen et gjennomført suitepreg og svært høy komfort for både eiere og gjester.

Boligen er ombygget og oppgradert langt utover standardleveranse, med gjennomgående eksklusive materialvalg. Her finner du blant annet et lekkert HTH-kjøkken med Quooker, venskap og doble stekeovner, samt delikate bad og moderne overflater. Ekstra takhøyde, store vindusflater og vannbåren gulvvarme gir et lyst og gjennomført helhetsinntrykk. To garasjeplasser med elbil-lader og bod medfølger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Nabolagsprofil	58
Andre vedlegg	60
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Beskrivelse: Bod.

4. etasje

BRA-i: 117 m² Beskrivelse: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, 3 badrom og bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m² Beskrivelse: Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré, $2 \times 3,5 = 7,3$ kvm., $4,3 \times 1,42 = 6,1$ kvm., $2,25 \times 0,8 = 1,8$ kvm.

Bad 1, $2,8 \times 1,8 = 5,3$ kvm.

Bad/vaskerom, $3,9 \times 1,8 = 7,4$ kvm.

Soverom 1, $3,3 \times 2,8 = 9,5$ kvm., inkl. innvendige vegger.

Soverom 2, $2,28 \times 3,4 = 7,8$ kvm., inkl. innvendige vegger

Stue/kjøkken, $3,69 \times 5,2 = 19,2$ kvm., nisje $2,27 \times 0,79 = 1,8$ kvm., stue del $2,5 \times 5,4 = 13,4$ kvm.

Soverom 3, $3,83 \times 3,52 = 13,5$ kvm. inkl. innvendige vegger

Bad 2, $2,4 \times 3,5 = 8,4$ kvm.

Bod, $1,7 \times 2 = 3,5$ kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråvegger, sjakter mm.

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).

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. 1 472,1m². Fellesarealer er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsarealer foran bygget.

Festeforholdet:

Bortfester er Trysil kommune ved Trysilfjell Utmarkslag SA. Det er etablert festekontrakt for 40 år regnet fra og med 01.01.2023. Rett til fornyelse i 40 år på samme vilkår. Festeavgiften var i 2023 på kr. 420 000,- og er inkludert i felleskostnadene. Festeavgiften reguleres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen. I tillegg kan bortfester, hvert femte år, kreve festeavgiften regulert i samsvar med festeavgifter i området for øvrig og i andre sammenlignbare områder. Festeavtalen inneholder også bestemmelser om årlig avgift for vegadkomst, vedlikehold, brøyting o.l. Disse kostnadene dekkes via felleskostnadene.

Beliggenhet

Trysil Alpine Lodge har en attraktiv og sentral beliggenhet ved Turistsenteret i hjertet av Trysilfjellet sør, med flott utsikt mot alpinbakkene. Her bor du med umiddelbar nærhet til Radisson Blu Hotel med basseng, spa og restauranter, samt kort vei til velkomstsenter, dagligvare og Peppes Pizza.

Innenfor en radius på 300–400 meter finner du et bredt aktivitetstilbud med blant annet Trysil Bike Arena, Trysil-Knut Arena, helårs klatrepark, Trysil golfbane og minigolf. Scandinavian Mountain Airport er i drift med korresponderende bussforbindelser til Trysilfjellet.

Nytt for vintersesongen 2025/2026 er en topp moderne gondol med en lengde på 2 640 meter og kapasitet på 3 000 personer i timen. Gondolen frakter gjester fra barneområdet Eventyr og opp på fjellet, noe som gir mindre køtid og mer tid til skikjøring og gode opplevelser med familie og venner.

Se også vedlagte områdebeskrivelse i salgsoppgaven for ytterligere beskrivelse av de ulike tilbudene som tilbys både sommer og vinter.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2023. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.06.2025, utført av Andreas Grønstad Jahnsen.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne leiligheten er det er gitt TG0 (ingen avvik) på alle bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nye våtrom i ny leilighet i 2023. Baderomskabinetter som er installert av hovedentreprenør.

Arbeid utført av: Martin M Bakken AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nye våtrom i ny leilighet i 2023.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nye våtrom i ny leilighet i 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny installasjon i ny leilighet i 2023.

Arbeid utført av: Amundrud VVS AS.

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: Ny installasjon i ny leilighet i 2023.

Arbeid utført av: Svensgaard Installasjon AS.

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: Montert av Svensgaard Installasjon AS i 2023.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Området skal bygges ut videre. Leiligheten ligger i byggetrinn 2. Det er igangsatt forhåndssalg av byggetrinn 3.

Tilleggs kommentar:

Ny leilighet i 2023 som har omtegnet planløsning i forhold til opprinnelig.

Fastkarmvindu på ene soverommet. Andre materialvalg og farger enn øvrige leiligheter i sameiet.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje (heisadkomst) og inneholder:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, 3 soverom, 3 badrom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5m², 2 skiskap og 2 garasjeplasser med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

Standard

Fritidsleilighet - Byggeår: 2023.

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Med leiligheten følger rettighet til 2 garasjeplasser med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

I garasjeanlegget er det et antall parkeringsplasser tiltenkt gjester på kortere besøk hos sameiets beboere. Disse er avgiftsbelagte parkeringsplasser, og kan benyttes fritt av besøkende på eiendommen.

Garasjeanlegget (snr. 94) er et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i seksjonen. De som har rettighet til parkering, får denne rettigheten tinglyst på sin seksjon. Seksjonseiere med rett til parkering er forpliktet til å sette seg inn i parkeringssameiets vedtekter og budsjett, samt informere om dette ved evt. salg og utleie av seksjon. Det påløper felleskostnader for parkering.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert hvert 20. år.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

28572651

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme. EcoGuard fakturerer månedlig for brukt varmt tappevann og oppvarming. Det er installert en app som kan fjernstyre varmen for hvert enkelt rom.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Energifarge-/klasse

Mørkegrønn A

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 20 423,81,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 5 406,25,-
- * Forbruk vann (grunnlag: 3 kubikk): Kr. 146,25,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 687,50,-
- * Forbruk kloakk (grunnlag: 3 kubikk): Kr. 107,81,-
- * Renovasjon: Kr. 3 641,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 5 205,-

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

Formuesverdi

Kr. 2 517 000,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

118/8194

Felleskostnader inkluderer

Kr. 6 791,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd (kr. 339,-), renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, snørydding, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, festeavgift, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2026.

I tillegg til overnevnte felleskostnader påløper felleskostnader for garasjeplassene som pt. utgjør kr. 900,- per måned.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Andel fellesformue

Kr 4 076

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trysil Alpine Lodge

Organisasjonsnummer

930529125

Om sameiet

Sameiet Trysil Alpine Lodge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930 529 125, og består av 93 fritidsboligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering). Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 3 201 242,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 2 228 055,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 977 389,-.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 977 389,- per 31.12.2023, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 1654, seksjonsnummer 54 i Trysil

kommune. Gårdsnummer 37, bruksnummer 1654, seksjonsnummer 94 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

* Opprettelse av realsameie, tinglyst den 13.04.2023, dagboknummer 375912. Denne matrikkelenheten har 2/109-andel av gnr. 37, bnr. 1654, snr. 94 i Trysil kommune.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om pliktig utleie, tinglyst den 10.11.2022, dagboknummer 1277613.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 10.11.2022 - Dokumentnr: 1277613. Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa. Rett til å ha løyper, ledningsnett og veier ihht gjeldende reguleringsplan på tomten. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift.
- * Forkjøpsrett, tinglyst den 10.11.2022 - Dokumentnr: 1277613. Grunneier har forkjøpsrett ved overføring av festeretten. Gjelder ikke ved eventuell frivillig overdragelse av enkeltseksjoner.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 10.11.2022 - Dokumentnr: 1277613. Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa og gnr. 27, bnr. 1654 i Trysil kommune. Festeretten kan ikke seksjoneres uten samtykke fra rettighetshavere/grunneiere.
- * Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382614. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
- * Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382614. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
- * Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382614. Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m. Bestemmelse om felles vegg. Bestemmelse om vedlikehold.
- * Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382614.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382647. Rettighetshaver: Trysilfjell Apartment Eiendom AS. Bestemmelse om solcelle-/solpanelanlegg. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382681. Rettighetshaver: Trysilfjell Apartment Eiendom AS. Bestemmelse om gjennomføring av fremtidige byggetrinn.
- * Festekontrakt - vilkår, tinglyst den 10.11.2022 - Dokumentnr: 1277613. Festetid: 40 år. Årlig festeavgift: NOK 420 000. Gjelder fra dato: 01/01-2023. Tomteverdi: NOK 7 200 000. Bestemmelser om forlengelse. Bestemmelser om regulering av leien.
- * Seksjonering, tinglyst den 02.12.2022 - Dokumentnr: 1372796. Opprettet seksjoner: Snr: 54. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 118/8194. Registrert tilleggsdel feil. Rettet etter tingl. §18. 07.06.2023 Arkivref. 22/46629-14.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nytt bygg i 2024.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Deler av spisestuen/stuen er omgjort til to separate soverom, ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra privat vei.

Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Sameiet har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Trysilfjell turistsenter" fra 2009. Reguleringsformål for eiendommen er forretning/kontor/aktivitet/fritidsbolig for eie/utleie/servering.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritids- og turistformål.

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt videre utbygging i området. Leiligheten ligger i byggetrinn 2 og det er igangsatt forhåndssalg av byggetrinn 3. Konferer megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold. Det er ikke utleieplikt på denne leiligheten.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

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

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

238 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

238 640 (Omkostninger totalt)

250 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

253 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 728 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 740 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 743 340 (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 238 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper bør 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke inkl. kampanje utland (kr 26.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 9.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

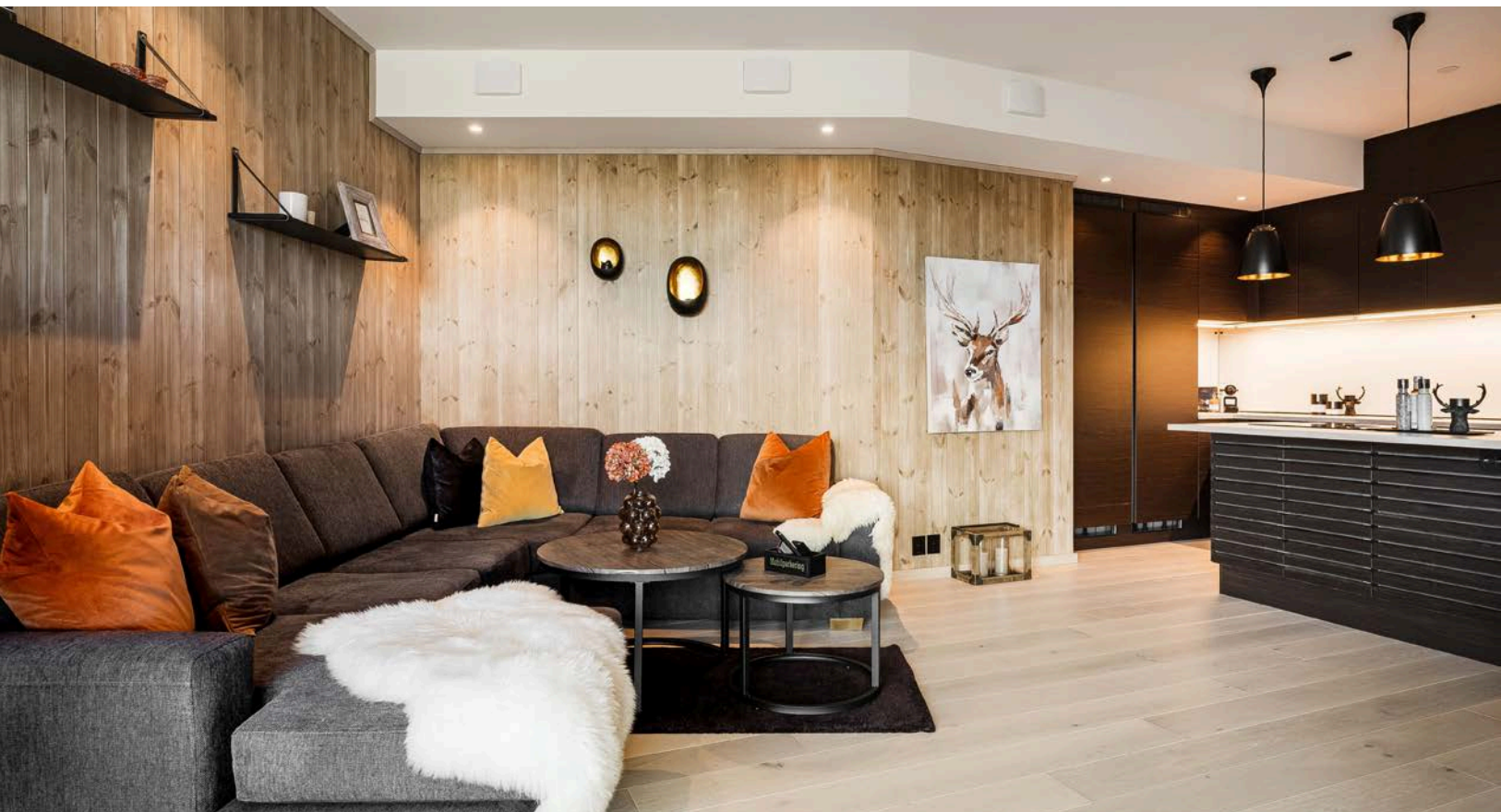
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

11.06.2025



En svært påkostet fritidsleilighet fra 2023 med høy standard!



Leiligheten ligger i byggets 4.etasje med heisadkomst, og har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom, 3 soverom og hele 3 bad.



Fra stuen er det utgang til en flott vestvendt balkong på 13 kvm. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld.



Balkongen er overbygget og har støpt betongdekke. Det er også montert utebelysning og stikkontakt.



Leiligheten ligger i et nyere og moderne bygg fra 2023 som byr på det aller beste av komfort, funksjonalitet og beliggenhet!



Leiligheten er ombygget og betydelig påkostet med eksklusive materialvalg!



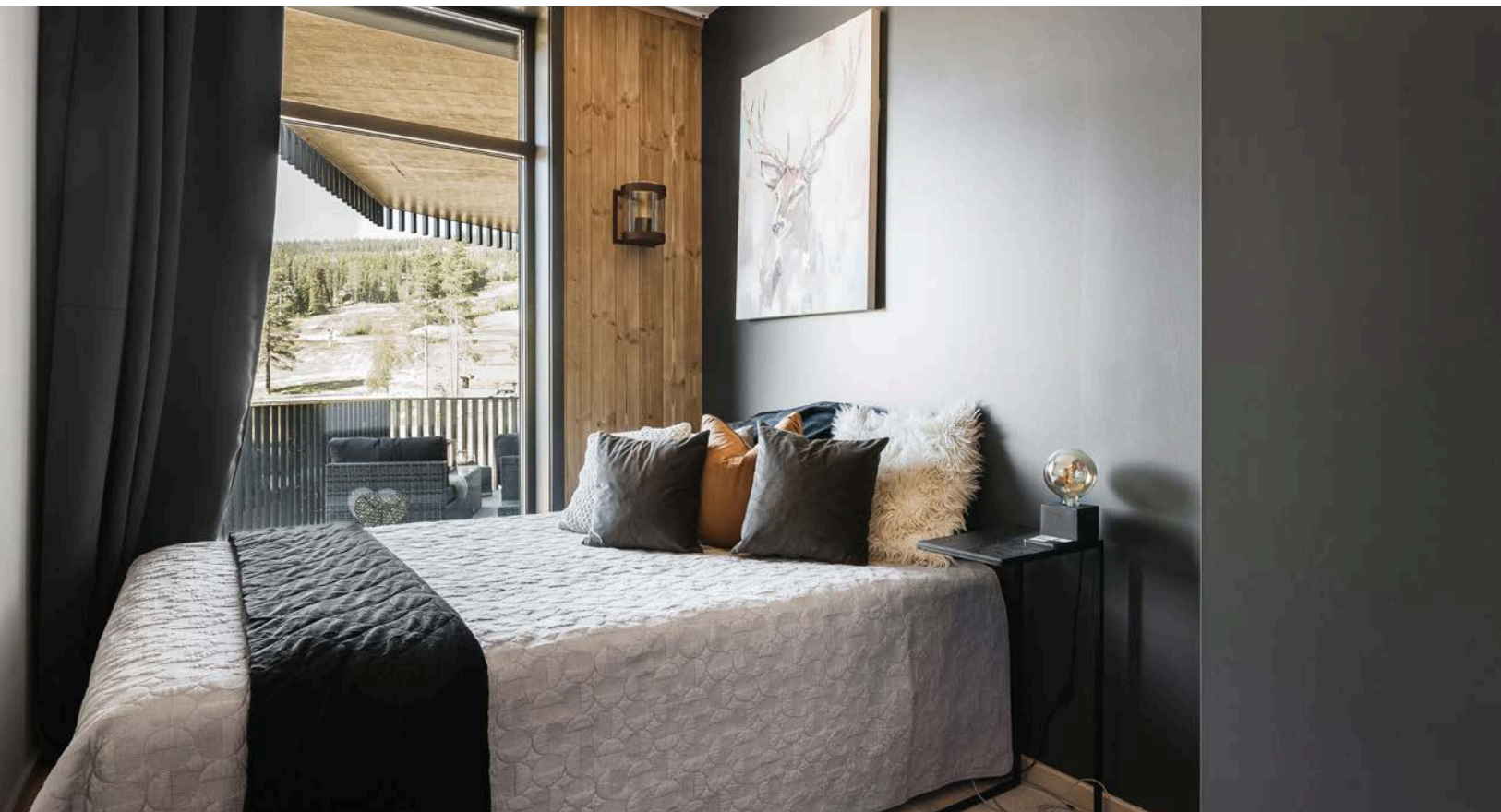
Gode kvaliteter som vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, 2 garasjeplasser, elbillader og bod.



Lekkert og fullt utstyrt HTH-kjøkken med bla. 2 stekeovner (hvorav den ene er en kombiovn), helt kjøleskap, helt frysenskap, vinskap og Quooker.



Hovedsoverommet er et stort og flott rom med tilknytning til eget badrom.



Soverom 2 er i likhet med hovedsoverommet et innbydende rom av generøs størrelse.



Soverom tre er i dag innredet med dobbeltseng og har flott utsikt fra de store vindusflatene.



Leilighetens minste bad har adkomst fra gangen og er innredet med moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant og speil med belysning over.



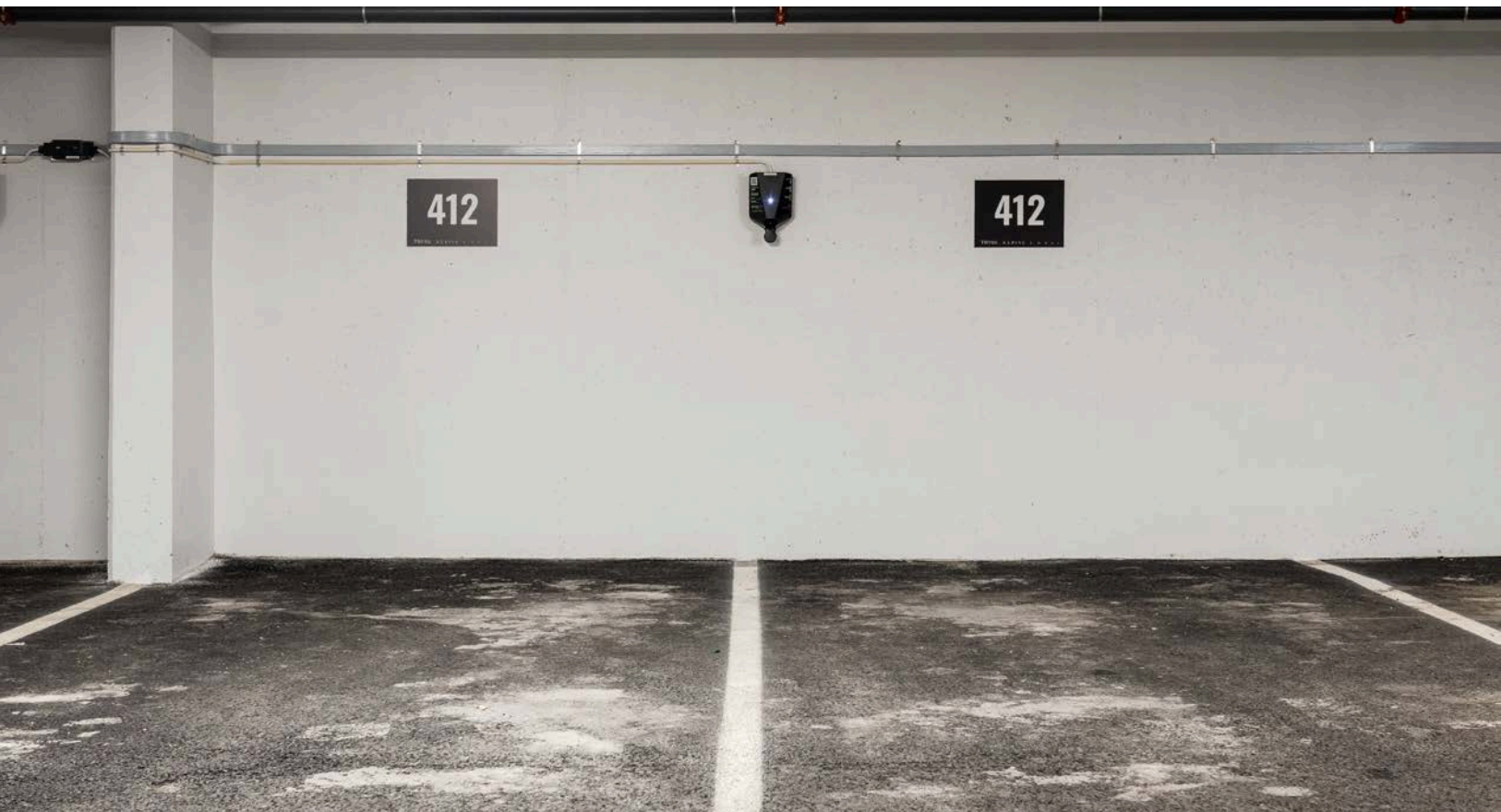
Baderom 2 er det nest største baderommet i leiligheten. Et stilrent og moderne baderom fra 2023 med flotte fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



Baderom 3 er tilknyttet hovedsoverommet og er det største baderommet i leiligheten. Her er det i tillegg til toalett og dusj, satt inn et badekar.



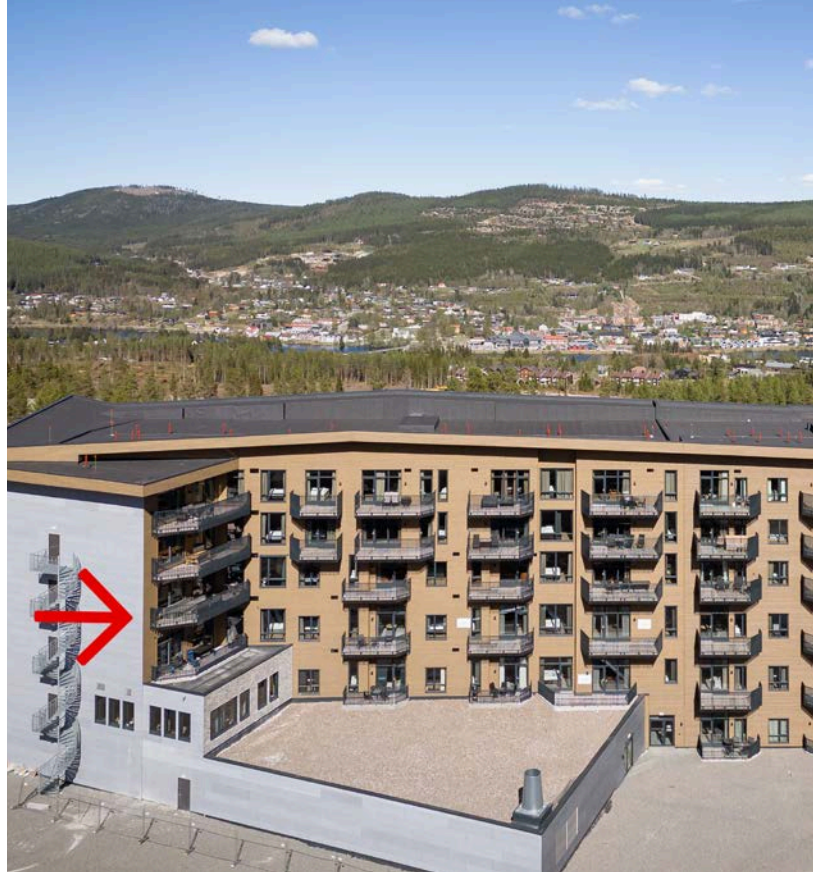
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm. Det gjøres oppmerksom på at dette er et eksempelilde, og ikke er boden tilknyttet leiligheten.



Med leiligheten følger rettighet til 2 garasjeplasser med elbil-lader i felles garasjeanlegg.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets 4. etasje med heis fra garasjeanlegget eller fra resepsjonen.



Trysil Alpine Lodge har en sentral og attraktiv plassering ved Turistsenteret i hjertet av Trysilfjellet.



Her befinner du deg i umiddelbar nærhet til Radisson Blu Hotel med basseng, spa og restauranter. Kort vei til velkomstsenteret, matbutikk og Peppes Pizza.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Velkomstvegen 43, 2420 TRYSIL

 TRYSIL kommune

 gnr. 37, bnr. 1654, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 09.06.2025

Oppdragsnr.: 18745-2078

Referansenummer: FF6116

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@nyverdi.no

934 40 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført i 2023. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett plank (1-stavs), fliser, tepper.

Vegger: malte flater, fliser, panel.

Himling: malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, avtrekk, speil med belysning, vegghengt toalett, servant med innredning, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører.

Bad/wc/vaskerom

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, avtrekk, speil med belysning, vegghengt toalett, servant med innredning, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad/wc

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, avtrekk, speil med belysning, vegghengt toalett, servant med innredning, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører, badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsriktig glatt innredning fra HTH, soft close, vannstoppesystem, komfyrvakt, integrert komfyr (2 stk.), vinskaf, oppvaskmaskin,

kjøl/frys, quooker

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør antatt av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert fjernvarme.

Vannbåren varme

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg på gården.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

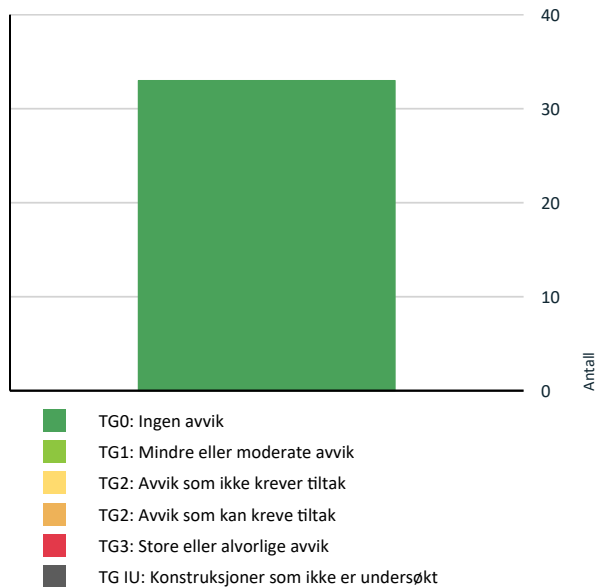
Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er ny og bygget slik som på byggetegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglerne i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

Midlertidig brukstillatelse

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 3 stk. soverom, stue/kjøkken med utgang til balkong på ca. 13 kvm., 2 stk. bad/wc, bad/wc/vaskerom, bod.

Det medfølger/disponeres bod på ca. 4,8 kvm. og 2 stk. p-plaser i felles garasjeanlegg (103 og 104 (30103/30104).

Vedlikehold

Normalt fremtidig vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke.



INNENDIG

! TG 0 Overflater

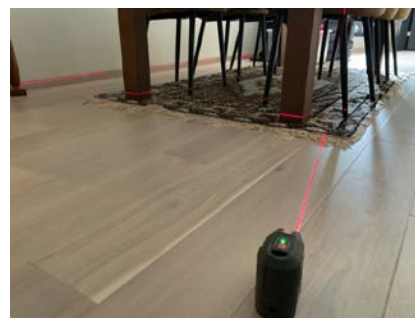
Gulv: parkett plank (1-stavs), fliser, teppe.

Vegger: malte flater, fliser, panel.

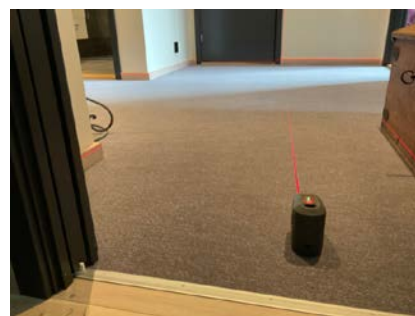
Himling: malte flater.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering stue/kjøkken, ingen avvik registrert



Nivellering entré, ingen avvik registrert

! TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, avtrekk, speil med belysning, vegghengt toalett, servant med innredning, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører.



4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, konstruksjonshimling.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/WC

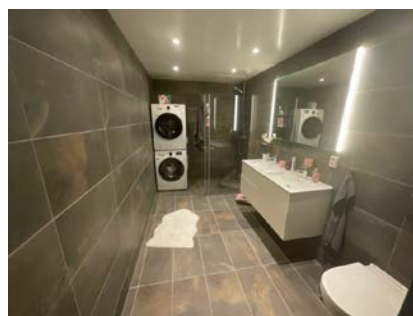
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en badekabin, FDV foreligger, reklamasjonstiden løper.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, avtrekk, speil med belysning, vegghengt toalett, servant med innredning, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser, konstruksjonshimling.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

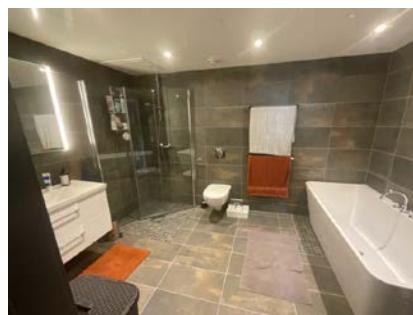
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en badekabin, FDV foreligger, reklamasjonstiden løper.

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, avtrekk, speil med belysning, vegghengt toalett, servant med innredning, dusj hjørne med nedsenk og innfellbare glassdører, badekar.



4. ETASJE > BAD/WC

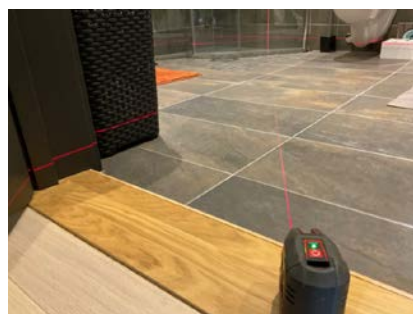
! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, konstruksjonshimling.

4. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



4. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en badekabin, FDV foreligger, reklamasjonstiden løper.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

! TG 0 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning fra HTH, soft close, vannstoppesystem, komfyrvakt, integrert komfyr (2 stk.), vinskap, oppvaskmaskin, kjøl/frys, quooker



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør antatt av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 0 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

! TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Nytt fra oppføring
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brennvarslingsanlegg og sprinkelanlegg på gården.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

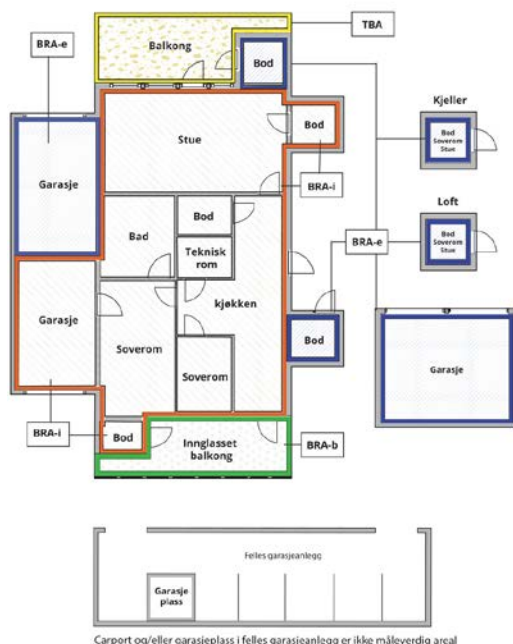
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	117	5		122	13
SUM	117	5			13
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Stue/kjøkken m/utg balkong, Bad/wc, Bad/wc/vaskerom, Bad/wc, 3 stk. soverom		

Kommentar

Entré, $2 \times 3,5 = 7,3$ kvm., $4,3 \times 1,42 = 6,1$ kvm., $2,25 \times 0,8 = 1,8$ kvm.
Bad 1, $2,8 \times 1,8 = 5,3$ kvm.
Bad/vaskerom, $3,9 \times 1,8 = 7,4$ kvm.
Soverom 1, $3,3 \times 2,8 = 9,5$ kvm., inkl. innvendige vegger.
Soverom 2, $2,28 \times 3,4 = 7,8$ kvm., inkl. innvendige vegger
Stue/kjøkken, $3,69 \times 5,2 = 19,2$ kvm., nisje $2,27 \times 0,79 = 1,8$ kvm., stue del $2,5 \times 5,4 = 13,4$ kvm.
Soverom 3, $3,83 \times 3,52 = 13,5$ kvm. inkl. innvendige vegger
Bad 2, $2,4 \times 3,5 = 8,4$ kvm.
Bod, $1,7 \times 2 = 3,5$ kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråvegger, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er ny og bygget slik som på byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	113	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Morten Silkebækken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	37	1654		54	1472 m ²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse

Velkomstvegen 43

Hjemmelshaver

Silkebækken Morten

Kommentar

Festetomt utgjør 56 670 kr av andel gjeld.

Boligselskap

Sameiet Trysil Alpine
Lodge

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

930529125

Felles gjeld:

Kr. 91 213 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsleilighet beliggende i Trysil Alpine Lodge som skiller seg ut med sin flotte beliggenhet i Trysilfjellet. Her har du alpin glede rett utenfor døren og en førsteklasses skiopplevelse med ski-in ski-out tilgang.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelovergang

År

2023

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

28572651

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2024	
2	14.05.2024	
3	27.05.2024	
4	09.06.2025	
5	09.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FF6116>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250166	

Selger 1 navn
Morten Silkebækken

Gateadresse	
Velkomstvegen 43	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250166

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye våtrom i ny leilighet i 2023. Baderomskabinetter som er installert av hovedentreprenør.
Arbeid utført av	Martin M Bakken AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nye våtrom i ny leilighet i 2023.
-------------	-----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nye våtrom i ny leilighet i 2023.
-------------	-----------------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny installasjon i ny leilighet i 2023.
Arbeid utført av	Amundrud VVS AS

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	Ny installasjon i ny leilighet i 2023.
Arbeid utført av	Svensgaard Installasjon AS

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	Montert av Svensgaard Installasjon AS i 2023.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Området skal bygges ut videre. Leiligheten ligger i byggetrinn 2. Det er igangsatt forhåndssalg av byggetrinn 3.

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

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Ny leilighet i 2023 som har omtegnet planløsning i forhold til opprinnelig. Fastkarmvindu på ene soverommet. Andre materialvalg og farger enn øvrige leiligheter i sameiet.

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.

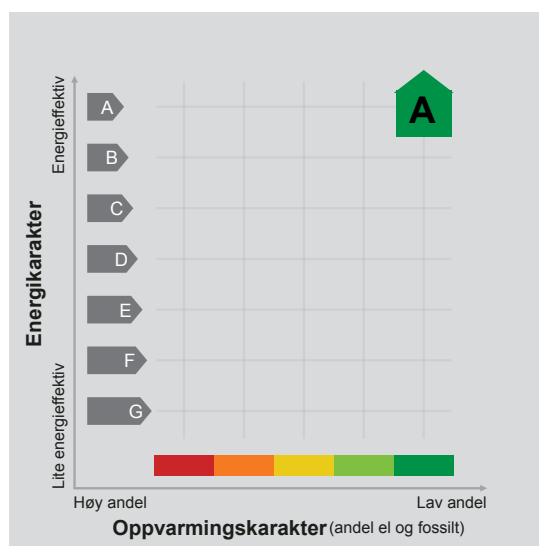
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Silkebækken	8e69756af784888d4e2a5 340433537001461752d	24.11.2025 13:59:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250166

- 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	Velkomstvegen 43
Postnummer	2420
Sted	TRYSIL
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	1654
Seksjonsnummer	54
Festenummer	—
Bygningsnummer	300841638
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	1c60db3e-1d9e-4c66-b934-e264af20a360
Dato	27.04.2023
Innmeldt av	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ MARIUS BAKKEN



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

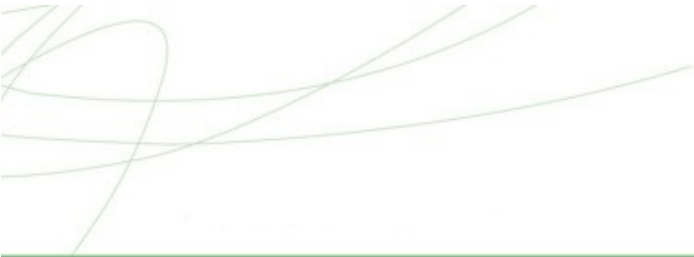
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



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.

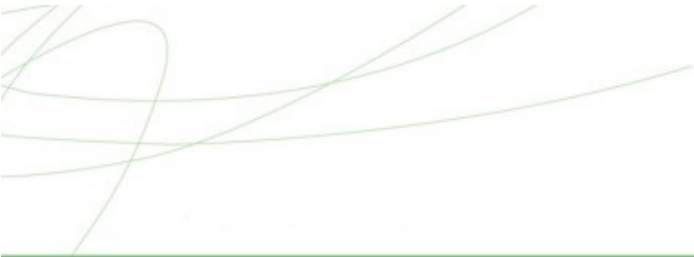
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	0
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Velkomstvegen 43

Postnr/Sted: 2420 TRYSIL

Bolignr: H0406

Dato: 27.04.2023 10:31:31

Energimerkenr: 1c60db3e-1d9e-4c66-b934-e264af20a360

Gårdsnr: 37

Bruksnr: 1654

Seksjonsnr: 54

Festenr: 0

Bygningsnr: 300841638

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	48 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m ²
Oppvarmet BRA	118 m ²
Totalt BRA	118 m ²
Oppvarmet luftvolum	431 m ³
U-verdi for yttervegger	0.19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16.7 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	46.0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0.54 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.04.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2.00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.16
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.4.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	12.0
Ventilasjonsvarme	3.1
Varmtvann	29.8
Vifter	5.8
Pumper	0.3
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	79.9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9,705 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82.25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5,569 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82.25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9,705 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4,136 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5,569 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9,705 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20.0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Velkomstvegen 43

Høyde over havet

453 m



Offentlig transport

Trysil Turistsenter Linje NW130	10 min 0.9 km
Trysil videregående skole Linje 150, 830, 831, 834, 835, 839	19 min 1.8 km

Avstand til byer

Elverum	58 min
Hamar	1 t 27 min
Oslo	2 t 33 min
Trondheim	254.3 km

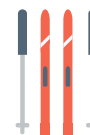
Ladepunkt for el-bil

Trysil Alpine Lodge	6 min
Skistar Trysilsenteret	8 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 472 m
- 251 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

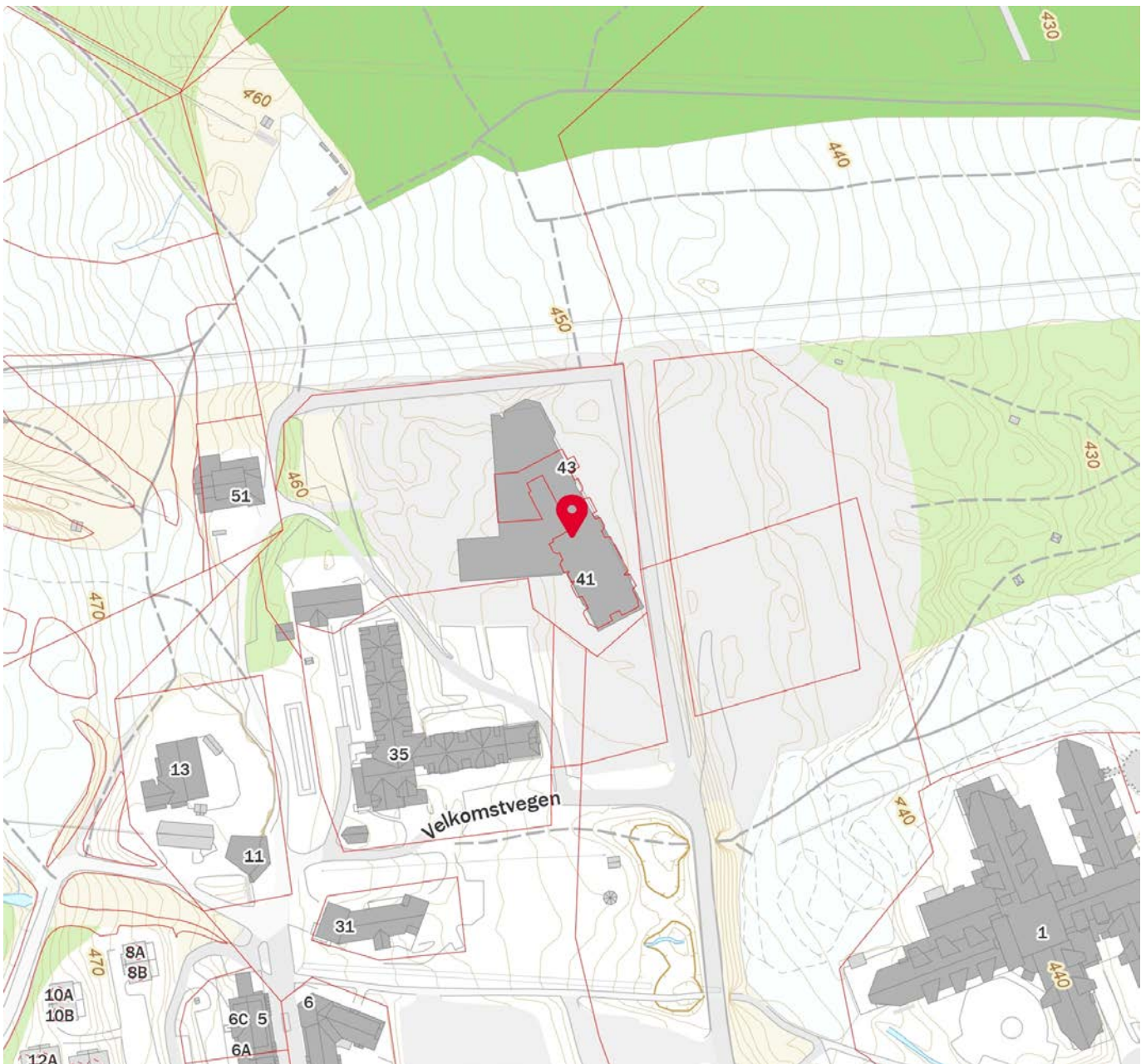
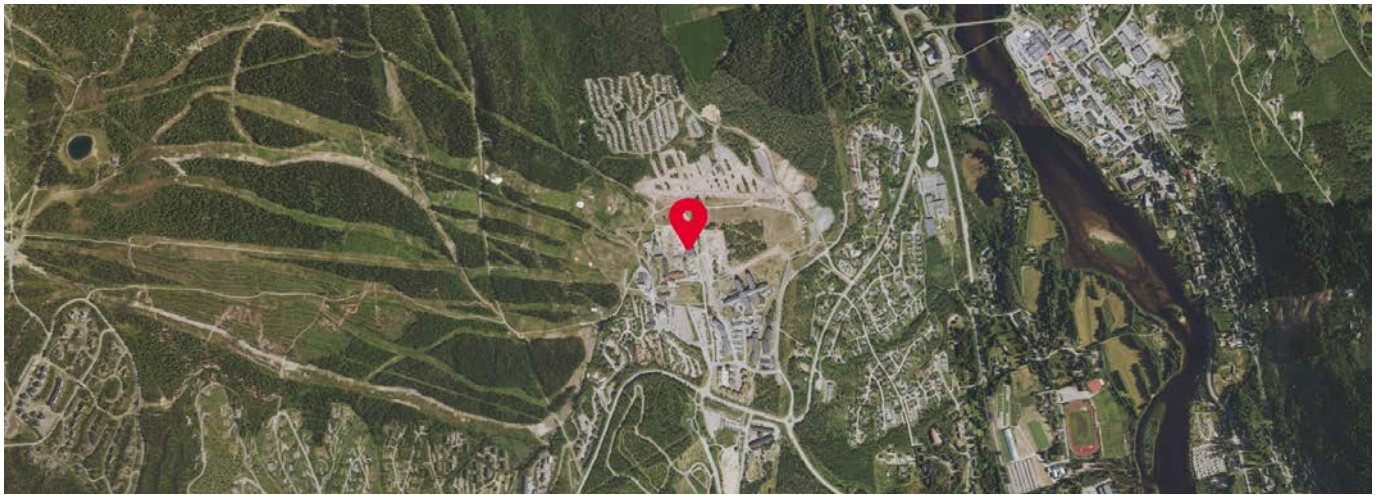
Rafting (Turistsenteret)	7 min
Høyt & Lavt Trysil	2 min
Mountain drifting mini-cart	8 min
Trysil Bowlingsenter	9 min

Sport

Trysilhallen Aktivitetshall	18 min 1.6 km
Trysil videregående Ballspill	19 min 1.8 km
NEXT Trysil	3 min
Trysil Helse & Trening	5 min

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet Søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	21 min 1.9 km





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 pumptrack, 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukselendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Velkomstvegen 43
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