



aktiv.

Kubekksætervegen 40, 2420 TRYSIL

**Koselig fritidsbolig med flott utsikt
og kort avstand til Håvitrekket!
Frittstående anneks med soverom,
utedo og bod.**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisantydning Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 600,-
Total inkl. omk.: Kr. 1 733 600,-
Selger: Marit Aas Øvergaard

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 21/36 kvm
Tomtstr.: 1349.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 246
Oppdragsnr.: 1211250301

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til Trysilfjellet og Kubekksætervegen 40!

En enkel og sjarmerende fritidsbolig fra rundt 1952 med tilbygg fra rundt 1995. Fritidsboligen inneholder stue, kjøkken og soverom. Frittstående, isolert anneks fra rundt 1983 med utedo og lagringsplass samt et rom som blant annet kan benyttes som soverom. Innlagt vann til kjøkkenet (ikke varmtvann). Innlagt strøm samt vedfyring. Ny pipehatt og oppgradert skorstein i 2025 samt renovering av vedovn. Ny takpapp ble lagt rundt 2010.

Fritidsboligen ligger fint til på sørsiden av Trysilfjellet med gode sol- og snøforhold og kort avstand til skitrekk og langrennsløyper. Området er helt ypperlig for den aktive familien, da Trysilfjellet har mange gode opplevelser å by på hele året rundt, både til fots, på sykkel og med ski på beina.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Andre vedlegg	45
Budskjema	57

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 21 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 36 m²

TBA: 7 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 21 m² Stue, kjøkken og innredet rom i tilbygg.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Arealmålingen er utført med laser. Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

Tilbygg mot sør har ikke målbart bruksareal, grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Totalt gulvareal er målt til 24 m² (21 m² Bruksareal + 3 m² Ikke målbart areal).

Anneks:

Deler av areal var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Totalt gulvareal er målt til 16 m² (15 m² Bruksareal + 1 m² Ikke målbart areal).

Arealbegreper:

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

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor bruksenheten(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 måleverdige 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

Eiet tomt på ca. 1 349,3 kvm. Tomt i etablert område for fritidsboliger, med direkte nærhet til alpinanlegg, skiløyper og turterreng. Tomten har gode sol- og utsiktsforhold. Etablert vei frem til eiendommen. Øvrig tomt består av naturtomt.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område i Trysil, kjent for sine naturskjønne omgivelser og fritidsaktiviteter. Eiendommen har direkte nærhet til alpinanlegg, skiløyper og turterreng, noe som gjør det ideelt for friluftsentusiaster.

Trysil er kjent for sitt omfattende nettverk av skiløyper og turstier, som gir muligheter for både vinter- og sommeraktiviteter. Dette gjør eiendommen perfekt for dem som ønsker å nyte naturen året rundt.

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

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS;

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: Ca. 1952.

Fritidsboligen er oppført på en ringmur av støpt betong med sparestein, og har et bjelkelag av tre mot en krypekjeller. Byggegrunnen er ikke kjent, men antas å bestå av breelvvavsetning. Grunnmuren, som også har punkter av betong under tilbygget mot sør, har riss og sprekker flere steder og er delvis dårlig understøttet. Terrenget rundt fritidsboligen har ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren langs nordfasaden.

Ytterveggene består av laftet tømmer, mens et tilbygg mot sør er oppført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Kledningen på tilbygget er montert uten lufting bak og er preget av elde og slitasje.

Fritidsboligen har et saltak av trekonstruksjoner som er tekket med takplater av metall. Takkonstruksjonen er bygget uten ventilering, og det er observert punktvis råteskade i treverket i takutstikket mot nord.

Takrenner og nedløp er utført i plast og viser tegn til elde, slitasje og lokale skader.

Vinduene har ukjent produksjonsår, hvorav ett vindu på tilbygget har to-lags glass fra 1984, mens de øvrige har enkle glass med varevindu. Inngangsdøren er i tett utførelse med ukjent produksjonsår. Både vinduer og dører er preget av elde og slitasje, og vinduene mangler beslag i over- og underkant.

Ved inngangen er det en terrasse i treverk, delvis overbygget med tak. Terrassen har rekkverk av stående bord på deler av arealet. Trappen opp til terrassen har lokale råteskader, og det er også observert råteskade i en søyle til takkonstruksjonen.

Anneks- Byggeår: Mellom 1983 og 1995.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under. Oppført på punkter av stein og lettklinkerblokker. Det har yttervegger av enkelt bindingsverk med stående trekledning og et pulttak av trekonstruksjoner tekket med takpapp. Ytterdørene er plassbygde. Hjemmelshaver opplyser at takpappen ble skiftet ut i ca. 2010.

Merknader: Det ble påvist punktvis råteskader i takkonstruksjon, ytterkledning og i yttervegg på uthuset. Fra inne i annekset er det betydelige fuktskjolder og svanker i takkonstruksjonen. På befaringsdagen ble det påvist skadelig fukt i rommet lengst mot nord. Skadelig fukt i innvendig himling indikerer at det er lekkasje via yttertaket. Bygningen er generelt preget av elde, og det må påregnes betydelig arbeidsmengde for å sette bygningen i stand igjen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 16.10.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggtekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG2 - (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Grunn og fundamenter > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Grunnmuren har riss/sprekker flere steder. Deler av grunnmuren er dårlig understøttet.

* Grunn og fundamenter > Terrengforhold: Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflaten skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/utbedres langs nordfasaden. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

* Vinduer og ytterdører: Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Inngangsdør med overflater preget av elde og slitasje. Forventet levetid vurderes å være utgått for alle vinduer og ytterdør. Vinduer har ikke beslag i over- eller underkant av vinduer.

* Tak > Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Taktekkingen vurderes å ha kort eller utgått forventet levetid. Takrenner er preget av elde og slitasje og har lokale skader. Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for brannforebygger ved feiing og tilsyn av skorstein. Hjemmelshaver opplyser at brannforebygger var på kontroll tidligere i sommer, og det ble registrert et avvik på takstige. Hjemmelshaver opplyser at avviket må være rettet før vinteren oktober i 2026. Yttertaket er ikke sikret med snøfangere.

* VVS > Ventilasjon: Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende. Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da kjøkkenet ikke har noe avtrekk.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Grunn og fundamenter > Krypekjeller: Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater. Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder. Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det ble påvist skadelige høye fuktverdier i bjelkelag under tilbygg mot sør. Fra luke i gulv på kjøkken ble det påvist skadelige høye fuktverdier, samt råteskader i treverk. Ved fuktmåling i kjøkkengulv, ble det påvist skadelige høye fuktverdier i tregulvet. Under tilbygg mot sør, ble det påvist utettheter i bjelkelaget. Antall og størrelser på ventiler i ringmuren vurderes som ikke tilfredsstillende.

*Yttervegger: Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Ved stikkprøver ble det påvist råteskader i bunnstokk og lafteknuter mot sør ved inngangsparti. Utvendig kledning på tilbygg er montert uten lufting bak kledningen, og kledningen er preget av elde og slitasje.

* Tak > Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Det er ikke påvist svanker/

svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder. Det ser tett ut rundt gjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering/lufting. Det ble påvist punktvis råteskade i treverk i takutstikk mot nord. Hjemmelshaver opplyser at det nylig er blitt utbedret en del på takutstikket, i forbindelse med en lekkasje rundt skorstein. På befaringsdagen var det fuktskjolder i innvendig himling og på vegger. På befaringsdagen kunne det ikke påvises noe skadelig fukt ved fuktmåling rundt fuktskjolder.

* Balkonger, verandaer og lignende: Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Trapp til terrasse har lokale råteskader. Det mangler rekkverk på terrassen etter dagens krav. Råteskade i rekkverk/søyle til takkonstruksjon.

* Kjøkken: Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Innredningen er preget av elde og slitasje. På befaringsdagen ble det påvist lekkasje fra vannrør, og det ble målt skadelig høye fuktverdier i kjøkkenbenken. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Kjøkkenet har ikke noe avtrekk.

* VVS > WC og innvendige vann- og avløpsrør: På befaringsdagen ble det påvist en lekkasje i kjøkkenbenk. Lekkasjen er beskrevet under punkt for kjøkken, tidligere i rapporten. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje. Avløpet er ført til synkekum. Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

For ytterligere/detaljert beskrivelse av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og byggteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje ved kran i kjøkkenbenk etter avstenging av vannet vinterstid.

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

Svar: Pålagt ny papp på annekset.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje ved pipe har resultert i nytt underlag rundt pipa-hatt og restaurering av ovn (Jøtul 602). Alt godkjent under brannvesenets pipe-tilsyn

september 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I følge tilstandsrapport (vedlagt) kan det være (normal) skjevhet i en eller annen retning. (Normalt i henhold til hyttas alder).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: "Normalt" besøk av mus på vinterstid (når hytta ikke er i bruk). Musefeller har løst "problemet".

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lagt singel på annekset. Arbeid rundt pipe (faglært) og restaureringen av ovnen er utført av fagarbeidere.

Arbeid utført av: Dugnad.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ikke når det gjelder radon, men vi viser til tilstandsrapport som byggmester Sondre Lillebo har utført i forbindelse med salget/salgssoppgaven.

Tilleggs kommentar:

Viser til byggmester Sondre Lillebos tilstandsrapport.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

1.etasje: Stue, kjøkken og innredet rom i tilbygg.

Frittstående uthus på ca. 15 kvm.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025: Oppgradert skorstein og ny pipehatt, og renovering av vedovn.

2023: Ny bunnstokk i yttervegg mot nord.

2010: Hjemmelshaver opplyser at takpappen ble skiftet ut i ca. 2010.

Ca. 1983 til ca. 1995: Innlagt vann, innlagt strøm og tilbygg mot sør.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert 02.11.2018, 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 2038.

Siste tilsyn ble utført 01.10.2025, med anmerkning om at det er manglende adkomst for feier til pipe. Opplyst fra selger at dette må utbedres innen oktober 2026.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Lukket vedovn i stue. Panelovn på vegg i stue og kjøkken

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig og fritidsbolig må som hovedregel energimerke

boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. 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/energimerking. Det er ikke nødvendig med energimerking av denne fritidsboligen da den er under kravet på 50 kvm.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 1 470

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 319 345 per 31.12.2023

Andre utgifter

I tillegg til de kommunale utgiftene påløper det kostnader til privat vannforsyning. Opplyst fra selger at dette er ca. kr. 7 000,- per år.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 246 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal

avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt av bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

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

Vei, vann og avløp

Fritidsboligen har adkomst via privat veg.

Privat vann. Innlagt vann til kjøkken og eneste tilkoblede punkt er blandebatteri på kjøkkenet. Ikke varmtvann i fritidsboligen. Avløp er ført til terreng via synkekum.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Håvi HC1516 fra 2009. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (1 255 kvm) og kjøreveg (94 kvm).

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025 fra 2014, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse.

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

I følge planrapporten er det ingen reguleringsplaner under arbeid eller reguleringsplaner under arbeid i nærheten.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper og selger 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2.pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

43 600 (Omkostninger totalt)

59 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 600 (Totalpris inkl. omkostninger)

1 749 500 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 752 300 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 49 000,- ved gjennomføringen av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 18 900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting avopplysninger (kr. 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.10.2025



Koselig og sjarmerende fritidsbolig med flott beliggenhet på Trysilfjellets sørside.



Fra terrassen er det fin utsikt utover hyttefeltet og fjellene.



Fra inngangspartiet kommer man direkte inn i stuen, som har en dels åpen løsning med kjøkkenet.



Koselig stue med god plass til sofagruppe. Skorstein ble rehabilitert i 2025.



Hytta er fra ca. 1952 og ble tilbygget rundt 1995 med soverom mot sør.



Det er innlagt strøm og vann på hytta. Vann kun på kjøkkenet (ikke varmtvann).



Stua har en koselig atmosfære med god plass til det en måtte ønske av stuemøblement.



Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i metall med ett-greps blandeblender.



Det er plass til spisebord på kjøkkenet, hvor man kan nyte den fine utsikten mot fjellet.



Kjøkkenet har plass til frittstående hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap.



Fritidsboligen har ett soverom. Det er i tillegg et rom i det isolerte annekset som kan benyttes til soveplasser.



Frittstående annekset fra rundt 1995 med utedo, lagringsboder og rom innredet som soverom.



Rom inne i annekset hvor det er mulig å etablere flere sengeplasser.



Det er ikke bad på hytta, kun utedo i annekset.



Hyttas flotte beliggenhet gir umiddelbar nærhet til naturen og fine turområder både til fots og med ski på beina.



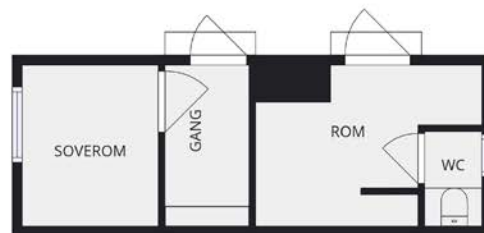
Det er kort avstand til skitrekk i tilknytning til Trysilfjellet samt godt preparerte langrennsløyper.



Eiendommen er på ca. 1 349,3 kvm og tomten består for det meste av naturtomt og gressplen.



Til Trysil sentrum med alt av servicetilbud er det ca. 10 minutter med bil.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT FOR FRITIDSBOLIG

Kubekksætervegen 40, 2420 Trysil



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Byggmester
Søndre Lillebo AS

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

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 246
Hjemmelshaver:	Marit Aas Øvergaard
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 349 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ca. 7000,- (vann)
Forsikringsforhold:	Forsikret i IF
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	Ca. 1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.10.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Marit Aas Øvergaard
Tilstede under befaringen:	Marit Aas Øvergaard og Freddie Øvergaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt i etablert område for fritidsboliger, med direkte nærhet til alpinanlegg, skiløyper og turterreng. Tomten har gode sol- og utsiktsforhold.

Etablert vei frem til eiendommen. Øvrig tomt består av naturtomt.

Radon:

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

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på ringmur av støpt ringmur med sparestein, og bjelkelag av tre mot krypekjeller.

Yttervegger av laftet tømmer. Tilbygg er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre fritidsbolig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det må påregnes arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg i stue og kjøkken.

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

Sintef byggforsk:

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

Eldre fritidsbolig:

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

Skadedyr:

Hjemmelshaver opplyser at de har opplevd at mus har kommet inn i fritidsboligen. Det opplyses om at omfanget ikke er stort, og det har kun vært enkelte tilfeller.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon over eiendommen.

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

Gulv: Overflater av tregulv og trefiberplater.

Vegg: Overflater av laftede vegger og trefiberplater.

Himling: Overflater av trepanel og trefiberplater.

- Merknader:

Overflater er preget av elde og slitasje. Bruksmerker som riper og hakk i overflater forekommer. I himling og på vegg ved skorstein er det fuktskjolder etter en tidligere lekkasje. På befaringsdagen kunne det ikke påvises noe skadelig fukt ved bruk av fuktmåler.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 1983 til ca. 1995:

- Innlagt vann.
- Innlagt strøm.
- Tilbygg mot sør.

2023- Ny bunnstokk i yttervegg mot nord.

2025- Oppgradert skorstein og ny pipehatt, og renovering av vedovn.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	21 m²			7 m²	21 m²	
SUM BYGNING	21 m²			7 m²	21 m²	
SUM BRA	21 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		15 m²				15 m²
SUM BYGNING		15 m²				15 m²
SUM BRA	15 m²					

BRA-i:

Stue, kjøkken og innredet rom i tilbygg.

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

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

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

Tilbygg mot sør har ikke målbart bruksareal, grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal er målt til 24 m² (21 m² Bruksareal + 3 m² Ikke målbart areal).

Areal av uthus:

Deler av areal var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal er målt til 16 m² (15 m² Bruksareal + 1 m² Ikke målbart areal).

Tomteareal er hentet fra kartverket.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Uthus, oppført en gang mellom 1983 og 1995.

Uthuset er oppført på punkter av stein og lettklinkerblokker. Yttervegger av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Pulttak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Plassbygde ytterdører.

Hjemmelshaver opplyser at takpappen ble skiftet ut i ca. 2010.

- Merknader:

Det ble påvist punktvis råteskader i takkonstruksjon, ytterkledning og i yttervegg. Fra inne i annekset er det betydelige fuktskjolder og svanker i takkonstruksjon. På befaringsdagen ble det påvist skadelig fukt i rommet lengst mot nord. Skadelig fukt innvendig i himling, indikerer at det er lekkasje via yttertaket.

Bygningen er generelt preget av elde, og det må påregnes betydelig arbeidsmengde for å sette bygningen i stand igjen.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

16/10/2025


Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fritidsboligen har ringmur av betong med sparestein, og punkter av betong under tilbygg mot sør.

Merknader: Grunnmuren har riss/ sprekker flere steder. Deler av grunnmuren er dårlig understøttet. Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

Bilde viser eksempel på sprekke i grunnmur.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

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

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Deler av krypekjelleren har ikke noe adkomstmulighet, og deler av krypekjelleren er dermed ikke kontrollert. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder rundt fritidsboligen, og fra luke i gulv på kjøkken.

Merknader: Det ble påvist skadelig høye fuktverdier i bjelkelag under tilbygg mot sør. Fra luke i gulv på kjøkken ble det påvist skadelig høye fuktverdier, samt råteskader i treverk. Ved fuktmåling i kjøkkengulv, ble det påvist skadelig høye fuktverdier i tregulvet.

Under tilbygg mot sør, ble det påvist utettheter i bjelkelaget.

Antall og størrelser på ventiler i ringmuren vurderes som ikke tilfredsstillende.

Bilde viser stikkprøve og fuktmåling i treverk fra luke i kjøkkengulvet.

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres langs nordfasaden. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger av laftet tømmer. Tilbygg mot sør er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Merknader: Ved stikkprøver ble det påvist råteskader i bunnstokk og lafteknuter mot sør ved inngangsparti. Utvendig kledning på tilbygg er montert uten lufting bak kledningen, og kledningen er preget av elde og slitasje.

Bilde viser råteskade i bunnstokk ved inngangsparti.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med ukjent produksjonsår.

Vindu på tilbygg mot sør har to-lags glass og er produsert i 1984. Øvrige vinduer har enkle glass med varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer ble kontrollert ved stikkprøver. Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov.

Ytterdører:

Inngangsdør fungerte greit på befaringsdagen. Overflater er preget av elde, og har slitasje.

Annet:

Forventet levetid vurderes å være utgått for alle vinduer og ytterdør.

Vinduer har ikke beslag i over- eller underkant av vinduer.

Bilde viser eksempel på slitasje og elde på vindu.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt kontrollert fra bakkeplan, og fra stige ved takutstikk.

Merknader: Takkonstruksjonen er oppbygget uten ventilering/ lufting.

Det ble påvist punktvis råteskade i treverk i takutstikk mot nord. Hjemmelshaver opplyser at det nylig er blitt utbedret en del av takutstikket, i forbindelse med en lekkasje rundt skorstein.

På befaringsdagen var det fuktskjolder i innvendig himling, og på vegger. På befaringsdagen kunne det ikke påvises noe skadelig fukt ved fuktmåling rundt fuktskjolder.

Bilde viser manglende luftespalte i overgang mellom yttertak og yttervegg.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater i metall og høyde på skorstein er besiktiget fra stige ved takrenne.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i plast.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

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

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekkingen vurderes å ha kort eller utgått forventet levetid.

Fra takrenne kan det se ut til at skorstein har tilfredsstillende høyde over yttertaket.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner er preget av elde og slitasje, og har lokale skader.

Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for brannforebygger ved feing og tilsyn av skorstein. Hjemmelshaver opplyser at brannforebygger var på kontroll tidligere i sommer, og det ble registrert et avvik på takstige. Hjemmelshaver opplyser at avviket må være rettet før vinteren oktober i 2026.

Yttertaket er ikke sikret med snøfangere.

Bilde viser yttertak med elde og slitasje, uten monterte snøfangere.

**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fritidsboligen har terrasse ved inngang på ca. 7 m², hvorav ca. 3 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord på deler av arealet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Trapp opp til terrasse har lokale råteskader.
Det mangler rekkverk på terrassen etter dagens krav.
Råteskade i rekkverk/ søyle til takkonstruksjon.

Bilde viser råteskade i rekkverk/ søyle til takkonstruksjon.

**7. Våtrom****7.1 Bad**

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke noe bad.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe bad.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Fritidsboligen har ikke noe bad.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 3 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er ikke kjent når innredningen ble montert.
Vann- og avløpsrør fra mellom 1983 og 1995.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Merknader: Innredningen er preget av elde og slitasje.
På befaringsdagen ble det påvist lekkasje fra vannrør, og det ble målt skadelig høye fuktverdier i kjøkkenbenken.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har ikke noe avtrekk.

Bilde viser måling av skadelig fukt inne i kjøkkenbenken.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Fritidsboligen har innlagt vann til kjøkken, og eneste tilkoblede punkt er blandebatteri på kjøkkenet.
Avløpsrør av plast.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist en lekkasje i kjøkkenbenk. Lekkasjen er beskrevet under punkt for kjøkken, tidligere i rapporten.

Stoppekrant er ikke merket. Stoppekrant skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Avløpet er ført til synkekum.

Se ytterligere opplysninger om vanntilkobling under "tilleggsopplysninger" lengre bak i rapporten.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder.

Merknader: Fritidsboligen har kun kaldt vann.

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen**

10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 2**

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via veggventiler på stue og i tilbygg mot sør.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da kjøkkenet ikke har noe avtrekk.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i utvendig skap ved terrasse.

Ledningsnett av åpent anlegg.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen ble installert en gang mellom 1983 og 1995, og det har ikke vært utført endringer på anlegget etter det.

Kapasiteten på anlegget er liten, og det er kun to 10A sikringer, med en hovedsikring på 20A.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPLYSNINGER:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av fritidsboligen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Fritidsboligen har innlagt vann. Avløp er ført til terreng via synkekum. Det er ikke opplyst om avløpet er godkjent, eller om det foreligger en utslippstillatelse i kommunen. Hovedregelen er at alle boliger og fritidsboliger med innlagt vann, skal ha en godkjent utslippstillatelse. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, spesielt om det vurderes å etablere bad med toalett.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss og sprekker i grunnmur kan være indikasjon på bevegelser i grunnen. Det anbefales at skader utbedres, og at tilstanden overvåkes. Understøttelse av ringmur bør utbedres, for å unngå at ytterligere skader og skjevheter skal oppstå.
1.3	Terrengforhold
	Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på grunnmur og krypekjeller, og kan resultere i skader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Ytterdør og vinduer er preget av elde og slitasje, og har utløpt forventet levetid. Det må forventes at alle vinduer og ytterdør skiftes ut i nær fremtid. Manglende beslag i under- og overkant av vinduer, kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er ikke kjent fra når yttertak av takplater av metall er montert. Men på grunn av at yttertaket er festet med spikre, og ikke skurer, er det sannsynlig at yttertaket er montert før 1990. Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgraden er satt etter standardens krav til avtrekk på kjøkken. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte. Siden det ikke er mulig å kontrollere hele krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand deler av krypekjelleren er i. Det kan være skader i krypekjelleren som ikke ble avdekket på befaringsdagen. På bakgrunn av påviste råteskader og høye fuktverdier i treverk, må det påregnes at bjelkelaget/ gulvkonstruksjon må utbedres. Utettheter i bjelkelaget svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres. Prisvurdering gjelder for ytterligere undersøkelser og kartlegging av skadeomfanget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
2.1	Yttervegger
	Råteskadet tømmer i laftede konstruksjoner må skiftes ut. Hvor mye som må skiftes ut er avhengig av hvor dypt råteskaden går. Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Prisvurdering gjelder lokal utbedring av råteskade.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Manglende lufting av takkonstruksjon kan gi isdannelser på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekingen. Prisvurdering gjelder etablering av lufting for takkonstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er viktig å identifisere og utbedre råteskader så snart som mulig, for å forhindre ytterligere ødeleggelse og svekkelse av konstruksjonen. Det mangler rekkverk på terrasse. Rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. For å lukke avviket må det etableres rekkverk i henhold til dagens krav. Råteskade i rekkverk/ søyle til takkonstruksjon anbefales utbedret, da råte i treverket svekker styrken i treverket. Prisvurdering gjelder etablering av rekkverk, og utbedring av råteskade.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Lekkasje i kjøkkenbenk må utbedres, da en vedvarende lekkasje vil kunne skade konstruksjonen. Det er usikkert hvor lenge lekkasjen har pågått, og det er usikkert om det er ytterligere skjulte fuktskader under kjøkkenbenken. Prisvurdering gjelder utbedring av lekkasje. Eventuelle skader under kjøkkenbenken er ikke tatt med i prisvurderingen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Lekkasje i kjøkkenbenk må utbedres. Prisvurdering er beskrevet under punkt for kjøkken tidligere i rapporten.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000



Velkommen til Trysil!

AKTIVITETER VINTER

Alpint

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

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

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

Langrenn

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

Hundeslede i Fageråsen

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

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

Kanefart i Trysil

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

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

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



AKTIVITETER SOMMER

STISYKLING

Om Gullia

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

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

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

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

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

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

Sommeråpen sykkelheis

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

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

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

Heisen åpner 23. juni og går frem til høstferien.

Sykkelparker

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

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

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

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

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



ELVEAKTIVITETER

Familierafting i Trysil

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

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

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

Lei kano og opplev Trysilelva på egenhånd

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

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

Juving i Røa

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

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

FISKE

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

ligger de fine fiskeplassene som perler på en snor.

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

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

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

VANDRING

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



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

GOLF

Trysilfjellet Golfbane

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

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

Trysil Indoor Golf

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

Trysilfjellet Minigolfbane

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

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

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

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

KLATREPARK

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

Klatrepark for hele familien

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

SPISE

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

alt fra hjemmelagde vafler til lekre, lokale retter.

Lunsj

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

Mat i bakken

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

Mat om kvelden

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



Utkjøring av mat og varer

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

Lokalmat

Lokalmat er en blomstrende næring i Trysil! Ekte og gode smaker med opphav i sunne omgivelser er noe flere og flere vil ha. Noen produsenter har kommet langt og har i dag noe å selge. Andre er i startgropa med klare ambisjoner om hva de vil oppnå. Det er fullt mulig å lage en god trerettets 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. Høyfjells-senteret ligger 850 m.o.h, og byr på et stort utvalg av hytter og leiligheter med fantastisk beliggenhet på høyfjellet.

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

sørger for gode tilbud til dere Trysilryper.

SCANDINAVIAN MOUNTAINS AIRPORT

Sälen - Trysil

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

Bedre tilgjengelighet styrker Trysils posisjon som et attraktivt reisemål.

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

Kilde: Trysil.com

Nabolagsprofil

Kubekksætervegen 40

Høyde over havet

667 m



Offentlig transport

Fjellvegen 11 min
Linje 831 1.1 km

Avstand til byer

Elverum	58 min
Hamar	1 t 28 min
Oslo	2 t 33 min

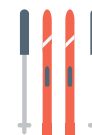
Ladepunkt for el-bil

Trysil.nu - Bakkebyvegen 1B	4 min
Skistar servicesenter, Trysil	5 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 104 m
- 247 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

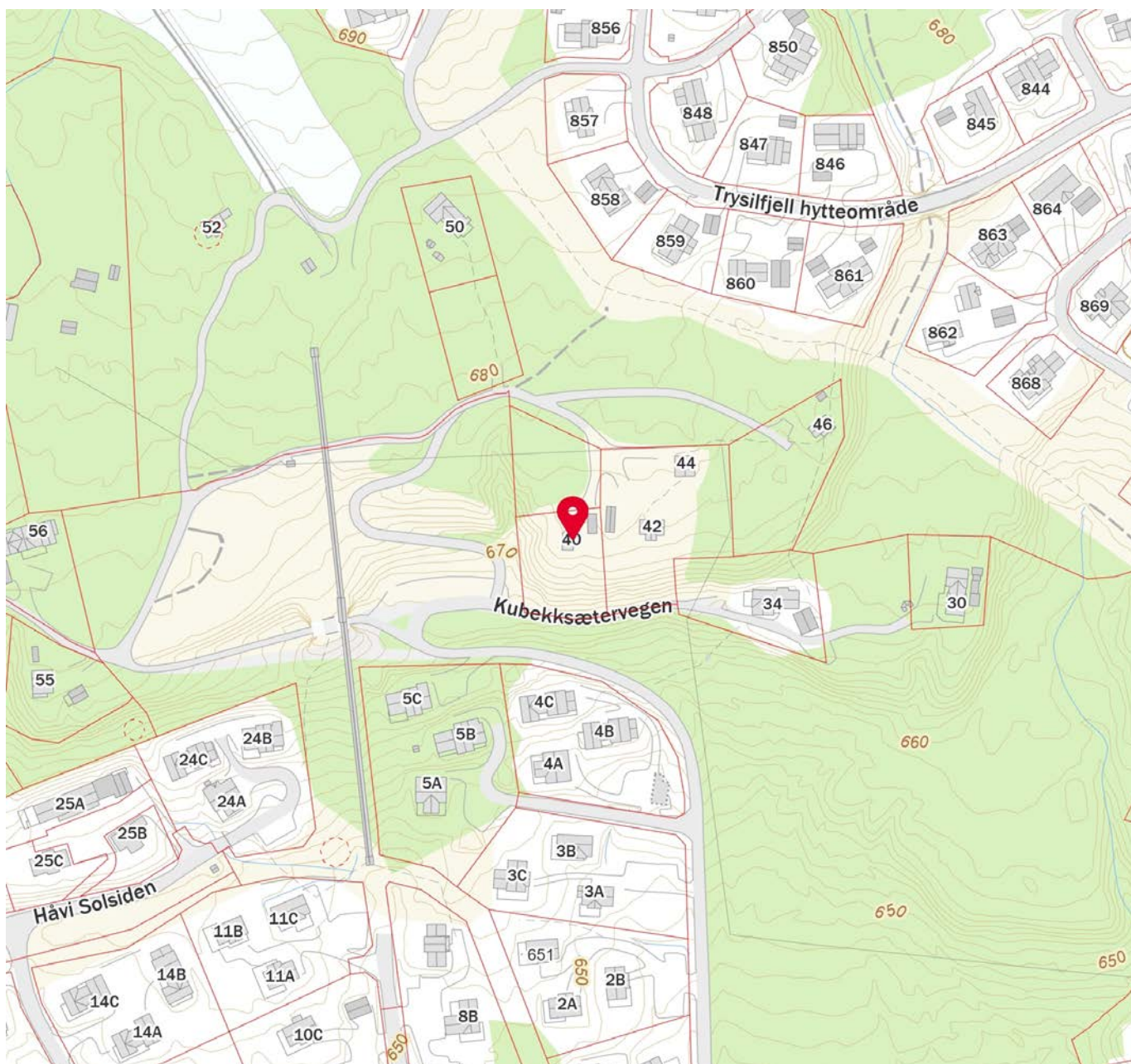
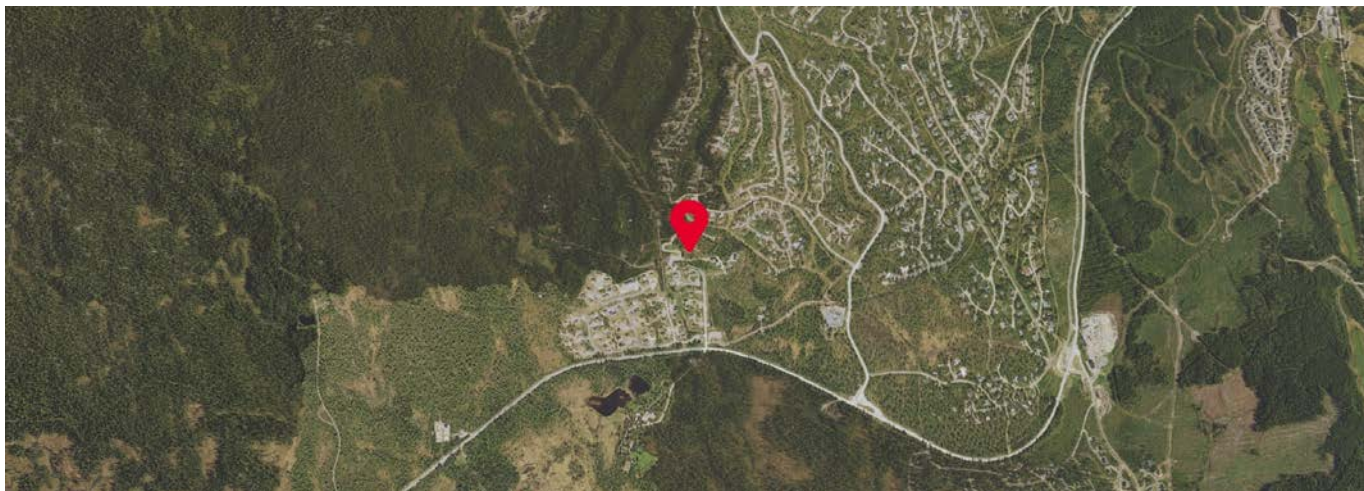
Høyt & Lavt Trysil	5 min
Trysil Bike Arena	5 min
Rafting (Turistsenteret)	5 min
Mountain drifting mini-cart	5 min

Sport

Trysilhallen Aktivitetshall	7 min 5.2 km
Trysil idrettspark Fotball, friidrett	8 min 6.5 km
NEXT Trysil	7 min
Trysil Helse & Trening	8 min

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet Søndagsåpent	5 min 4.2 km
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	8 min 5.8 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kubekksætervegen 40
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre