

Fageråsen 989 A, 2420 TRYSIL

**Lun og flott 4-roms selveiet
fritidsleilighet fra 2016. Solrik
sydvendt terrasse. Høyt på fjellet
med ski-inn/ut!**



aktiv.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 1 400,-
Selger: Kenneth Sandvik
Carianne Sandvik

Salgsobjekt: Fritidsleilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 55/58 kvm
Tomtstr.: 2313 kvm
Gnr./bnr./snr. Gnr. 33, bnr. 913, snr. 5
Oppdragsnr.: 1211260007

Ditt nye fristed?

Velkommen til Trysilfjellet og Fageråsen 989 A! En lun og flott 4-roms selveiet fritidsleilighet fra 2016 med god standard. Leiligheten ligger i 1. etasje med et sosialt oppholdsrom, 3 soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en solrik sydvendt terrasse på ca. 16m² med fin utsikt til Trysilfjellet. Gjennomgående god standard med lune materialer, pent kjøkken og moderne vedovn. Praktisk bod ved inngangsparti for oppbevaring av ski, sykler og tekniske installasjoner med vaskerom. Parkeringsplass.

Fageråsen er det høyest beliggende hytteområdet i Trysilfjellet og dermed også det mest snøsikre. Leiligheten ligger på 805 moh. hvor du virkelig får følelsen av å være på høyfjellet. Det er ski-inn/ski-ut til alpinbakken og kun ca. 100 meter til Trysilfjellets velpreparerte langrennsløyper



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	55
Velkommen til Trysil!	61
Nabolagsprofil	66
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 20 kvm

Arealbeskrivelse

1. etasje

BRA-i: 55 kvm

Beskrivelse: Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 3 kvm

Beskrivelse: Teknisk rom/vaskerom.

TBA: 16 kvm

Beskrivelse: Terrasse ved stue.

TBA: 4 kvm

Beskrivelse: Terrasse ved inngang.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 2 313m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass med plass for parkering.

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

Beliggenhet

Fageråsen er det høyest beliggende hytteområdet i Trysilfjellet og dermed også det mest snøsikre. Fritidsleiligheten ligger på ca. 805 moh. hvor du virkelig får følelsen av å være på høyfjellet. Området Kvilsten har med sine moderne, samstemte og stilige bygninger en følelse av å feriere i en alpelandssby og er sentralt plassert med gangveg til både hotell og handlegate med både restauranter, kaféer, butikk og sportsbutikk på Høyfjellssenteret.

Kvilsten ligger midt mellom hotellet og Høyfjellssenteret på ca. 830 moh hvor du finner fasiliteter som sportsbutikk, skiskole, skiutleie, dagligvare, pub og restauranter. Høyfjellssenteret er også basen med start/mål for den populære Trysilrypa som sist hadde over 5000 damer og jenter til start. Litt nedenfor Kvilsten ligger også en av Norges flotteste fjellhotell - Radisson Blu Mountain Resort & Residences - med fasiliteter som restauranter, barer, spa og basseng.

Leilighetens sentrale beliggenhet på Kvilsten gjør at du lett sklir ut i Norges største alpinanlegg. Eiendommen ligger ca. 805 moh. og har ski inn/ ski ut til alpinbakken som ligger ca. 200 meter fra hytteveggen. Trysilfjellets velpreparerte langrennsløyper ligger ca. 100 meter fra hytteveggen. Spenn på deg langrennsskiene og ta turen ut i et løypenett på over 200 km i variert terreng, fra lune skogsløyper til snaufjellet.

Trysilfjellet er Norges største alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter. Du bor sentralt midt mellom Høyfjellssenteret i Fageråsen med skiutleie, butikker og restauranter og det flotte hotellet Skistar Lodge Trysil. Kun en kort spasertur enten til hotellet eller til Høyfjellssenteret. Det er videre anlagt flott sykkeltrase rundt hele Trysilfjellet, samt nye løyper både for stisykling, terrengsykelpark og downhill. I tillegg er det merket mange flotte sykkelruter i og rundt Trysil. Her er alle muligheter for en

aktiv familie.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsleilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 2016.

Byggegrunn med jord - morenemasser. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Takflatene er tekket med torv. Taktekking fra byggeåret. Taktekking ikke besikttet på grunn av snø på taket. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Større deler av utvendige beslag er ikke besikttet på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligytterveder i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018. Utført av: firma. Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Saltakkonstruksjon.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2016. Malt ytterdør med glassfelt fra 2016. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2016. Terrasse ved inngang. Utført med terrassebord. Areal på ca. 4m². Adkomst til terrasse fra stue. Ukjent fundamentering. Dels under overliggende balkong. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 16 m² ved stue.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 27.01.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist liten sprekk i flis ved inngang til soverom.
- * Utvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist andre avvik: Det er påvist enkelte riss i murpuss.
- * Kjøkken > Leiligheten i 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Stoppekran er ikke tilgjengelig.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/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:

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Ukjent.

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet beiset alle byggene sommer 2018.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Energisparhus AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ekstra tilluftsventil i gang / stue og oppgradert til større aggregat som en følge av av mangel ved ferdigstilling av bygget.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sensor til komfyrvakt pga utgått batteri.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Svar: Ja. Liten sprekk, knapt synlig, i en flis i gangen. Høvlet trevirke utvendig flasser litt maling, men er sameiets ansvar for beising og vedlikehold av bygningsmassen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 3 soverom og bad/vaskerom.

Ved inngangspartiet er det adkomst til bod/teknisk rom/vaskerom på 3m².

Standard

Fritidsleilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 2016.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Leiligheten kan leveres fullt møblert etter avtale.

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.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass på felles gårdsplass.

Parkeringsplassene er fordelt til hver enkelt leilighet. Det er også gjesteparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 15090412, 15096747, 15096758

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2037.

Feiing er ikke utført. Tilsyn ble sist gang utført den 07.08.2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på badetrom.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Eier opplyser: Ekstra tilluftsventil i gang/stue og oppgradert til større aggregat som en følge av mangel ved ferdigstillelse av bygget. Utført i 2018 av Energisparhus AS.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 13 071,35,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 932,35,-

* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 60 kvm): Kr. 4 692,-

* Eiendomsskatt: Kr. 3 447,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for avløp avregnes etter areal. Vann og renovasjon faktureres gjennom Fageråsen hytteområde. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og faktureres etter utførelse. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 590 000 for år 2024

Andre utgifter

Fageråsen Hytteområde fakturerer avgifter for vei, vann, renovasjon og snørydding av P-plass en gang i året.

Avgifter per 2026:

Vei: Kr. 3 667,-

Vann: Kr. 3 280,-

Renovasjon: Kr. 2 858,75,-

Snørydding P-plass: Kr. 3 756,25,-

SUM: Kr. 13 562,-

Tilbud om 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

Sameierbrøk

56/700.

Felleskostnader inkluderer

Kr. 1 400,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Felles bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, samt honorar til styret og regnskapsfører.

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

Andel fellesformue

Kr 49 618,-

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Kvilsten 1

Organisasjonsnummer

917720452

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Kvilsten 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917 720 452, og består av 12 seksjoner iht. seksjoneringsbegjæringen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 201 600,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 60 030,- i 2024.

Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 142 466,-.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld) var kr. 515 034,- per 31.12.2024, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet, men styret skal informeres om nye eiere.

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

Ikke regulert i vedtektene. Det er ikke mottatt husordensregler for sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 913, seksjonsnummer 5 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 17.09.2007, dagboknummer 736507.

Allmennheten har rett til fri ferdsel over denne eiendom. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Tinglyst grunndata (dokument):

* Seksjonering, tinglyst den 12.02.2016, dagboknummer 127524. Opprettet seksjoner: SNR: 5. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 56/700.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 20.06.2022, dagboknummer 663083. Rettighet hefter i: Gnr. 33, bnr. 1053 i Trysil kommune. Bestemmelse om vedlikehold. Bestemmelse om pliktig medlemsskap i veilag.

* Bestemmelse om parkering, tinglyst den 20.06.2022, dagboknummer 663083. Rettighet hefter i: Gnr. 33, bnr. 1053 i Trysil kommune.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsbygg i 2016.

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

Vei, vann og avløp

Fageråsen har felles privat bomvei opp til sameiets fellestomt.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk for Fageråsen og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Sameiet har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "R 1387 i Fageråsen" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er herberge og bevertningssted (1 305m² og 705m²) og privat veie (303m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritids- og turistformål (områdenavn R1387).

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

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen 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.

Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

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.

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.

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 2% av oppnådd totalsum, inkludert eventuell fellesgjeld, 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 (kr 22.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 16.900,-). 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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

30.01.2026



En lun og flott 4-roms selveiet fritidsleilighet fra 2016 med god standard. Leiligheten ligger i 1. etasje av en 4-mannsbolig.



Fageråsen er det høyest beliggende hytteområdet i Trysilfjellet og dermed også det mest snøsikre. Fritidsleiligheten ligger på 805 moh. hvor du virkelig får følelsen av å være på høyfjellet.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med terrasseplattning på ca. 4m². Her er det også adkomst til utvendig bod/teknisk rom/vaskerom på 3m².



Når du entrer leiligheten, kommer du inn i en flott entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. (bildet er redigert av selger)



Entréen har god standard fra 2016 med flislagt gulv, deilig gulvvarme, lun panel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



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



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Pen plassbygget kjøkkeninnredning fra 2016 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



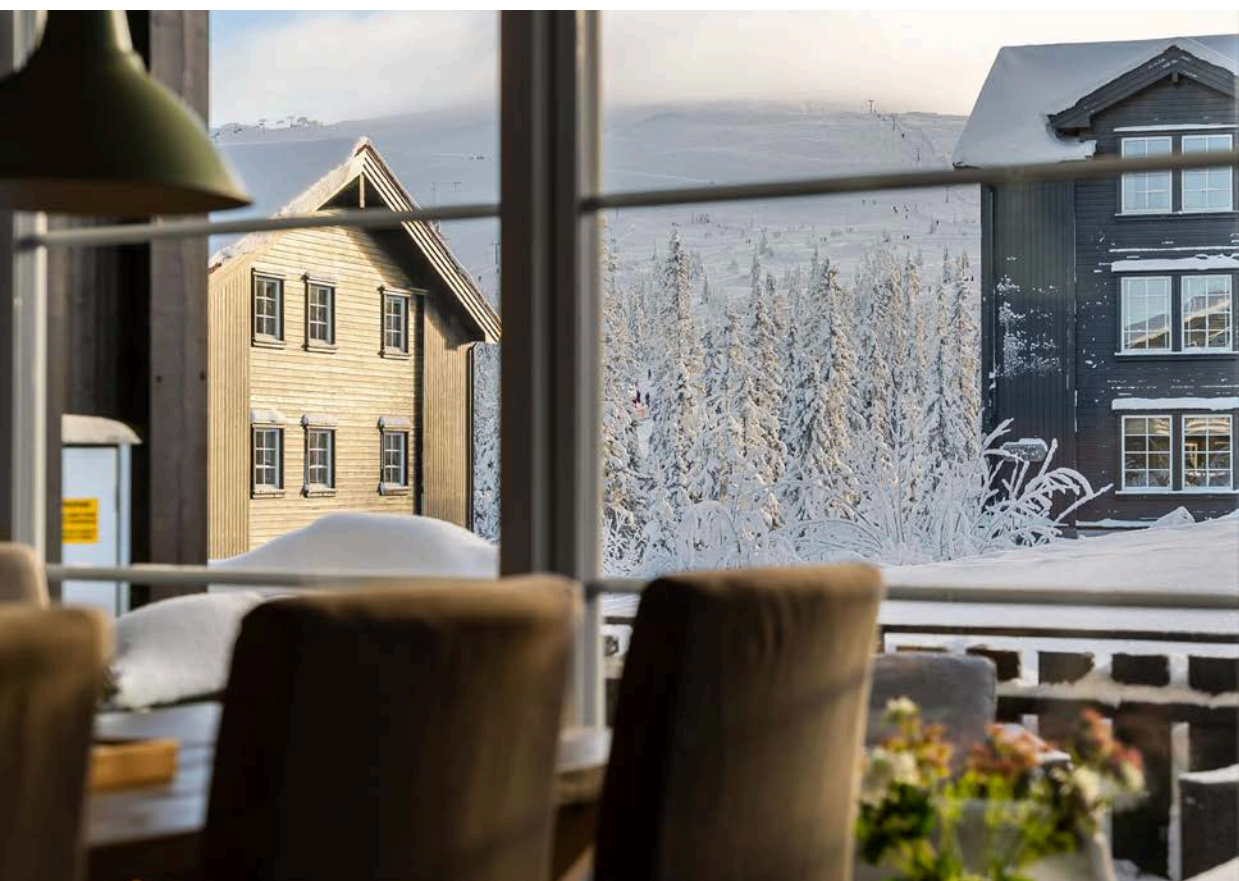
Innredningen har grå profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum. Praktisk med glassplater i benkeryggen ved oppvaskummen og platetoppen.



I hjørnet av rommet er det en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



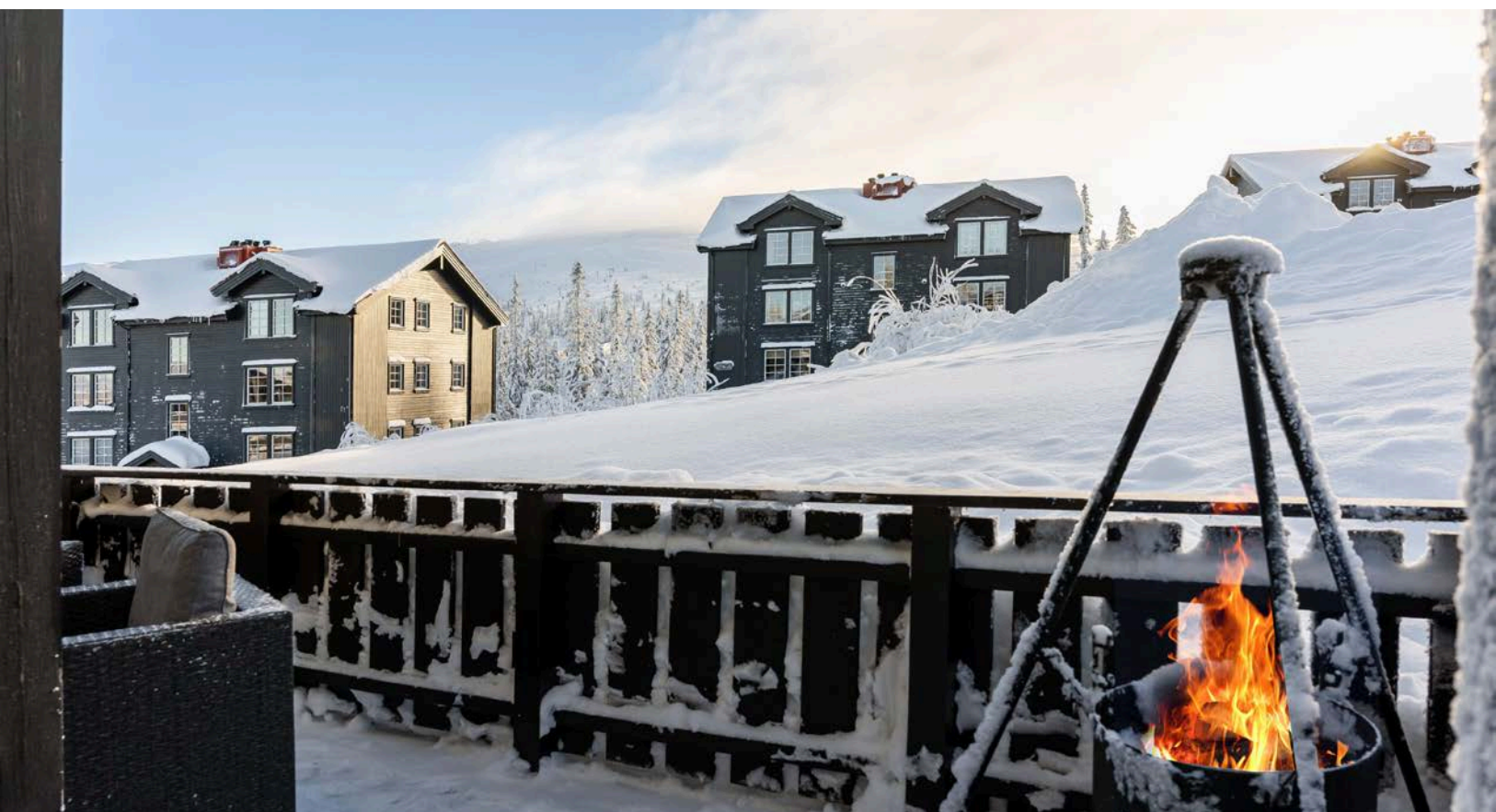
Stuen har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fin utsikt til fjellet!



Alle vinduene i leiligheten har 3-lags isolerglass fra 2016 og brede vinduskarmer for planter og dekor.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt terrasse på ca. 16m².



Terrassen er delvis overbygget og har terrassebord på gulv.



Det er god plass til sittegruppe etter eget ønske.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold, og det er nydelig utsikt til fjellet.



Her ligger alt til rette for mye utendørs hygge gjennom hele året!



Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinner som sørger for et sunt og godt inneklima.



God standard med flotte enstavs tregulv, lun panel på veggene, skult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Det er god plass til både spisebord og stor sofagruppe med salongbord.



Leiligheten har en god planløsning med et sosialt oppholdsrom, 3 soverom og bad/vaskerom. (bildet er redigert av selger)



Soverom 1 er et koselig soverom som i dag er innredet med en dobbeltseng og garderobeskap. (bildet er redigert av selger)



Soverommet har flotte enstavs tregulv og lun panel på veggene. (bildet er redigert av selger)



Soverom 2 er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser. Det er oppbevaringsplass i garderobeskap som medfølger i handelen.



Soverom 3 er i dag innredet med en køyeseng med 2 sengeplasser og en kommode.



Leiligheten har et lyst og moderne badrom fra byggeåret 2016. Badrommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, downlights i himlingen og avtrekk via balansert ventilasjon.



Pen baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning over. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin, samt tørketrommel over om ønskelig.



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



Fritidsleiligheten ligger på ca. 805 moh. hvor du virkelig får følelsen av å være på høyfjellet. Leilighetens sentrale beliggenhet på Kvilsten gjør at du lett sklir ut i Norges største alpinanlegg.



Eiendommen ligger ca. 805 moh. og har ski inn/ ski ut til alpinbakken som ligger ca. 200 meter fra hytteveggen. Trysilfjellets velpreparerte langrennsløyper ligger ca. 100 meter fra hytteveggen.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsleilighet i 4.mannsbolig

 Fageråsen 989A , 2420 TRYSIL

 TRYSIL kommune

 gnr. 33, bnr. 913, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 24.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1959

Referansenummer: WQ6462

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



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 fuktøk.

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsleilighet i 4.mannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med torv. Takteking fra byggeåret.
Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018. Utført av: firma.
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og
lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2016.
Malt ytterdør med glassfelt fra 2016.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2016.

Terrasse ved inngang.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 4m²
Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Dels under overliggende balkong.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 16 m² ved stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og tregulv.
Overflater med panel.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i himling.

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med to løp. Utvendig sotluke.
Ett løp tilhører leiligheten.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Kompakte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med fliser.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk.

Bad/vaskerom med servant, baderomsinnredning, ettgrep blandebatteri, vegghengt toalett, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom/teknisk rom fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Gulvflater med fliser.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygget innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, del med glassplate over koketopp, speil fronter, rustfri kum med benkebeslag og ettgrep blandebatteri.

Integrert stekeovn, koketopp, kjøøl, frys og oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Byttet sensor til komfyrvakt pga utgått batteri. Utført i 2024.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eier opplyser: Stoppekran er montert i utvendig bod til naboileilighet.

Stoppekran ikke tilgjengelig ved befarings.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom/vaskerom.

Montert lekkasjestopper.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Eier opplyser: Ekstra tilluftsventil i gang/stue og oppgradert til større aggregat som en følge av mangel ved ferdigstillelse av bygget.

Utført i 2018 av Energisparhus AS

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i baderomsgulv og i del med fliser i entré/gang.

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom/vaskerom, 198 liter fra 2016.

Fast tilkoblet.

Sluk ved varmtvannsbereder.

Brannslukningsapparat fra 2016.

Beskrivelse av eiendommen

Montert røykvarsler via strømtilkobling.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom/vaskerom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Hovedsikring, 4x25 A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Støpt plate på mark og støpt ringmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen spesielle anmerkninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

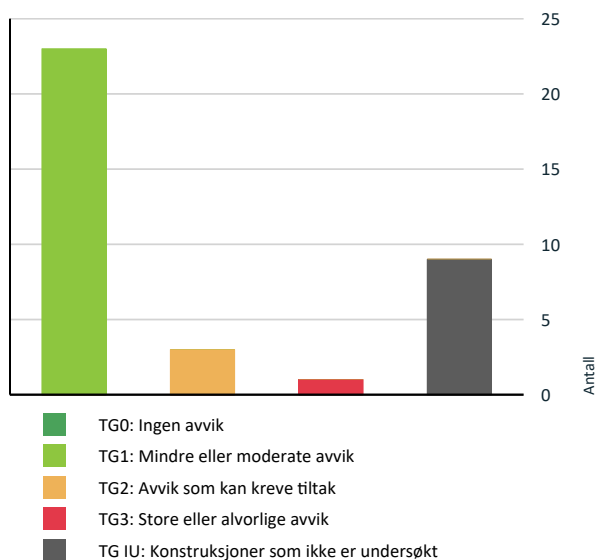
[Gå til side](#)

Fritidsleilighet i 4.mannsbolig

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

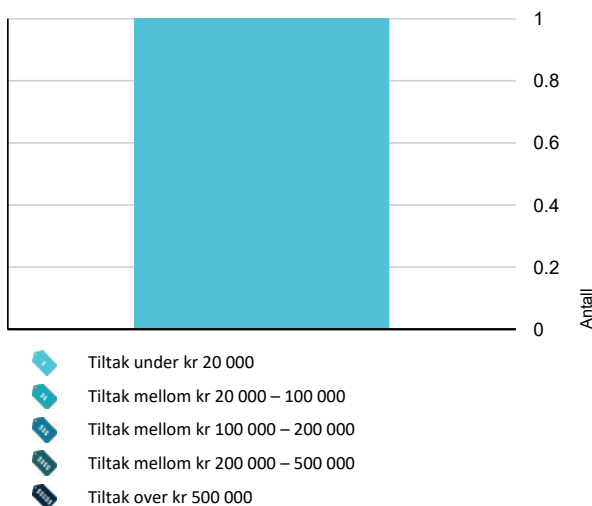
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover det som er anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun leiligheten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsleilighet i 4.mannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Teknisk rom/vaskerom > Teknisk rom/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Leiligheten i 1.etasje > Stue/kjøkken >
Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSLEILIGHET I 4.MANNSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Fritidsleilighet for helårsbruk.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med torv. Taktekking fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018. Utført av: firma.
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2016.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 4m²

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Dels under overliggende balkong.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 16 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

Gulvflater med fliser og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten sprekk i flis ved inngang til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekk i flis for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for at flisen løsner.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater - 2

Overflater med panel.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i himling.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i leiligheten.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Utvendig elementpipe med to løp. Utvendig sotluke.
Ett løp tilhører leiligheten.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det påvist enkelte riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i murpuss bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av pipe.



1 TG 1 Innvendige dører

Kompakte innerdører.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Tilstandsrapport



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, baderomsinnredning, ettgrep, blandebeholder, vegghengt toalett, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin. Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

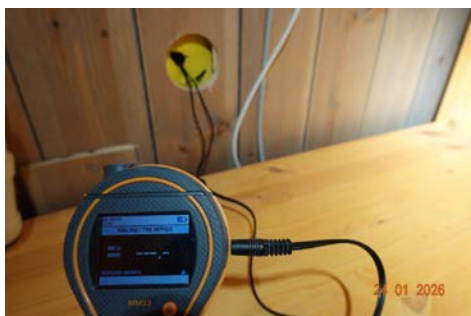
TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



TEKNISK ROM/VASKEROM > TEKNISK ROM/VASKEROM

Generell

Vaskerom/teknisk rom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

TEKNISK ROM/VASKEROM > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med panel.
Himling med panel.

TEKNISK ROM/VASKEROM > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

TEKNISK ROM/VASKEROM > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



TEKNISK ROM/VASKEROM > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

TEKNISK ROM/VASKEROM > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TEKNISK ROM/VASKEROM > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Plassbygget innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, del med glassplate over koketopp, speil fronter, rustfri kum med benkebeslag og ettgreps blandeblender. Integrert stekeovn, koketopp, kjøøl, frys og oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt over koketopp. Byttet sensor til komfyrvakt pga utgått batteri. Utført i 2024. Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Eier opplyser: Stoppekrane er montert i utvendig bod til naboelighet. Stoppekrane ikke tilgjengelig ved befaring. Vannledninger av rør i rør. Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom/vaskerom. Montert lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

- Stoppekrane er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilgang til stoppekrane for å sikre rask avstengning ved lekkasje eller skade. Manglende tilgjengelighet kan medføre økt risiko for vannskader og følgeskader ved akutte hendelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Eier opplyser: Ekstra tilluftsventil i gang/stue og oppgradert til større aggregat som en følge av mangel ved ferdigstillelse av bygget. Utført i 2018 av Energisparhus AS



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elvarme. Varmekabler i baderomsgulv og i del med fliser i entré/gang.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom/vaskerom, 198 liter fra 2016. Fast tilkoblet. Sluk ved varmtvannsbereider.

Årstill: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Brannslukningsapparat fra 2016.
Montert røykvarsler via strømtilkobling.

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.

Tilstanden 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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom/vaskerom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Hovedsikring, 4x25 A.

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.

Byggeåret.

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

Arbeidsbeskrivelse:

Montere stikk i svakstrømskap.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.

Arbeidsbeskrivelse:

Komplett ny installasjon utvendig målerskap/inntak er levert.

Sikringsskap er montert med kombiautomater og oversbeltningsvern.

Varmekabel er montert i gang og på bad termost med gulvføler er montert.

Astro ur er montert i sikringsskap for styring av utelys

Fremlagt samsvarserklæring fra 2016.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør 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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med jord - morenemasser.

! TG IU Fuktsikring og drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.

! TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ingen spesielle anmerkninger.

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

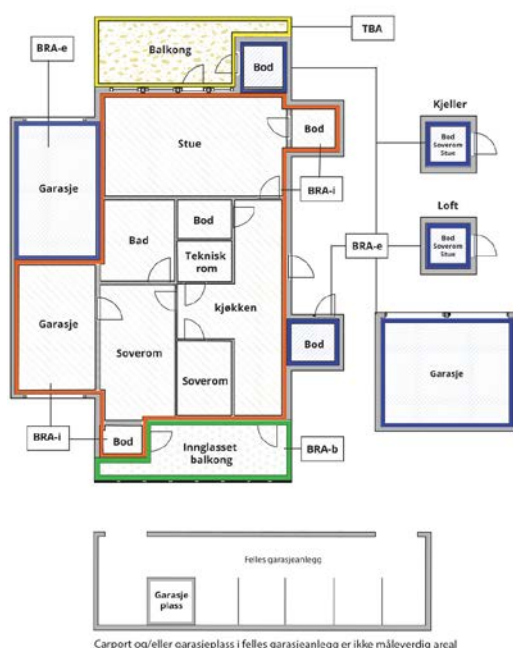
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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

Fritidsleilighet i 4.mannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leiligheten i 1.etasje	55			55	21
Teknisk rom/vaskerom		3		3	
SUM	55	3			21
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten i 1.etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Teknisk rom/vaskerom		Teknisk rom/vaskerom	

Kommentar

Aralet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Carianne Sandvik	Kunde
	Kenneth Sandvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	33	913		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fageråsen 989A

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Carianne Sandvik

1/2 Hjemmelshaver: Kenneth Sandvik

Eierandel

56 / 700

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsleilighet i 4.mannsbolig beliggende i Fageråsen i Trysil kommune.

Veletablert hyttefelt.

Solrik beliggenhet med fin utsikt mot Trysilfjellet, fritidsleilighet med terrasse orientert mot sør.

Kort vei til alpinanlegg.

Trysil sentrum ca. 10km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Privat. Tilkoblet vannforsyning driftet av Fageråsen hytteområde AS.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tomten var dekket med snø under befarings.

Bebyggelsen

Fritidsleilighet i 4.mannsbolig oppført i 2016.

1,5 biloppstillingsplass per leilighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Carianne Sandvik

Kenneth Sandvik

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fageråsen 989A

2420 Trysil

3421-33/913/0/5



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet beiset alle byggene sommer 2018.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Energisparhus AS

Beskrivelse av arbeidet: Ekstra tilluftsventil i gang / stue og oppgradert til større aggregat som en følge av av mangel ved ferdigstilling av bygget.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sensor til komfyrvakt pga utgått batteri.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Liten sprekk, knapt synlig, i en flis i gangen. Høvlet trevirke utvendig flasser litt maling, men er sameiets ansvar for beising og vedlikehold av bygningsmassen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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 reinsdyrskinnnet.

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 Fjellekspresen 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 bukker seg gjennom flott natur, snor seg rundt flotte øyer og sandstrender og hele veien har du utsikt mot den imponerende Trysilfjellet. I elva er den en jevn fin

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

Juving i Røa

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

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

FISKE

Fiskeplassene i Trysil er svært mange, og variasjonen er stor. Ørret, harr, røye og abbor er fisker som venter deg i en av våre elver, sjøer, tjern og skogsvann. Langs 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 rypere på startstreken. På det meste samler Trysilrypa nærmere 5.000 jenter i Fageråsen. Trysilrypa arrangeres alltid helgen uke 36, i år er dette 8.-11. september. I 2023 arrangeres Trysilrypa 7.-10. september.

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

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

sørger for gode tilbud til dere Trysilryper.

SCANDINAVIAN MOUNTAINS AIRPORT

Sälen - Trysil

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

Bedre tilgjengelighet styrker Trysils posisjon som et attraktivt reisemål.

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

Kilde: Trysil.com

Nabolagsprofil

Fageråsen 989A

Høyde over havet

805 m



Offentlig transport

Fageråsenkrysset Linje 150, 839	9 min 5.9 km
Løvåsenkrysset Linje 150, 839	10 min 6.1 km

Avstand til byer

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

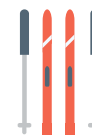
Ladepunkt for el-bil

Skistar Trysil - Fageråsen	5 min
Fageråsen 1401	6 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 102 m
- 218 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

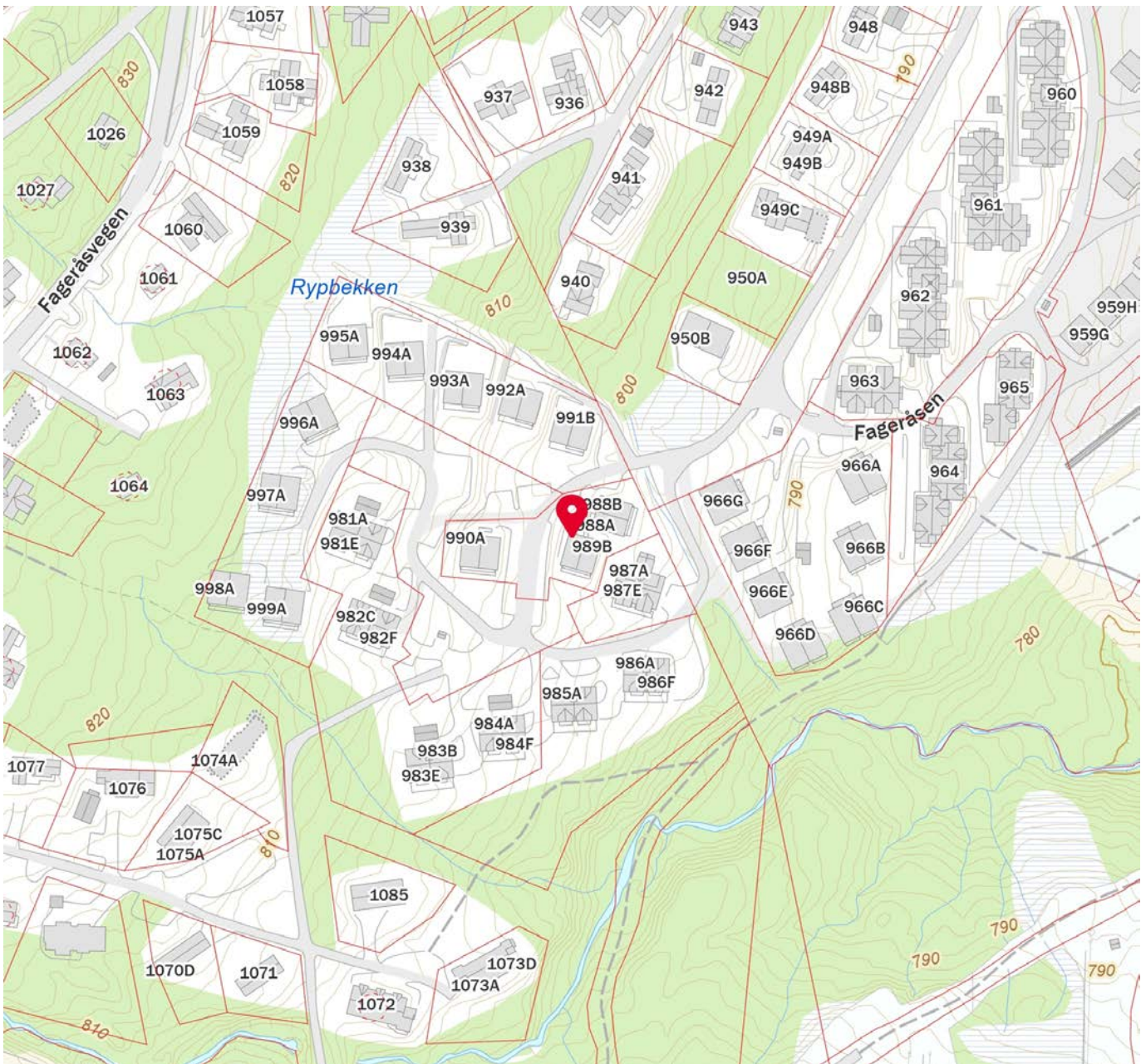
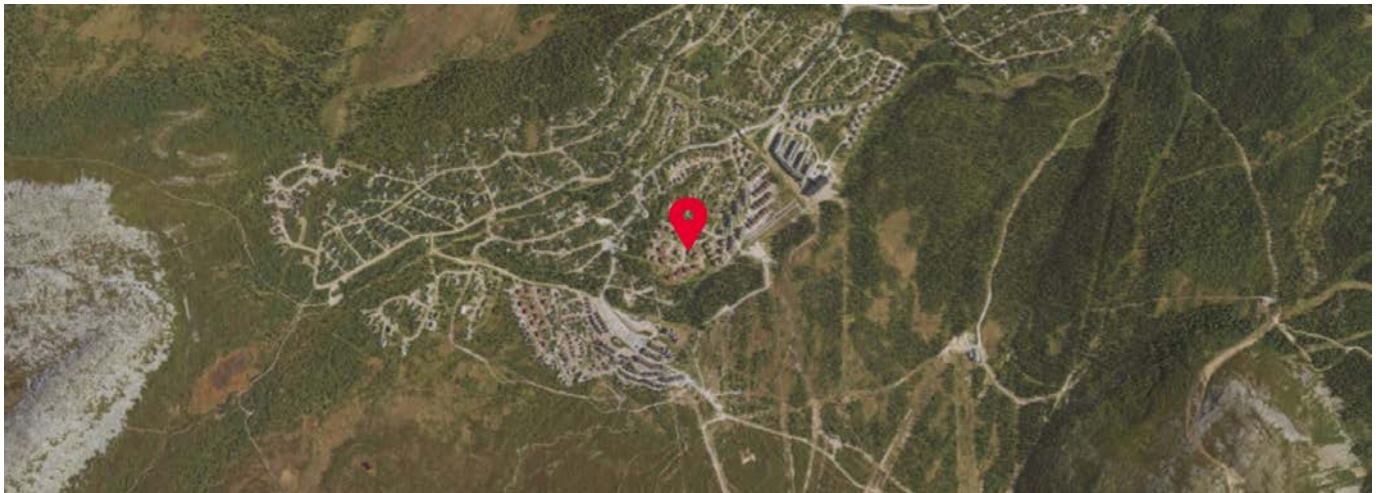
Skiskole Høyfjellssenteret	7 min
Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret	7 min
Fageråsen Discgolf	9 min
Afterski/Restauranter SkiStar Lodge	11 min
Kulpen SPA	11 min

Sport

Trysil videregående Ballspill	13 min 10.1 km
Trysilhallen Aktivitetshall	15 min 10.5 km
Trysil Helse & Trening	14 min
Spenst Trysil	15 min

Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel	8 min
------------------------------	-------





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fageråsen 989 A
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre