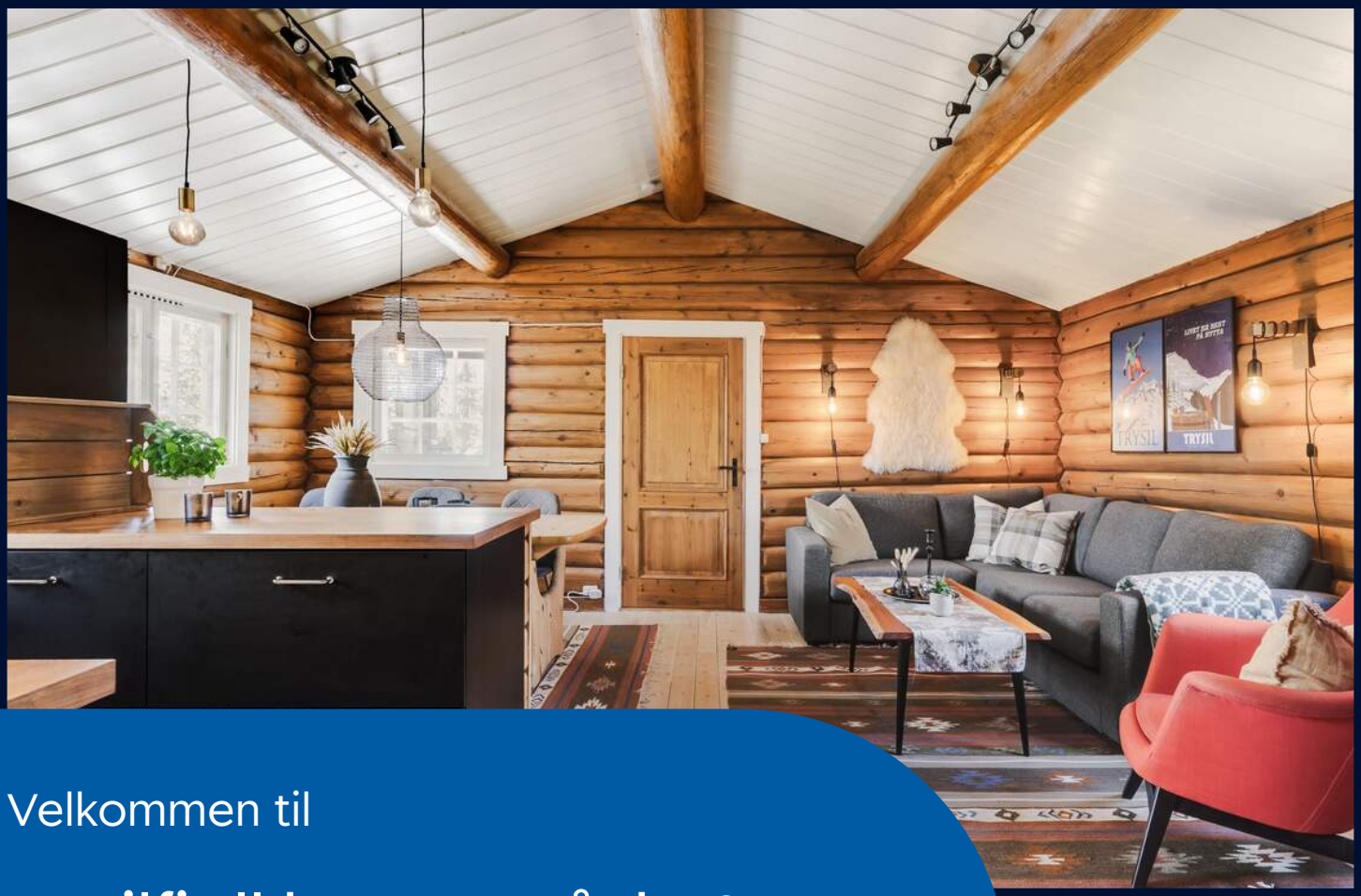




Velkommen til

Trysilfjell hytteområde 34
2420 Trysil

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Trysilfjell hytteområde 34
2420 Trysil

Flott tømmerhytte over ett plan m/3 sov med ski inn/ut | Markterrasse på ca. 47 m² | Nydelig utsikt

Velkommen til Trysilfjell hytteområde 34.

Dette er en tradisjonsrik tømmerhytte over ett plan, lunt beliggende i Trysilfjellet med heltre overflater, synlige tømmerstokker og en stor markterrasse. Hytta er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert i senere år, blant annet med modernisert bad i 2025, nyere taktekking og ny stålpipe. Hytta har tre soverom.

Høydepunkter:
- Koselig markterrasse på ca. 47 m² med takoverbygg ved inngangspartiet.
- Flislagt baderomsgulv med gulvvarme fornyet i 2025.
- Gode parkeringsforhold på egen gruset gårdsplass.

Beliggenheten er rolig og fredelig, samtidig som du har kort vei til alt Trysil har å by på - fra alpinbakker og langrennsløyper til turstier og sommeraktiviteter. Her kan du nyte fjellet hele året. Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 000 000
Omkostninger*	kr	101 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090
BRA/BRA-I		58/58 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 893 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		1979
Energimerke		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg ofte mennesker på jakt etter drømmehytta. Fordi hyttekjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Petter Birkrem

932 62 900
petter.birkrem@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 000 000**
Omkostninger*	kr	**101 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 101 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 100 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 101 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 9 051 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler.

Renovasjon faktureres gjennom Trysilfjellet utmarkslag og er ikke inkludert i de oppgitte avgiftene.

Velforening
Årlig velavgift kr 15 463 i Trysilfjell hytteområde fakturerer årsavgift. Årsavgiften inkluderer vann etter måler, abonnementsgebyr vann, festeavgift 2026 (kr. 4 219), renovasjon, vegavgift og snørydding. .

Registerbetegnelse
Gnr. 37, bnr. 43, fnr. 58 i Trysil kommune.

Areal
Fritidsbolig:

BRA-i: 58 m2
BRA total: 58 m2

1. etasje
BRA-i: 58 m2.
TBA: 47 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Oppmålt med lasermåler. Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,49m i gang og 2,80 m i stue og skråhimling. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Fritidseiendom

Parkering
Parkering på gruset gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 893 m² på festet tomt.
Festetid: Festetiden løper til: 10.11.2057
Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.
Innløsningsvilkår festekontrakt: Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Tomtebeskrivelse
Festet tomt (punktfeste). Tomten er en naturtomt med både flate og skrånende partier, preget av naturlig fjellvegetasjon. Det er opparbeidet en gruset gårdsplass med biloppstillingsplass, som ble planert og utvidet i 2021.

Eiendommen er etablert som et punktfeste og er ikke oppmålt med fysiske grenser i terrenget. Grenselinjene som vises i kartet er fiktive hjelpelinjer for punktfestet, og det tas forbehold om tomtens faktiske avgrensning.

Byggeår
1979

Innhold
Fritidsbolig over ett plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, stue, kjøkken, spisestue, gang, bad og tre soverom.
1. etasje BRA-e: Bod.

Terrasse på 47 m² med adkomst og utgang fra entré.

Standard
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU) og 2 (TG2). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft | Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Laftede tømmervegger har oppnådd en alder på 50 år. Bygningsdeler av denne typen har normalt begrenset dokumenterbar levetid, og det er økt risiko for slitasje og skjulte skader som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring. Det er registrert begynnende råteskade i en utvendig bunnsvill.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Omramming er ikke skadedyrsikker.

- Ytterdører | Ytterdør: Har slitasje.

- Krypkjeller | Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som begrenser mulighetene for inspeksjon, noe som igjen kan gi økt risiko for skader.

- Grunnmur og fundamenter | Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

- Bad - Ventilasjon | Det er ikke mekanisk avtrekk.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Trysil er en populær helårsdestinasjon og kan by på friluftsopplevelser for store og små i naturskjønne omgivelser. Området har et flott utgangspunkt for den aktive familien med varierte aktivitetsmuligheter rett utenfor døren. Kort vei til ski inn /ut, akebakke, langrennsløyper med mer. Det er en kort kjøretur ned til Trysil sentrum hvor du finner et godt utvalg av dagligvareforretninger, butikker, restauranter, vinmonopol, cafeer og legevakt. Det er ca. 70 km til Elverum og ca. 210 km til Oslo.

Vinteraktiviteter:
Norges største alpinsenter har 31 heiser og 71 km nedfarter som binder sammen tre sider av fjellet til et innholdsrikt og variert alpinanlegg, hvor halvparten av nedfartene er i lunt skogsterreng og halvparten på fjellet. Med største fallhøyde på 685 meter ligger alt til rette for skiferien, med nedfarter og aktiviteter for alle. Barn har 3 egne barneområder med heiser, bakker og aktiviteter. På 1100 moh. ligger skianleggets høyeste skikjøring. Her er også starten på noen av de virkelig gode nedfartene i Trysilfjellet for viderekomne. Trysilfjellet har 2 terrengparker for de som trives best med rails og hopp. Sesongen i Trysilfjellet starter tidlig og varer til mai. Snøproduksjon dekker hele 27 km nedfarter, og sikrer gode forhold tidlig i sesongen. Det er kveldskjøring i 6 flombelyste bakker i høysesongen. Trysilfjellet har snøgaranti fra 15. november til 1. mai. Skibussen i Trysil knytter destinasjonen sammen, og er gratis for alle med skipass.

Sommeraktiviteter:
Sommeren i Trysil er meget populært med sine tilgjengelige fjellterreng for tradisjonelle friluftsaktiviteter. Her er det mange snille fjellområder med tilrettelagte familieturer og skogsområder med stier for deg som ønsker skogens fred og ro. For sykkelentusiastene har Trysil blitt et stisyklingsmekka. I fjellet er det tilrettelagte områder for både nybegynnere og godt erfarne med flere sykkelområder. Stolheisen er åpen i helgene i sommerhalvåret og det er mulighet for å leie både sti- og downhillsykler for å teste de flotte løypene i og rundt fjellet.

Det også en kort kjøretur til en populær 18-hulls golfbane hvor det yrer av aktiviteter på sommerstid. Er du interessert i jakt og fiske så er Trysil også kjent for sine ypperlige jakt- og fiskeforhold. I tillegg er det moltemyrer og fine områder for bærsanking i området. Med alle disse muligheten nærmest utenfor hyttedøra skal det ikke stå på muligheter for fritidsaktiviteter for hverken liten eller stor. Turistsenteret som byr på restauranter, pub, afterski, minibank, sports-/mat- og klesbutikk, i tillegg til skiutleie. Herfra går det busser opp til Fageråsen, og Trysilfjellet/ Mosetra.

Flyplass i Trysil:
Kun 40 minutter fra Trysilfjellet beliggende rett ved svenskegrensen ble det i 2018/19 bygget en internasjonal flyplass, Scandinavian Mountains Airport (SCR). Flyplassen styrker Trysils posisjon som et attraktivt reisemål. I desember 2019 landet de første skigjestene her. SAS har 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.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Fritidsboligen er fundamentert på punkter utført med lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført i tømmer/laft og stående panel. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen har mønet skråtak med sperrekonstruksjon i treverk, og taket er tekket med metallplater i imitert takstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I kommunens arkiv foreligger det byggetillatelse for hytte med vindfang, 65m², datert 21.04.1978.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue og gulvvarme på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 01.09.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd oransje B.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Fritidsbolig med en enhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område med lav til moderat radonaktsomhet.

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Konsesjonsplikt
Eiendommen er ikke konsesjonsbelagt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, i henhold til reguleringsplan 20010400, «Trysilfjellet sør, tomtene 1-466», vedtatt 16.05.2001.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025 (plan-ID 20110200), vedtatt 18.02.2014. Arealbruken er i planen avsatt til Fritidsbebyggelse, nåværende, innenfor område HB1501.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036 (plan-ID 20180300), vedtatt 27.05.2025.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er forsøkt innhentet fra Skatteetaten men ikke mottatt.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Jep Konsult AS

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3421/37/43/58:
16.02.1979 - Dokumentnr: 1277 - Festekontrakt - vilkår
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 23,000
ÅRLIG AVGIFT NOK 800
FRA 10 11 1977
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt og vedtekter for hyttetomt i Trysilfjell Utmarkslags hytteområde syd for Trysilfjellet.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1517223 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 0428 GNR: 37 BNR: 43 FNR: 58

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Nye takrenner og nedløp montert.

2025:
- Bad: riving av gulv, byttet vannrør, varmekabler, isolasjon, gulvplater og fliser, utført av Ocab AS. Dokumentasjon foreligger.
- Revet gamle takplater, lagt nye lekter og nye takplater, nytt pipebeslag, vindskibeslag og montert stigtrinn for feier.
- Byttet råteskadede tømmerstokker mellom bad og kjøkken.

2021:
- Montering av ny stålpipe.
- Oppført utvendig platting på bakkenivå.
- Planert og utvidet parkeringsområde.

2020:
- Oppretting/jekking av hytte etter setning på fundament/pilarer.
- Bytte av avløpsledning fra hyttevegg til kum.
- Tettet åpninger i undergulv.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,60%
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Digital markedspakke utland, kr 8 900
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 27 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Salgsoppgave, kr 2 500
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar per visning/overtagelse, kr 3 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 5 250
Eierskiftegebyr bortfester*, kr 725

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 01.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

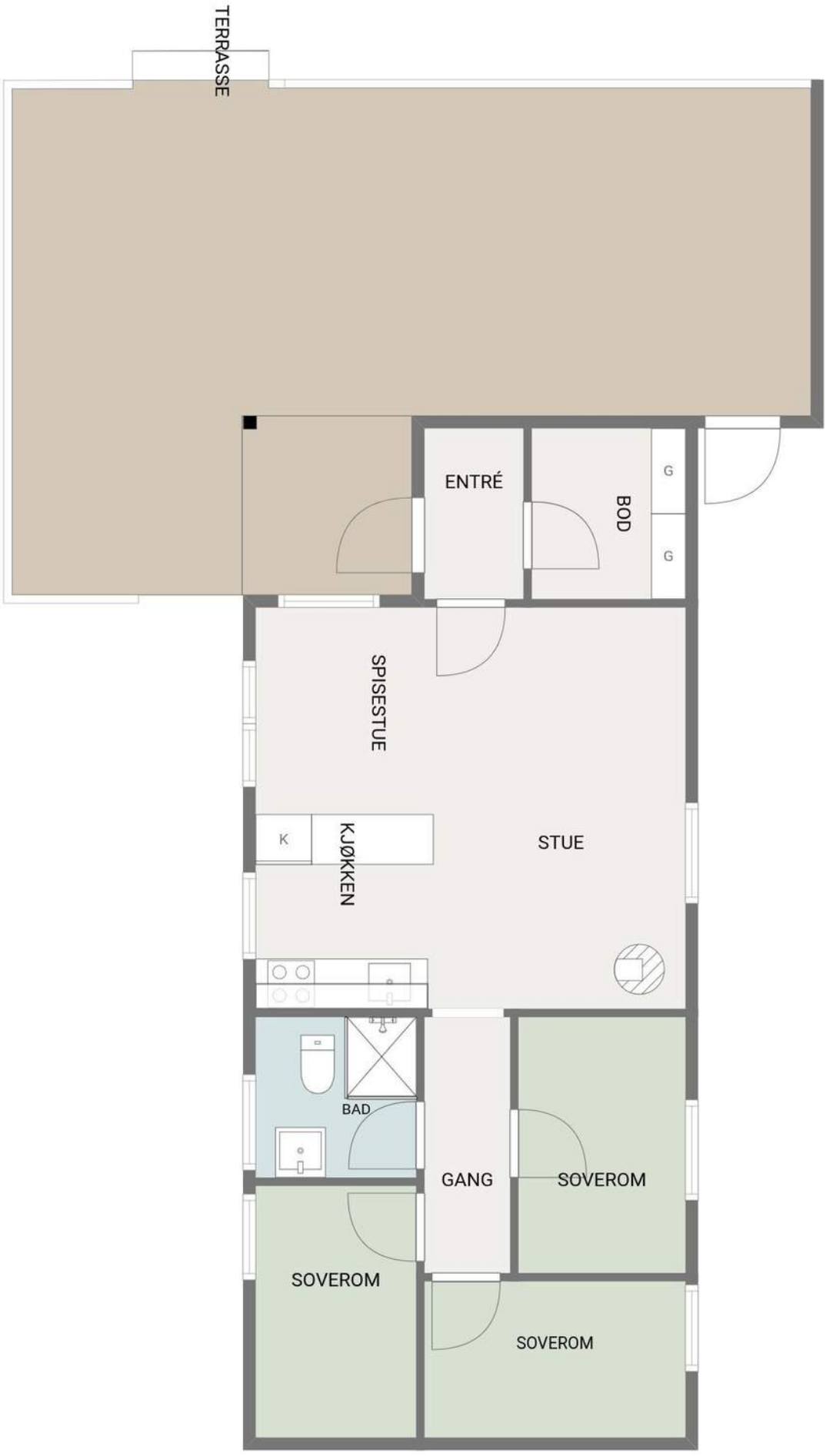
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Petter Birkrem
Eiendomsmegler
Telefon: 932 62 900
E-post: petter.birkrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



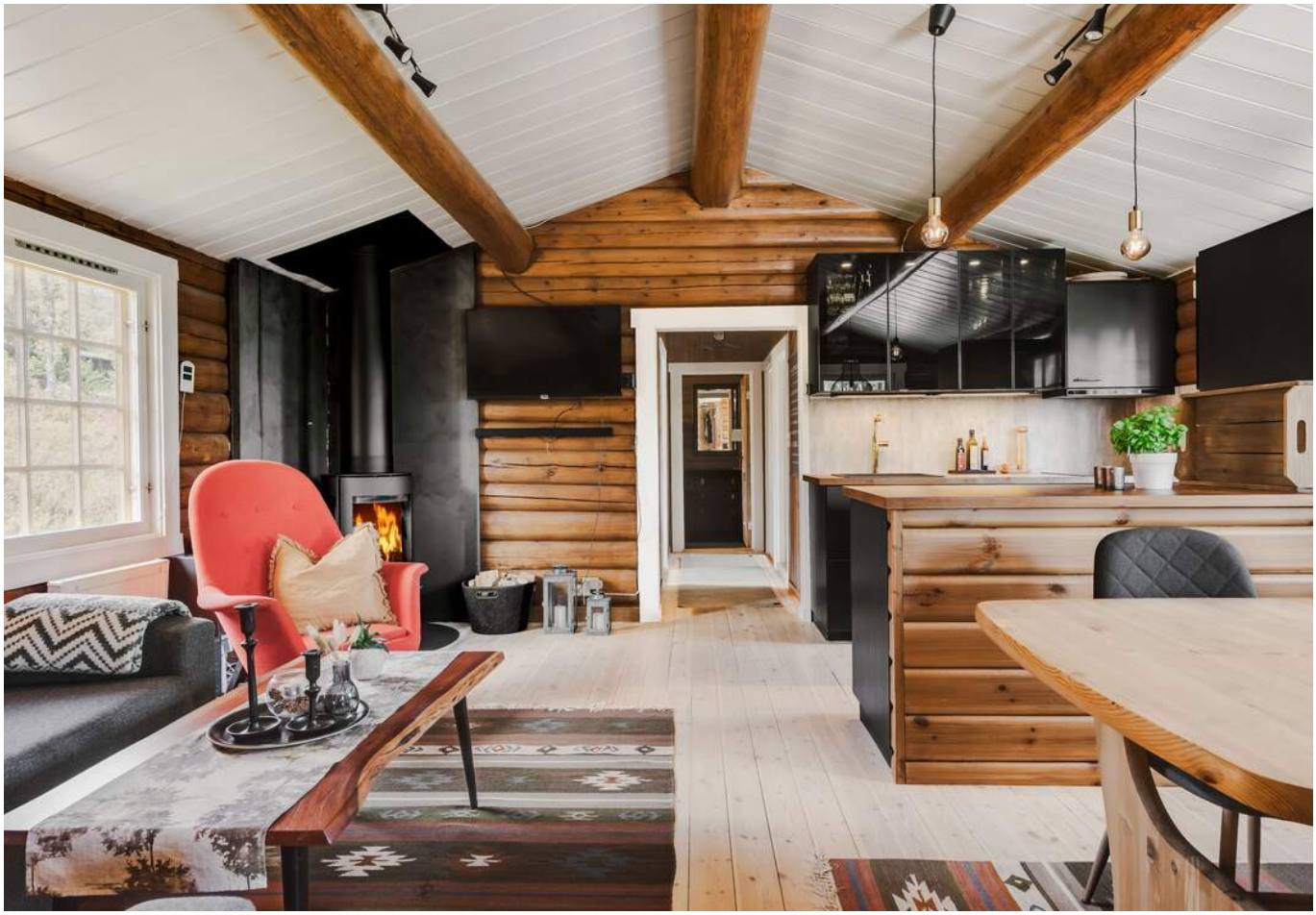
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.






Tirsitlhtta 34







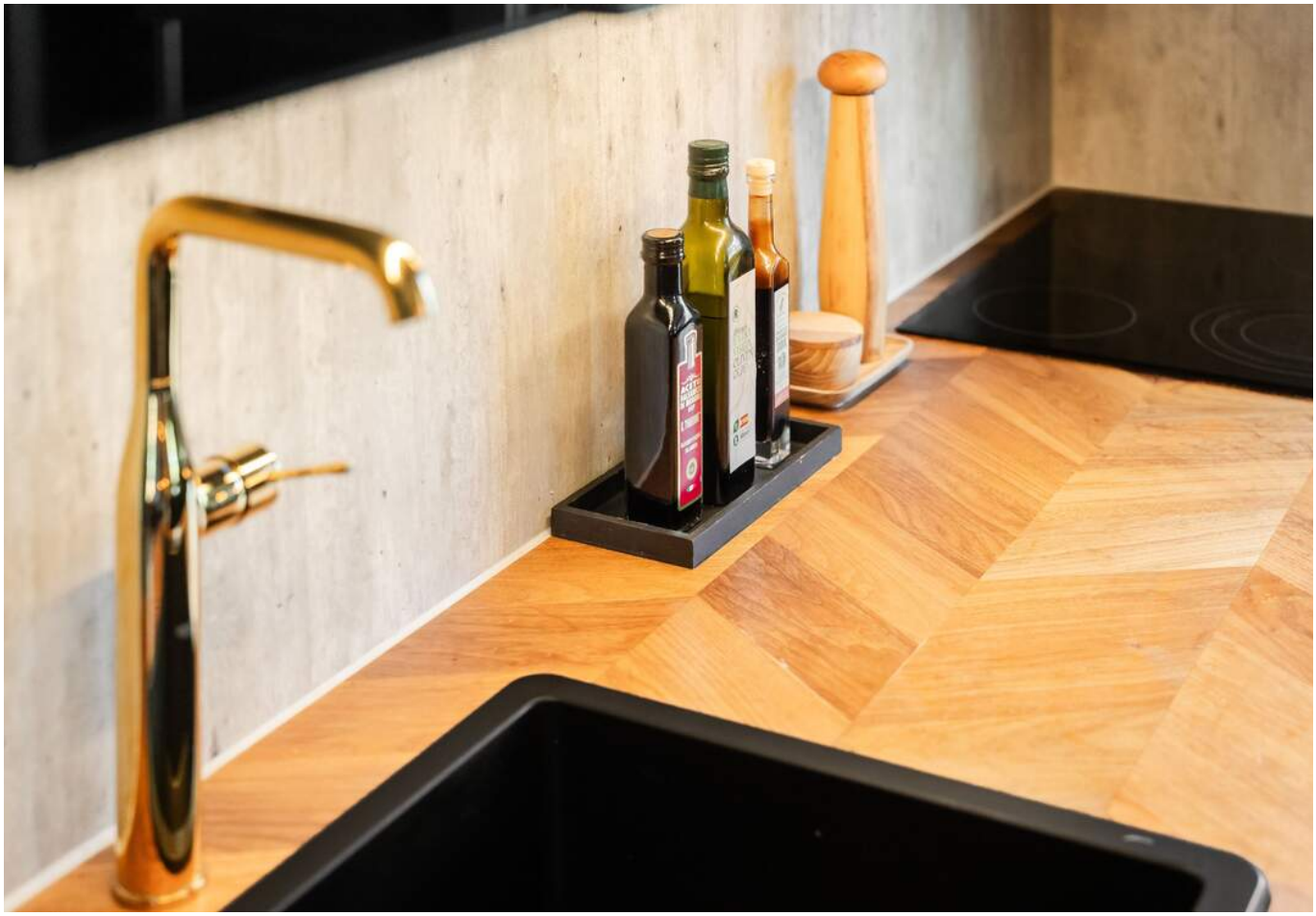

LIVET ER BEST
PÅ HYTTA
TRYSIL
TRYSIL











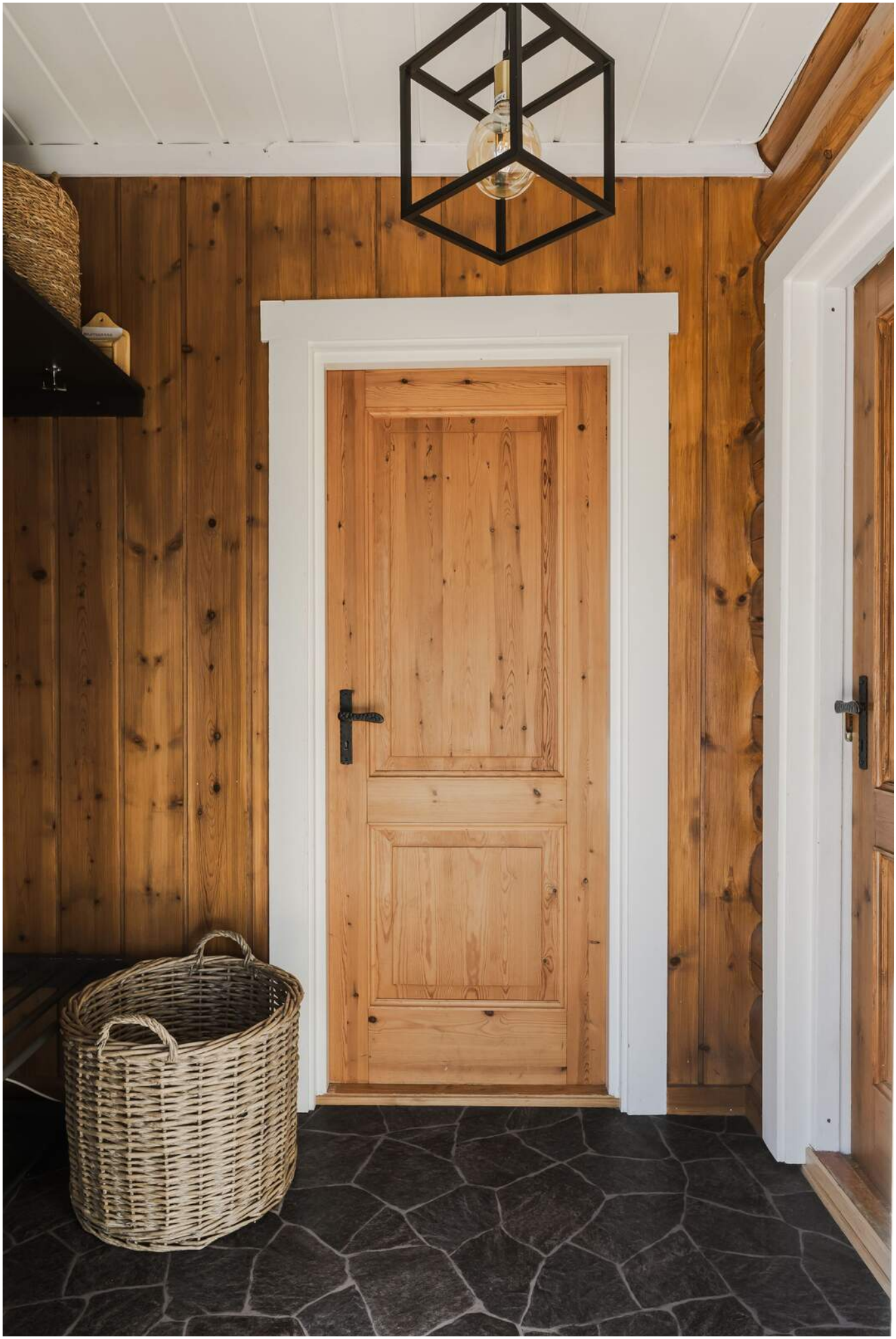




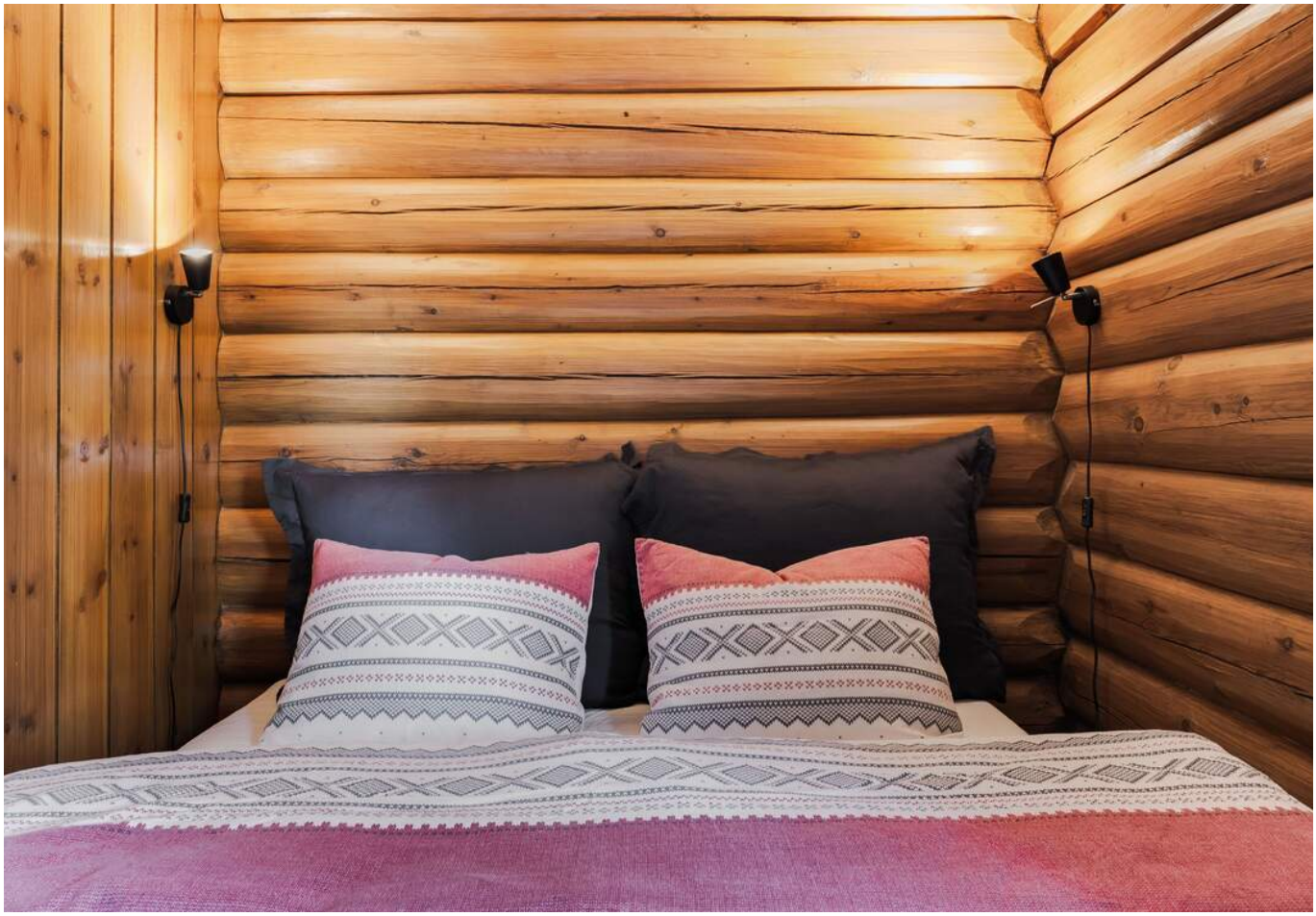




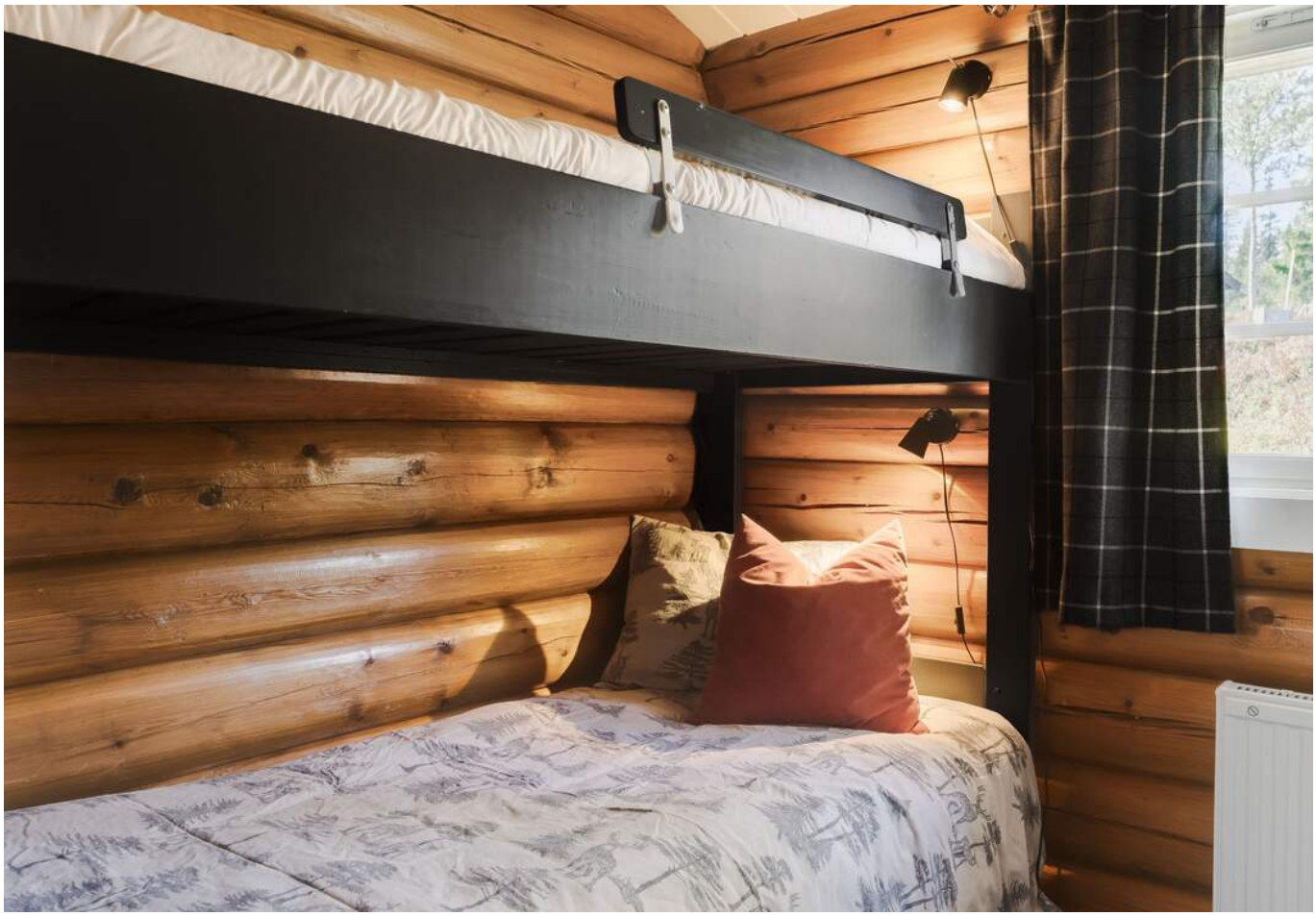


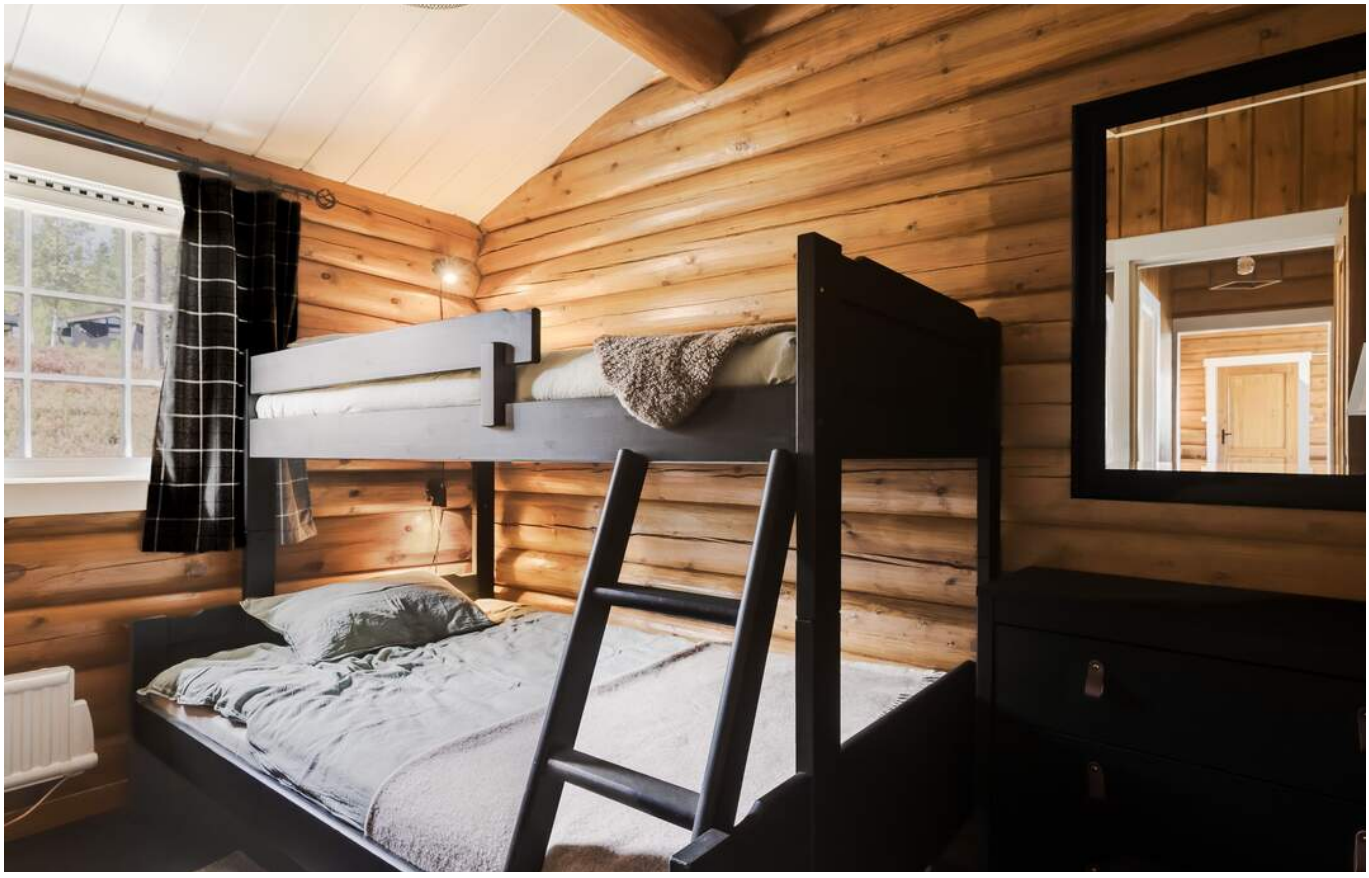




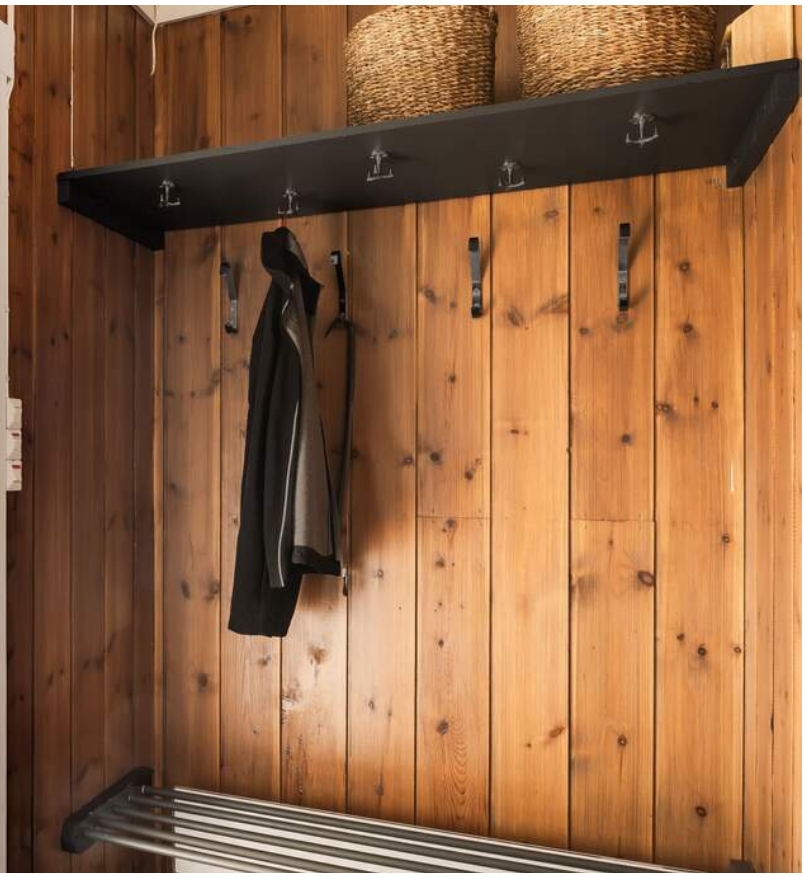













Trysilhytta 34


Trysilhytta 34


JÆTUL







TRYSILFJELL HYTTEOMRÅDE 34

HØYDE OVER HAVET

652 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjellvegen — 12 min
Linje 831 — 1.1 km

AVSTAND TIL BYER

Elverum	1 t
Hamar	1 t 29 min
Oslo	2 t 34 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skistar servicesenter, Trysil	6 min
Trysil Alpine Lodge	6 min

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 148 m
- 251 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrekk i anlegget: 30

AKTIVITETER

Høyt & Lavt Trysil	6 min
Trysil Bike Arena	6 min
Rafting (Turistsenteret)	6 min
Mountain drifting mini-cart	6 min
Trysil Bowlingsenter	6 min

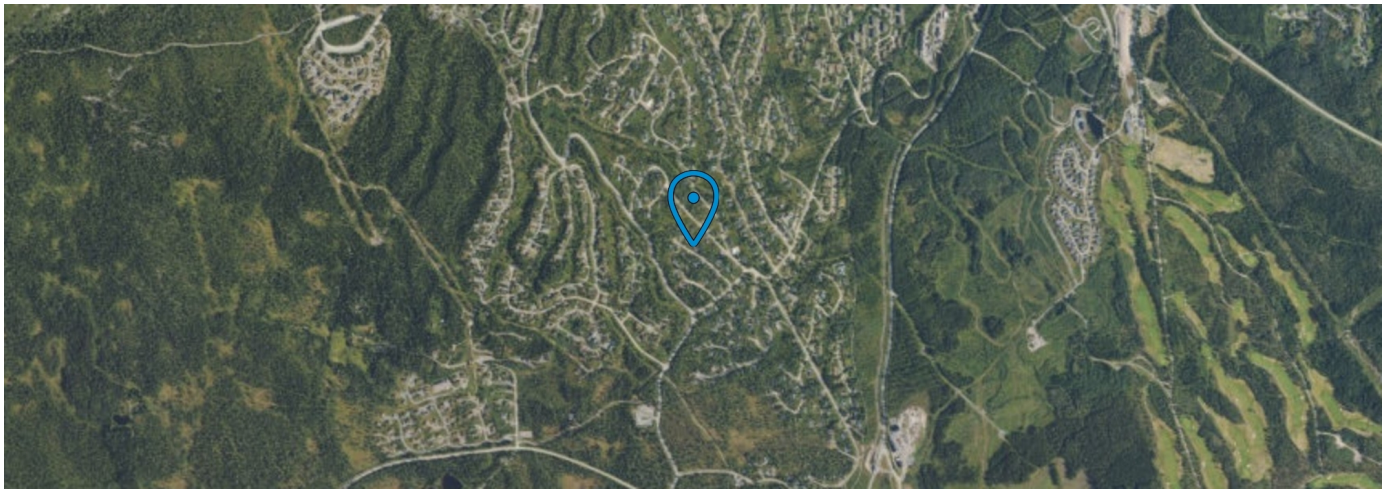
SPORT

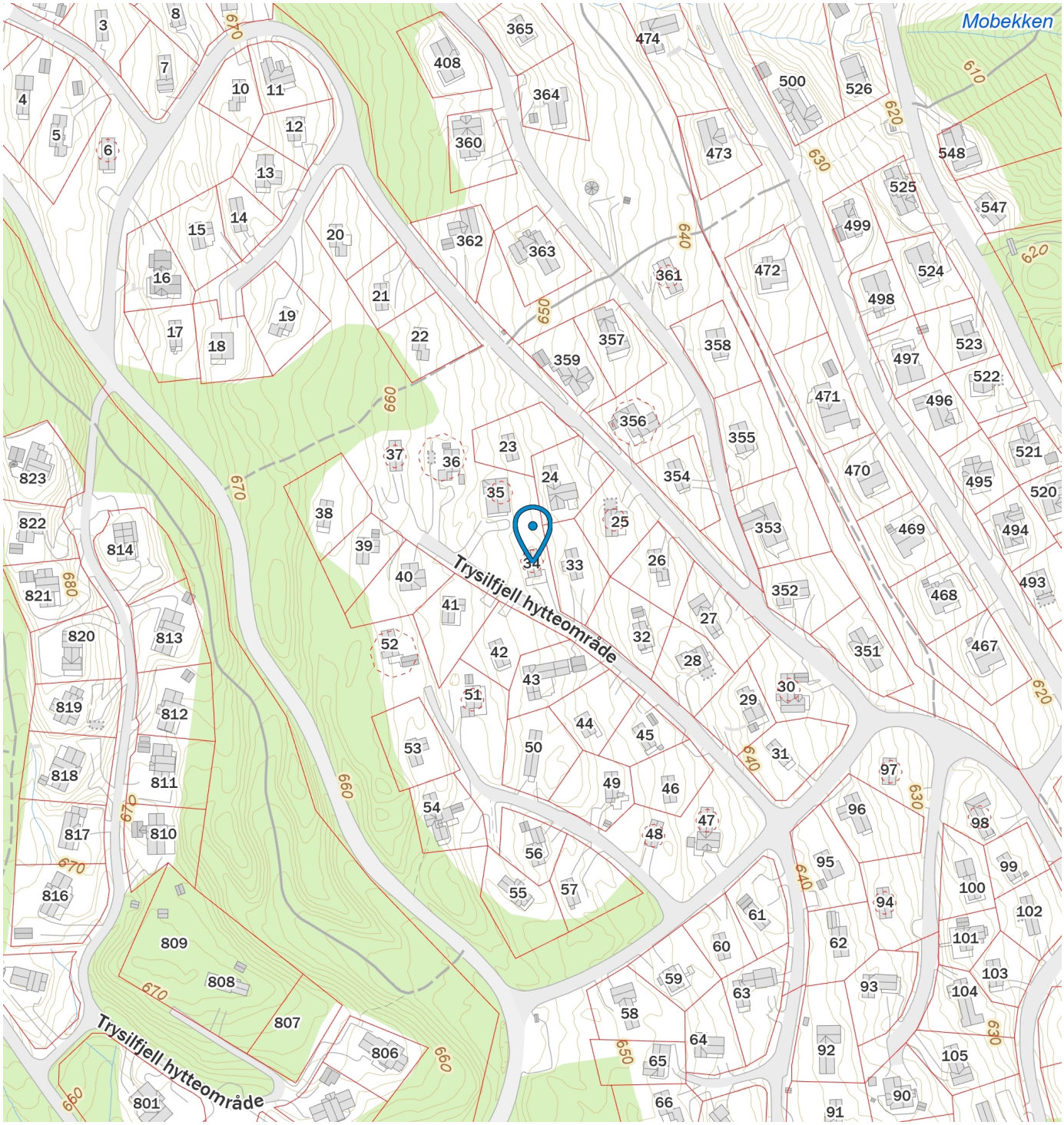
Trysilhallen Aktivitetshall	8 min 5.3 km
Trysil idrettspark Fotball, friidrett	8 min 6.6 km
NEXT Trysil	7 min
Trysil Helse & Trening	9 min

DAGLIGVARE

Nærbutikken Trysilfjellet Søndagsåpent	6 min 4.3 km
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	8 min 5.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

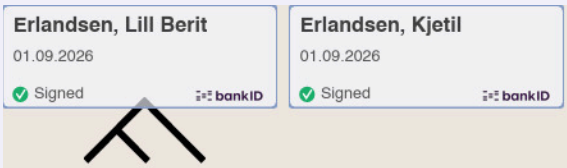
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Kjetil Erlandsen

Lill Erlandsen

Boligen

Trysilfjell Hytteområde 34
2420 Trysil

3421-37/43/58/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2802260326 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Var vannskade på badet 2025 som ble utbedret av Ocab.
Brudd i vannrør ved inntak til bad unnenifra.
Nytt gulv er lagt, nye rør, nye varmekabler og nye fliser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Ocab AS

   Beskrivelse av arbeidet: Riving av gulv, byttet vannrør, varmekabler, isolasjon, gulvplater og fliser.

---

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?

• **Ja**

Var vannlekkasje rundt gammel pipe i 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Alt i Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Revet gamle takplater, lagt nye lekter og nye takplater. Nytt pipebeslag, vindskibeslag og montert stigtrinn for feier

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Ja**

Setning på fundament/pilarer
Hytta ble rettet opp i 2020 når vi overtok. Utført av selskapet Erlands Sag og Småbygg org.nr 817315542

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Erlands Sag og Småbygg
   Beskrivelse av arbeidet: Hytta ble rettet opp/jekket opp.

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?

• **Ja**

Råteskade i vegg mellom bad/kjøkken, som følge av vannskade på bad 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Løvås Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet rådeskadet tømmerstokker

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

• **Ja**

Det var problemer med mus når vi overtok hytta. Vi tettet gulv under bad og kjøkken, og har ikke hatt problemer med mus siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Tettet åpninger i undergulv

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Brudd i avløpsrør under bakken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: John Galten AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av avløpsledning fra hyttevegg til kum

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Opprinnelig pipe ble tatt av snøras fra tak

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Alt i Blikk AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny stålpipe

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Utvendig platting på bakkenivå bygget 2021

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Vestby Bygdeservice DA

   Beskrivelse av arbeidet: Planert og utvidet parkeringsområde

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?

• **Nei**

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

• **Ja**

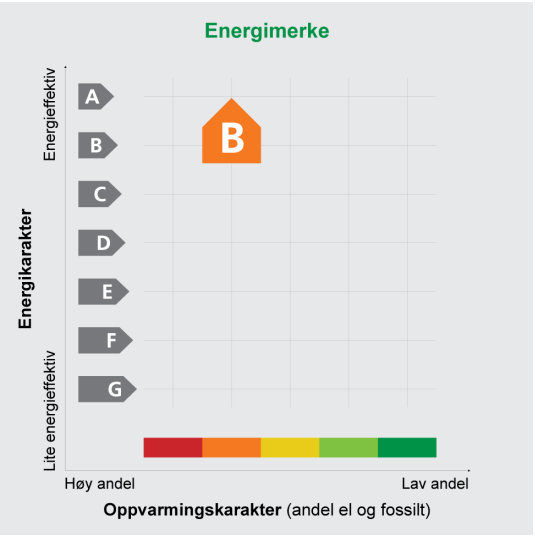
Fritidseiendommen har vært utleieobjekt de siste 6 årene

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Trysilfjell hytteområde 34
Postnr	2420
Sted	TRYSIL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	37
Bnr.	43
Seksjonsnr.	
Festenr.	58
Bygn. nr.	154216960
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1143439
Dato	10.06.2020



Innmeldt av	Mads Skinnarmo Forsth

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

3

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trysilfjell hytteområde 34
Postnr/Sted: 2420 TRYSIL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.06.2020 01:19:21
Energimerkenummer: A2020-1143439
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Mads Skinnarmo Forsth

Gnr: 37
Bnr: 43
Seksjonsnr:
Festenr: 58
Bygnr: 154216960

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
TRYSIL kommune
gnr. 37, bnr. 43, fnr. 58

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



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22732-1180 **PropCloud ref nr:** QT4879

Autorisert foretak: OBK Takst AS

Medlem av NITO

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.

OBK Takst AS

Taksering -Eiendom

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 eksemplarfremstilling 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.

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Fritidsbolig med BRA-i på 58 m² over ett plan.
Terrasse.
Fritidseiendommen har vært utleieobjekt de siste 6 årene.

STANDARD:
Fritidsboligen er i tømmerflaft fra 1979 og modernisert noe i senere tid.
Normal standard. Planløsning med god funksjonalitet.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer og automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Tomten er flat og skrånet. Naturtomt. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.
Vindskier og toppbord i treverk.
Mønet skråtak. Sperrekonstruksjon i treverk.
Yttervegger i tømmer/laft, og stående panel.
Trevinduer med Koblet glass (1+1)
Malt hovedytterdør med koblet glass (1 + 1)
Markterassse med utgang fra entré. Terrasse er oppført i trekonstruksjoner. Fundamentert med blokker direkte på grunn.
Tak over hjørnet på terasse ved ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Heltre. Belegg.
Vegger: Trepanel. Tømmer.
Himling: Trepanel.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Isolert stålpipe.
Ildsted er montert.
Krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Forenklet fundamentering, på punkter utført i leca.
Innvendige dører: Profilerte.

VÅTROM Gå til side

Vegger: Tømmer.
Himling: Trepanel.
Gulv: Fliser, med varme.
Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Naturlig ventilasjon, ventil i vindu. Tilluft i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Overskap med glassdører. Benkeplater i laminat. Nedfelt oppvaskum av kompositt med ett-greps blandebatteri. Kitchenboard mellom benk og overskap. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Naturlig ventilasjon
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på bad.
El-anlegg med skrusikringer og automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod. I hovedsak åpent ledningsnett.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd. Grunnforholdene er derfor ikke kjent.
Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Boligen er fundamentert på punkter utført med lettklinkerblokker.
Tomten er flat og skrånet.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

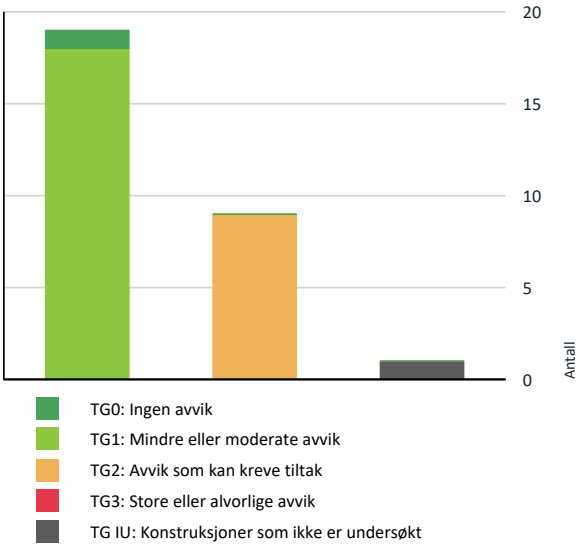
Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. 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 GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke fremkommer i rapporten. Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

Oppsummering av avvik

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

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Sammendrag av boligens tilstand

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

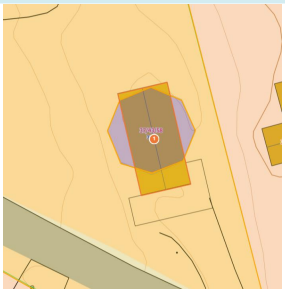
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi - avvik kan forekomme. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

Standard
Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen. Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i fritidsboligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilbygg / modernisering

	Oppgradering/utbedring	Opplysninger under er opplyst av eier.
2025		Riving av gulv på bad, byttet vannrør, varmekabler, isolasjon, gulvplater og fliser.
2025		Revet gamle takplater, lagt nye lekter og nye takplater. Nytt pipebeslag, vindskibeslag og montert stigtrinn for feier.
2020		Setning på fundament/pilarer Hytta ble rettet opp i 2020 når vi overtok.
2025		Byttet råteskadet tømmerstokker mellom bad og kjøkken.
2020		Tettet åpninger i undergulv.
2001		Montering av ny stålpipe.
2021		Utvendig platting på bakkenivå bygget.
2021		Planert og utvidet parkeringsområde.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.

Revet gamle takplater, lagt nye lekter og nye takplater. Nytt pipebeslag, vindskibeslag og montert stigtrinn for feier. 2025 Firmanavn: Alt i Blikk AS. Opplys

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

av eir i egenerklæring.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Montering av ny stålpipe. 2021. Firmanavn: Alt i Blikk AS. Opplyst av eier i egenerklæring.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak. Sperrekonstruksjon i treverk.

Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

• Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling. Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tømmer/laft og stående panel.

Vurdering av avvik:
• Laftede tømmervegger har oppnådd en alder på 50 år. Bygningsdeler av denne typen har normalt begrenset dokumenterbar levetid, og det er økt risiko for slitasje og skjulte skader som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring. Det er registrert begynnende råteskade i en utvendig bunnsvill.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og lokale utbedringer kan være påregnelig.

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med Koblet glass (1+1)

Eldre vinduer med større varmetap enn dagens isolerglass. Påkostninger bør vurderes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Omramming er ikke skadedysikker.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

• Ytre omramming bør undersøkes nærmere. Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med koblet glass (1 + 1)

Vurdering av avvik:

• Ytterdør: Har slitasje.

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Markterassse med utgang fra entré. Terrasse er oppført i trekonstruksjoner. Fundamentert med blokker direkte på grunn. 2021. Opplyst av eier i egenerklæring.
Tak over hjørnet på terassen ved ytterdør.









INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

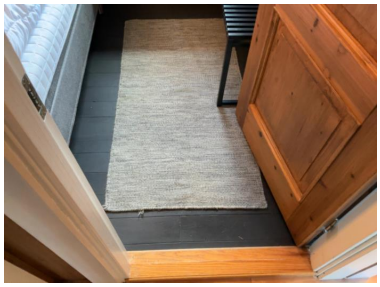
Gulv: Heltre. Belegg.

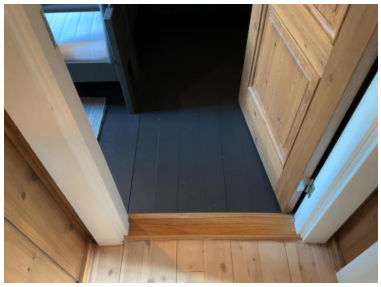
Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller
bemerket.

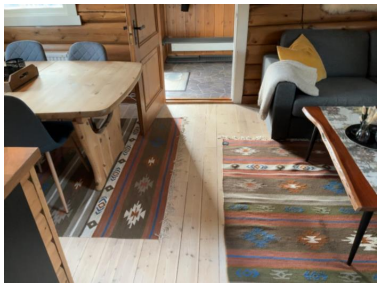
OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Trepanel. Tømmer.
Himling: Trepanel.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller
bemerket.







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Hytta ble rettet opp/jekket opp i 2020 . Utført av selskapet Erlands Sag og Småbygg org.nr 817315542. Opplyst i egenerklæring av eier.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon: Eiendommen ligger innenfor område med lav til moderat radon aktsomhet/ verdier i følge aktsomhetskart kart til NGU. Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, samt fritidsbolig som brukes jevnlig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert stålpipe. 2021. Firmanavn: Alt i Blikk AS. Opplyst av eier i egenerklæring.
Ildsted er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Forenklet fundamentering på punkter utført i leca.

Vurdering av avvik:

• Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som begrenser mulighetene for inspeksjon, noe som igjen kan gi økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

• Fuktverdier i krypkjeller vil ha naturlige variasjoner gjennom året. Det er viktig å føre regelmessig kontroll/tilsyn av bygningsdelen slik at unormale forhold kan oppdages tidlig.





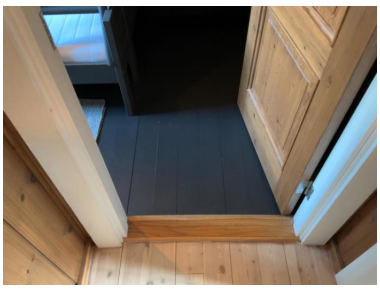


Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Profilerte.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik på befaringsdagen.

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2025. Råteskade i vegg mellom bad/kjøkken, som følge av vannskade på bad 2025.
Løvås Bygg byttet rådeskadet tømmerstokker. Opplyst i egenerklæring av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vegger: Tømmer.
Himling: Trepanel.
Gulv: Fliser, med varme.
Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil over. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Naturlig ventilasjon, ventil i vindu. Tilluft i dør.

Riving av gulv, byttet vannrør, varmekabler, isolasjon, gulvplater og fliser. 2025. Firmanavn: Ocab AS. Opplyst av eier i egenerklæring.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger. Opplyst i egenerklæring.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Tømmer.
Himling: Trepanel.
Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser, med varme.

I 2025 ble gulv revet. Det ble byttet vannrør, varmekabler, isolasjon, gulvplater og
fliser.Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett med direkte avløp til sluk. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

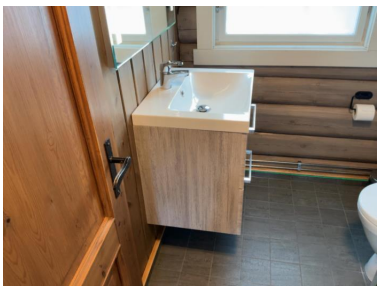
Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

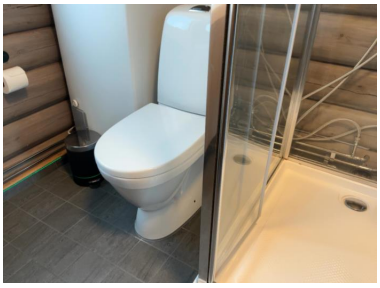
Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil over. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.






ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon, ventil i vindu. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

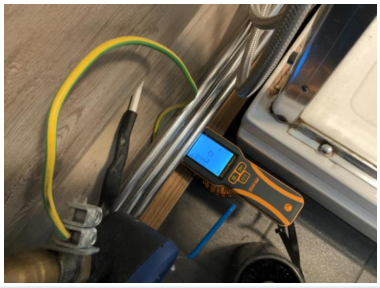
• Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er utført i trekonstruksjoner bak dusjkabinett og det er ikke registrert unormale forhold.



KJØKKEN

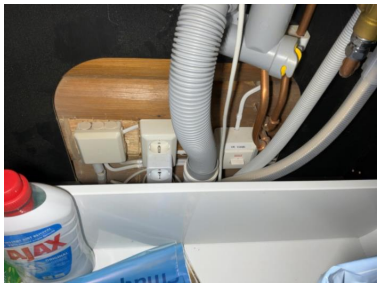
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter. Overskap med glassdører. Benkeplater i laminat. Nedfelt oppvaskum av kompositt med ett-greps blandebatteri. Kitchenboard mellom benk og overskap. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til kjøl/frys.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.









ETASJE > KJØKKEN

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over kokesone.



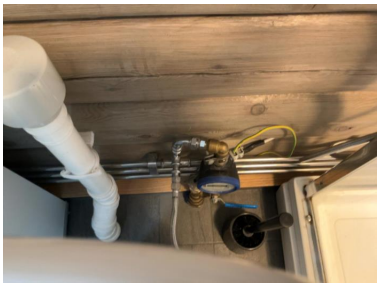
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon: Fritidsboligen er under 150 kvm og har naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vegg/himling eller i vinduer, noe som anses som tilstrekkelig lufting etter dagens praksis for denne bygningstypen. Løsningen vurderes som tilfredsstillende og gir grunnlag for TG1. Det er i tillegg mekanisk avtrekk på kjøkken, som bidrar til stabil luftutskiftning.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på bad.



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.

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-anlegg med skrusikringer og automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod. I hovedsak åpent ledningsnett.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på punkter utført med lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige Avløpsledninger: 2020. Bytte av avløpsledning fra hyttevegg til kum. Firmanavn: John Galten AS.Opplyst i egenerklæring av eier.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

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

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

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

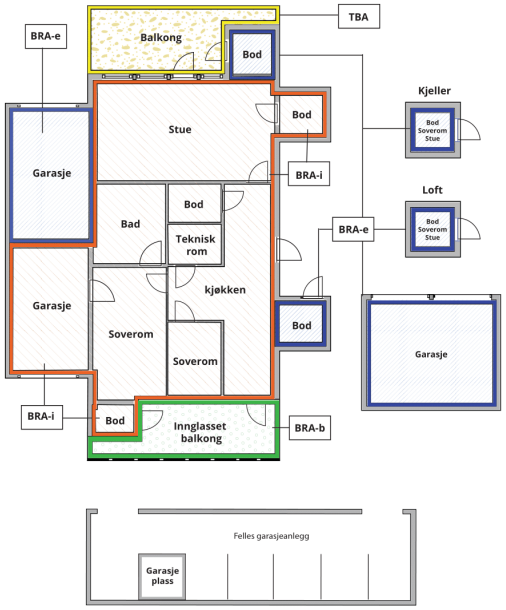
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58			58	47
SUM	**58**				**47**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, spisestue, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,49m i gang og 2,80 m i stue og skråhimling.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny stålpipe montert 2021. Nye takrenner og nedløp montert 2026. Opplyst av eier.

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	37	43	58	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trysilfjell hytteområde 34

Hjemmelshaver
Jep Konsult AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i fjellheimen i Trysil, med tilgang til Trysilfjellets mange aktivitetsmuligheter.
Alpinanlegg og langrennsmuligheter på vinterstid. Fine turmuligheter og sykkelstier i sommerhalvåret.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Trysil kommune kommuneplanens arealdel.
Fritidsbebygelse, nåværende

Om tomten

Flat og skrånende. Naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.
Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Trysilfjell hytteområde 34 , 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 43
3421 TRYSIL

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 funksjonsprøving 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 godkjennelse 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.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dok.avg. kr 190.-

Festekontrakt

og vedtekter

for TRYSILFJELL HYTTEOMRÅDE

DAGBOKFØRT
16.FEB79 01277
SORENSKRIVEREN I
SØR-ØSTERDAL

§ 1 Partene og tomta.

Hilda Landgraf og Tine Neby (senere kalt eieren)

fester herved bort til Sven Olsson

(senere kalt fester) født den / 19 adr. Kyrkvardsvegen 7,

S-665 00 KIL personnr. 330711-[redacted]

hyttetomt nr. 34 på g.nr. 37 br.nr. 43 i Trysilfjell Utmarkslags hytteområde syd for Trysilfjellet. Tomten er merket med pel med nummer i overensstemmelse med godkjent disposisjonsplan utarbeidet av Trysilvassdr. Skogeierforening, datert nov. 1975. Punktet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen.

§ 2 Festeavgiften — dens størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren kr. 800,- pr. kalenderår. Avgiften for gjenværende del av første kalenderår er kr. 0,-

Avgiften for gjenværende del av første kalenderår og avgiften for påfølgende kalenderår forfaller ved kontraktens inngåelse den 10../11.. 1977., da festeren fikk disposisjonsrett over tomten. For senere år betales festeavgiften uoppfordret innen 15/3 hvert år. Festeavgiften skal kunne indeksreguleres hvert 10 år på grunnlag av konsumprisindeksen pr. 15/1-1976. Dersom partene ikke blir enige om den nye avgiften, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett, hvorav ett medlem oppnevnes av eieren, ett av festeren og ett (formannen) av sorenskriveren i Sør-Østerdal i fall sorenskriveren selv ikke vil være voldgiftsrettens formann. Skjønnet er endelig og bindende for begge parter, og utgiftene til retten deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Eieren forbeholder seg sikkerhet for festeavgiften, 1. prioritets pant i den bebyggelse som føres opp på tomta.

Dersom eieren for å få samtidig regulering av festekontraktene foretrekker å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene skal festeren ikke kunne motsette se dette.

§ 3 Festetiden.

Festetiden skal være 80 år fra den 10../11../1977 til den 10../11../2057. Eieren og festeren har rett til å si opp avtalen etter at minstetiden er ute. Oppsigelsesfristen er for begge parter 2 — to — år. Hvis ingen av partene har sagt opp festet innen kontraktstidens utløp forlenges festet automatisk.

Dersom kontrakten ikke fornyes skal festeren stille tomta til eierens rådighet i ryddiggjort stand, men eieren skal ha rett til å overta bebyggelsen etter dens verdi på denne tid. Det skal da tas hensyn til den stand den er i, men ikke til tomta og dens beliggenhet. Dersom partene ikke blir enige om fastsettelsen av verdien, blir denne å fastsette på det grunnlag som er bestemt om skjønn i § 2.

Eieren kan avgjøre om bebyggelsen skal overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 4 Overdragelse.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Framleie av festeretten er ikke tillatt. Er det ikke oppført hytte på tomta kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelsen. Denne bestemmelse gjelder ikke til ektefelle eller livsarvinger.

§ 5 Bruk av tomta.

Tomta må ikke utnyttes slik at det oppstår skade, fare eller ulempe for omkringliggende eiendommer. Det er ikke tillatt å drive handel, håndverksvirksomhet, kafe eller lignende på tomta.

Trær på tomta er eierens eiendom. Festeren kan ikke hugge trær som står mer enn 5 m fra hytteveggen (hyttas nærområde) uten samtykke fra eieren. Hogst eller annen terrengbehandling må ikke utføres på en måte som i vesentlig grad forandrer hyttefeltets karakter. Planering av plener, oppbygging av murer eller terrasser o.s.v. er ikke tillatt.

Utenom det regulerte området skal det kunne drives et økonomisk optimalt skogbruk. Festeretten endrer ikke beiteretten i området. Bufeet må ikke forstyrres eller fores av hytteeierne eller andre. Hunder og andre husdyr skal til enhver tid holdes under kontroll. Eventuell skade på beitedyr, som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Eieren er ikke ansvarlig for skade forvoldt av beitedyr. Festeren er forpliktet til å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende lover og lokale bestemmelser ang. hundehold. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsler. Flaggstenger, utvendige fjernsynsantenner, permanente oppsatte klessnorer o. l. tillates ikke. Festet gir ingen jakt- eller fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

§ 6 Bebyggelse.

Det skal kun oppføres en hytte i en etasje med nødvendige boder eller uthus i sammenheng med hytta. Hytta skal være av Trybo-Trysilhus A/S' eller Trysilvassdr. Skogeierforenings fabrikat og plasseres slik at markeringspelen faller innenfor dens ytre vegglin. Møneretningen er angitt på planen. Bebyggelsen skal mest mulig innordne seg naturpreget i området, og skal males eller beises med farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelser. Dører, vinduslemmer og vindskier kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt.

Eventuelt senere tilbygg skal på forhånd godkjennes av eieren. Alle byggearbeider skal godkjennes av Bygningsrådet. (Se regler for hyttebygging gitt av Trysil kommune). Fester plikter å holde tomt og bygninger i en slik orden at det ikke virker skjemmende og forstyrrende på omgivelsene.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

§ 7 **Veier og parkering.**
Eieren har ansvaret for vedlikehold av veier og snuplasser innenfor området (herunder også adkomstveien til Trysilfjell og parkeringsplassene ved skiheisen).
I forbindelse med anleggsarbeidet i området vil det bli opparbeidet parkeringsplasser for en bil til hver hytte. Disposisjonsretten over denne inngår i festeavtalen. Senere vedlikehold av plassen, herunder snørydding, påhviler festeren. Eieren kan ikke stilles til ansvar for snø som måtte bli brøytet inn på parkeringsplassene. Plasser som er fri for biler under den ordinære brøyting vil dog bli forsøkt holdt åpne, uten omkostning for festeren, i den grad kapasiteten tillater det. For bruk av veier og parkeringsplasser innen området betaler festeren en årlig avgift på kr. 300,- Avgiften kan av eieren hvert år reguleres i samsvar med konsumprisindeksen pr. 15/1. Avgiften betales uavhengig av om tomten er bebygd eller ikke. Parkering på veiene er forbudt. Den som parkerer på vei vinterstid og dermed hindrer snørydding kan bli gjort ansvarlig for de økte snørydningskostnadene dette medfører. Værforholdene vinterstid kan medføre at deler av veiene kan bli stengt for trafikk i kortere tider (Force majeure). Hytteeieren er ikke berettiget til erstatning for dette, heller ikke for de ulemper som kan oppstå ved snørydding. Hytteeier skal rette seg etter de ansvisninger for trafikk som kan bli gitt av eieren.

§ 8 **Vann, avløp, renovasjon og el. strøm.**
Festeren er pliktig til å koble seg inn på fordelingsnett for vann og avløp, på dertil anvist sted.
Det er ikke tillatt å bygge hytte uten avløp. Eneste tillatte privetløsning er vannklosett. Festeren har ikke krav på erstatning for avbrudd i vann- eller avløpsanlegg p.g.a. skader, reparasjoner, omlegging eller andre påkrevde arbeider.
Festren er pliktig til etter tilsigelse å unnlate å bruke avløpet i den tid dette blir nødvendig p.g.a. slike arbeider.
Søppel og avfall skal av hytteeieren bringes til samlebu. Bortkjøring og destruksjon utføres av eieren eller Trysil kommune. Festeren er pliktig til å betale de til enhver tid gjeldende avgifter for vann, kloakk og renovasjon. Avløpsnettet blir tilknyttet kommunalt renseanlegg i Innbygda, og den til enhver tid gjeldende kloakkavgift blir innkrevet av og skal betales til Trysil kommune, eventuelt Trysilfjell Utmarkslag etter senere bestemmelse. Tilkobling fra hytte til el.nett skal skje med jordkabel.

§ 9 **Skatter og avgifter.**
Festeren betaler alle avgifter og skatter som måtte bli lagt på tomta og dens bebyggelse.

§ 10 **Misligholdelse.**
Betales ikke festeavgift, kloakk-, vann- og veiavgift (og også renovasjonsavigft i tilfelle denne blir å oppkreve av eieren) i rett tid, er grunneieren for sitt krav berettiget, uten søksmål å sette festeretten og de bygninger som festeren har oppført til tvangsauksjon. Dersom festeren ellers vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 2, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på tomta, jfr. § 3, siste ledd.

§ 11 **Omkostninger.**
Omkostninger til tinglysning og stempling av kontrakt samt eventuell konsesjon bæres av festeren.

§ 12 **Voldgift.**
Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 2. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i det vesentlige går i mot skal bære alle omkostningene.

§ 13 **Spesielle bestemmelser:**
1) Ved forretningsmessig utleie mot gebyr eller provisjon til tredjemann skal utleien skje gjennom Trysilfjell Utmarkslag eller den dette overlater sin rett til.
2) Bruk av snøcooter eller annet terrenggående mottorkjøretøy er forbudt innen Trysilfjell Utmarkslags område.
3) Til dekning av omkostninger i forbindelse med planlegging, opparbeidelse av veier, parkeringsplasser, vann, avløpsledninger, el. strøm og kabel-TV, betaler festeren kr. 25.000,- hvorav det ved undertegning av kontrakt betales kr. 10.000,- Restbeløpet kr. 15.000,- betales når tomta er byggeklar.
4) Eierens rettigheter og plikter i h.h.t. denne kontrakt transporteres til Trysilfjell Utmarkslag, som i alle forhold som gjelder denne kontrakt trer i eiers sted.

Denne festekontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt, pluss ett tinglysningseksemplar.

Som bortfester (grunneier)

Trysil, den 6/12 1977
for grunneierne i h.t. fullmakt
Ingrid Fjellstad

Det bekreftes at grunneier har skrevet under på kontrakten i vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1. Ida Bjarkø 100540/[redacted]
Underskrift med pers.nr.
2420 Trysil
adresse

2. Berit Moshaum 310841/[redacted]
Underskrift med pers.nr.
2422 Nybergsund
adresse

Som fester

Kil ..... den 28/11 1977
Arvid Lossius

Det bekreftes at festeren har skrevet under på kontrakten i vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1. Torunn Wadsmann [redacted]
Underskrift med pers.nr.
Jacobs Jr. 66502 Fagerås
adresse

2. Göran Schonning [redacted]
Underskrift med pers.nr.
Fagottgatan 5 654 70 KARLSTAD
adresse

Kj. dok. nr. 394/1977.

SH kp. ÅH

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Trysil kommune

Postadresse: Postboks 200, 2421 TRYSIL

Telefon: 62 45 77 00

E-post: postmottak@trysil.kommune.no

Utskriftsdato: 28.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3421	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**	58	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trysilfjell hytteområde 34, 2420 TRYSIL								

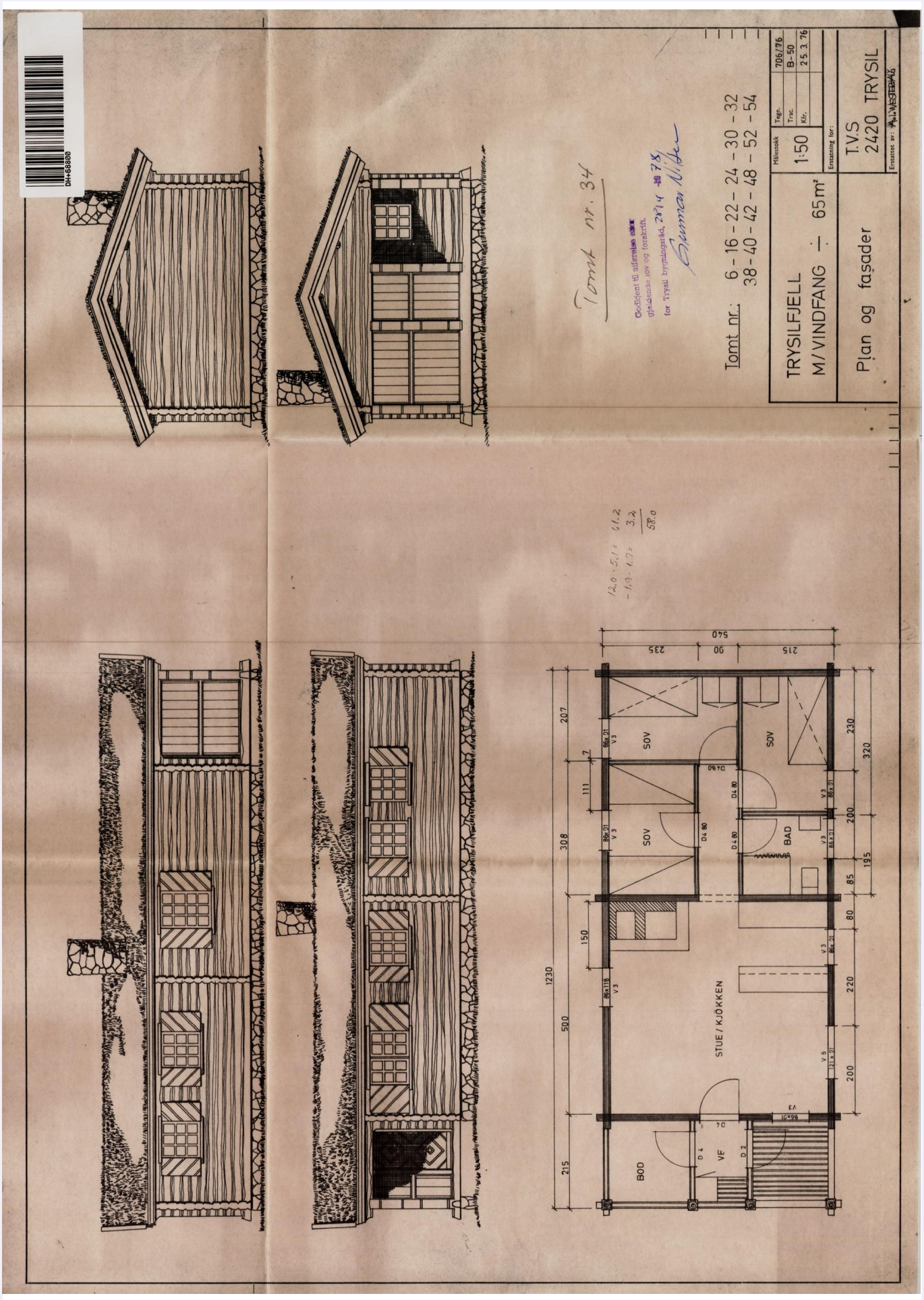
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 27.08.2026

Trysil kommune

Adresse: Postboks 200, 2421 TRYSIL
Telefon: 62 45 77 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trysil kommune

Kommunenr.	3421	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**	58	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trysilfjell hytteområde 34, 2420 TRYSIL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110200
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3421/dokumenter/3372/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%202014-2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** HB1501

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20180300
Navn	Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3421/dokumenter/3921/Kommunedelplan%20for%20kulturminner%20og%20kulturmilj%c3%b8%202025-2036.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20010400
Navn	Trysilfjellet sør, tomtene 1-466
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.05.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3421/dokumenter/3367/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Godkjent av kommunestyret
den 16.05.01 i PS-030/01.

Trysil, 01.06.2001

Martin Norderhaug
kommune

REGULERINGSPLAN tomtene nr 001 – 466 i TR

Reguleringsplanen omfatter 466 hyttetomter i Trysilfjellet Sør. Av disse er 63 tomter fradelt som selveiertomter. De øvrige er punktfestet. Alle tomtene er bebygd.
Reguleringsplan med bestemmelser for tomtene nr 351 – nr 466, godkjent av Trysil kommunestyre 30. juni 1987, sak nr 023/87, utgår.

Hensikten med planen er å få et godt redskap for å kunne styre størrelse og utforming på hyttene, også der disse er bygd på punktfestetomt.

Planområdene er regulert til følgende formål:

* BYGGEOMRÅDER	PBL § 25-1	Område for fritidsbebyggelse
* SPESIALOMRÅDER	PBL § 25-6	Friluftsområde Område for privat veg
* FAREOMRÅDER	PBL § 25-5	Områder for høyspenningsanlegg
Bestemmelser	PBL § 26	

§ 1 Reguleringsplanen omfatter bestemmelser og plankart for 466 bestående hytter i Trysilfjellet Sør (tomtene nr 001 – nr 466)

§ 2 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak (evt melding om mindre byggearbeid) skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 / 1:200 som også viser plassering av eventuelle framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt forstøtningsmurer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse.

§ 3 På hver hyttetomt tillates oppført en hytteenhet/boenhet (et kjøkken, en hovedinngang). I tillegg tillates oppført uthus/anneks på inntil 20 m² BYA

Avstand til tomtegrense i henhold til reguleringsplanen skal være min 4 meter i henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr 2

Ved tvilstilfeller skal tomtegrensen påvises av Trysilfjell Utmarkslag BA

§ 4 Hyttene skal oppføres med max gesimshøyde 3,3 m og max mønehøyde 5 m
Arker med inntil 5 meters mønehøyde kan godkjennes.
Disse høydene kan ikke overskrides på noe punkt.
Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 meter

REGULERINGSPLAN tomtene nr 001 – 466 i TRYSILFJELLET SØR

§ 5 Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15° og 34°
Taktekking skal være av torv, takstein, tre eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate.

Det tillates ikke skarpe farger eller fargekombinasjoner som gir sterke kontraster. Fargene skal være tilnærmet naturens egne fargevalører.

§ 6 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsler.
Flaggstenger, portaler og utvendige antenner inkl paraboler er ikke tillatt.

§ 7 På hver tomt skal det opparbeides min en biloppstillingsplass pr. påbegynt 35 m² BYA. Dette skal vises på situasjonsplan.

§ 8 Framføring av elektrisitet, telefon, TV mm skal skje med jordkabel.
Grøftene som anlegges i planområdet skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.

§ 9 Eksisterende vegetasjon / markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig. Sår som følge av utbygging skal tilsåes/beplantes så fort det lar seg gjøre. Skogsdrift i områdene for fritidsbebyggelse og friluftsområder tillates kun som forsiktig tynning.

§ 10 Ved søknad om tillatelse til tiltak eller melding om mindre byggearbeid, skal kopi av søknaden med tegninger og situasjonsplan forelegges Trysilfjell Utmarkslag BA for uttalelse.

§ 11 Utnyttingsgraden for tomtene er max 15 % T-BRA basert på kartmålt tomteareal ut fra reguleringsplanen. For selveiertomtene gjelder tomteareal i henhold til målebrev.

Ingen tomt kan bebygges med mer enn 140 m² T-BRA. I tilknytning til hovedbygning kan i tillegg godkjennes inntil 30 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse.
Denne skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
For de tomtene der 15 % T-BRA gir mindre enn 70 m², skal det etter søknad kunne vurderes en høyere % T-BRA dersom terreng, avstand til annen bygning med mer gir mulighet for det.

§ 12 Kommuneplanbestemmelse nr 11 med unntak av pkt C, Trysil kommune -Kommuneplan 2000-2010 Arealdelen -, gjelder for alle tomtene.

Planforslag med bestemmelser er utarbeidet av Arkitektbua AS og Trysilfjell Utmarkslag BA Trysil 20. november 2000. Bestemmelsene er revidert i samsvar med fylkesmannens høringsuttalelse, brev av 12. februar 2001 Trysil 23. mars 2001 odd arnfinn eggen

REGULERINGSPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
001	37	43	57	1385	208	140	140
002	37	43	41	1045	157	140	140
003	37	43	39	987	148	140	140
004	37	43	16	1482	222	140	140
005	37	43	1	1501	225	140	140
006	37	43	5	1332	200	140	140
007	37	43	6	1083	162	140	140
008	37	43	10	1010	152	140	140
009	37	43	34	1097	165	140	140
010	37	43	11	769	115		115
011	37	674		964 (selveier)	145	140	140
012	37	43	36	887	133		133
013	37	604		795 (selveier)	119		119
014	37	605		702 (selveier)	105		105
015	37	43	20	1131	170	140	140
016	37	43	18	1072	161	140	140
017	37	606		1001 (selveier)	150	140	140
018	37	43	28	1032	155	140	140
019	37	43	52	1253	188	140	140
020	37	43	44	1298	195	140	140
021	37	43	66	990	149	140	140
022	37	43	21	1168	175	140	140
023	37	43	57	1070	161	140	140
024	37	43	43	1118	168	140	140
025	37	43	37	1076	161	140	140
026	37	43	32	1015	152	140	140
027	37	43	33	1042	156	140	140
028	37	43	70	1100	165	140	140
029	37	43	69	976	146	140	140
030	37	43	46	990	149	140	140
031	37	43	40	1263	189	140	140
032	37	43	53	1107	166	140	140
033	37	43	51	995	149	140	140
034	37	43	58	893	134		134
035	37	43	50	880	132		132
036	37	43	64	1233	185	140	140
037	37	43	2	1178	177	140	140
038	37	43	65	1257	189	140	140
039	37	43	22	976	146	140	140
040	37	43	35	1137	171	140	140
041	37	43	12	1333	200	140	140
042	37	43	29	758	114		114
043	37	43	3	1086	163	140	140
044	37	43	23	1235	185	140	140
045	37	43	31	789	118		118
046	37	43	24	968	145	140	140

BEBYGGELSESPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
047	37	43	30	1447	217	140	140
048	37	43	63	998	150	140	140
049	37	43	4	1011	152	140	140
050	37	43	17	1244	188	140	140
051	37	43	13	1090	164	140	140
052	37	43	45	1327	199	140	140
053	37	43	8	1074	161	140	140
054	37	43	42	1022	153	140	140
055	37	607		1302 (selveier)	195	140	140
056	37	43	25	827	124		124
057	37	43	19	1196	179	140	140
058	37	43	26	1264	190	140	140
059	37	618		981 (selveier)	147	140	140
060	37	43	49	789	118		118
061	37	43	60	981	147	140	140
062	37	43	62	1104	166	140	140
063	37	43	47	1189	178	140	140
064	37	43	15	962	144	140	140
065	37	43	67	845	127		127
066	26	2	39	1277	192	140	140
067	26	2	18	1329	199	140	140
068	26	2	69	917	138		138
069	26	2	4	1124	169	140	140
070	26	2	16	1249	187	140	140
071	26	2	26	1159	174	140	140
072	26	2	28	1042	156	140	140
073	26	2	14	1172	176	140	140
074	26	2	2	1391	209	140	140
075	26	2	40	1182	177	140	140
076	26	2	8	1197	180	140	140
077	26	565		981 (selveier)	147	140	140
078	26	2	29	1122	168	140	140
079	26	2	19	1484	223	140	140
080	26	592		2133 (selveier)	320	140	140
081	26	2	17	1389	208	140	140
082	26	2	9	1091	164	140	140
083	26	2	3	1020	153	140	140
084	26	2	7	1448	217	140	140
085	26	2	60	1116	167	140	140
086	26	2	74	899	135		135
087	26	2	5	1231	185	140	140
088	26	2	106	787	118		118
089	26	566		932 (selveier)	140		140
090	26	593		1105 (selveier)	166	140	140
091	26	2	67	1150	173	140	140

REGULERINGSPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
092	26	2	30	1382	207	140	140
093	26	2	6	1164	175	140	140
094	37	43	38	1169	175	140	140
095	37	43	59	1211	182	140	140
096	37	43	72	1380	207	140	140
097	37	43	54	1050	156	140	140
098	37	43	48	1064	160	140	140
099	37	43	61	713	107		107
100	37	611		931 (selveier)	140		140
101	26	581		673 (selveier)	101		101
102	26	582		1056 (selveier)	158	140	140
103	26	2	13	759	114		114
104	26	2	11	1077	162	140	140
105	26	2	10	1186	178	140	140
106	26	2	12	1233	185	140	140
107	26	2	78	1080	162	140	140
108	26	583		1392 (selveier)	209	140	140
109	26	2	47	1306	196	140	140
110	26	2	59	1340	201	140	140
111	26	2	58	1256	188	140	140
112	26	2	72	1408	211	140	140
113	26	2	73	1511	227	140	140
114	26	2	118	866	130		130
115	26	2	57	1592	239	140	140
116	26	2	48	925	139		139
117	26	2	43	1042	156	140	140
118	26	585		1067 (selveier)	160	140	140
119	26	580		1038 (selveier)	156	140	140
120	26	2	76	887	133		133
121	26	2	49	988	148	140	140
122	26	2	22	1324	199	140	140
123	26	2	23	1032	155	140	140
124	26	586		1373 (selveier)	206	140	140
125	26	2	35	988	148	140	140
126	26	2	32	1235	185	140	140
127	26	2	31	1149	172	140	140
128	26	2	70	1317	198	140	140
129	26	2	27	1268	190	140	140
130	26	579		1795 (selveier)	269	140	140
131	26	2	15	1628	244	140	140
132	26	2	36	1969	295	140	140
133	26	2	42	1535	230	140	140
134	26	572		1539 (selveier)	231	140	140
135	26	2	52	944	142	140	140
136	26	2	100	758	114		114

Vedlegg: Kommunalinformasjon

REGULERINGSPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
137	26	2	53	1019	153	140	140
138	26	2	56	1315	197	140	140
139	26	2	54	1207	181	140	140
140	26	2	46	1429	214	140	140
141	26	2	77	1504	226	140	140
142	26	2	41	1135	170	140	140
143	26	573		1091 (selveier)	164	140	140
144	26	2	90	961	144	140	140
145	26	2	115	1017	153	140	140
146	26	2	91	1175	176	140	140
147	26	574		1097 (selveier)	165	140	140
148	26	2	80	1391	209	140	140
149	26	2	71	1329	199	140	140
150	26	567		474 (selveier)	71		71
151	26	2	99	883	132		132
152	26	2	116	560	84		84
153	26	2	105	612	92		92
154	26	2	88	1041	156	140	140
155	26	2	109	619	93		93
156	26	2	110	1100	165	140	140
157	26	2	102	805	121		121
158	26	2	114	857	129		129
159	26	570		1266 (selveier)	190	140	140
160	26	2	111	666	100		100
161	26	568		866 (selveier)	130		130
162	26	569		794 (selveier)	119		119
163	26	578		931 (selveier)	140		140
164	26	2	84	1190	179	140	140
165	26	2	75	1443	216	140	140
166	26	2	37	1582	237	140	140
167	26	2	86	1330	200	140	140
168	26	2	87	1218	183	140	140
169	26	2	68	1484	223	140	140
170	26	2	94	981	147	140	140
171	26	571		840 (selveier)	126		126
172	26	2	61	930	140	140	140
173	26	2	89	978	147	140	140
174	26	2	98	844	127		127
175	26	2	?	1077	162	140	140
176	26	575		1445 (selveier)	217	140	140
177	26	576		1367 (selveier)	205	140	140
178	26	590		1493 (selveier)	224	140	140
179	26	577		2397 (selveier)	360	140	140
180	26	2	38	1527	229	140	140
181	26	2	113	1185	178	140	140

BEBYGGELSESPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
182	26	2	122	1568	235	140	140
183	26	2	107	1302	195	140	140
184	26	2	83	1459	219	140	140
185	26	2	101	1182	177	140	140
186	26	2	55	1497	225	140	140
187	26	2	63	857	129		129
188	26	2	64	566	85		85
189	26	2	65	336	50		50
190	26	2	66	403	60		60
191	37	1	1	666	100		100
192	37	1	2	1101	165	140	140
193	37	1	3	403	60		60
194	37	1	18	532	80		80
195	37	603		1016 (selveier)	152	140	140
196	37	1	6	968	145	140	140
197	37	1	7	725	109		109
198	37	1	8	604	91		91
199	37	1	92	1226	184	140	140
200	37	1	12	950	143	140	140
201	37	602		933 (selveier)	140		140
202	26	2	119	953	143	140	140
203	37	600		774 (selveier)	116		116
204	37	1	10	656	98		98
205	37	1	19	534	80		80
206	37	1	20	534	80		80
207	37	1	21	570	86		86
208	37	1	22	591	89		89
209	37	1	23	820	123		123
210	37	601		1318 (selveier)	198	140	140
211	37	1	63	1368	205	140	140
212	37	1	26	1181	177	140	140
213	37	1	13	1234	185	140	140
214	37	1	27	1086	163	140	140
215	37	1	48	1006	151	140	140
216	37	1	37	867	130		130
217	37	1	49	1221	183	140	140
218	37	1	68	870	130		130
219	37	1	50	998	150	140	140
220	37	1	84	945	142	140	140
221	37	1	110	676	101		101
222	37	1	93	944	142	140	140
223	37	1	90	1176	176	140	140
224	26	2	120	1339	201	140	140
225	37	1	56	1147	172	140	140
226	37	1	94	883	132		132

REGULERINGSPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
227	37	1	102	1074	161	140	140
228	37	1	62	882	132		132
229	37	1	72	983	147	140	140
230	37	599		1099 (selveier)	165	140	140
231	37	1	108	1484	223	140	140
232	37	1	145	1215	182	140	140
233	37	1	24	1227	184	140	140
234	37	1	38	1184	178	140	140
235	37	1	126	875	131		131
236	37	1	43	1144	172	140	140
237	37	1	29	1103	165	140	140
238	37	1	17	1258	189	140	140
239	37	1	70	901	135		135
240	37	1	25	1097	165	140	140
241	37	1	57	1335	200	140	140
242	37	1	11	1253	188	140	140
243	37	1	30	1096	164	140	140
244	37	1	109	1224	184	140	140
245	37	1	14	1021	153	140	140
246	37	1	16	923	138		138
247	37	1	58	1079	138		138
248	37	1	59	1876	281	140	140
249	37	619		1543 (selveier)	231	140	140
250	37	1	31	1810	272	140	140
251	37	1	78	1103	165	140	140
252	37	1	146	876	131		131
253	37	1	51	922	138		138
254	37	1	52	1511	227	140	140
255	37	1	53	1459	219	140	140
256	37	1	147	1170	176	140	140
257	37	1	54	1082	162	140	140
258	37	1	64	1564	235	140	140
259	37	1	73	1117	168	140	140
260	37	1	76	1030	155	140	140
261	37	1	65	885	133		133
262	37	1	55	1036	155	140	140
263	37	1	89	1095	164	140	140
264	37	1	79	889	133		133
265	37	1	89	1312	197	140	140
266	37	1	81	1453	218	140	140
267	37	1	82	1208	181	140	140
268	37	1	88	1571	236	140	140
269	37	1	39	1293	194	140	140
270	37	1	41	1097	165	140	140
271	37	1	42	1248	187	140	140

BEBYGGELSESPLAN **TOMTENE nr 1 – 466**

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
272	37	1	33	1171	176	140	140
273	37	620		1274 (selveier)	191	140	140
274	37	1	36	1244	187	140	140
275	37	1	67	1892	284	140	140
276	37	1	32	1598	240	140	140
277	37	1	46	1985	298	140	140
278	37	1	45	1468	220	140	140
279	26	2	117	1772	266	140	140
280	37	1	47	1622	243	140	140
281	37	1	34	2064	310	140	140
282	37	1	44	1648	247	140	140
283	37	667		932 (selveier)	140		140
284	37	1	66	1341	201	140	140
285	37	1	60	1884	283	140	140
286	37	1	61	1178	177	140	140
287	37	1	77	2370	356	140	140
288	37	1	105	838	126		126
289	37	1	95	1561	234	140	140
290	37	1	107	1305	196	140	140
291	37	1	86	1031	155	140	140
292	37	1	148	1051	158	140	140
293	37	1	83	1015	152	140	140
294	37	1	74	1089	163	140	140
295	37	1	87	949	142	140	140
296	37	1	144	1495	224	140	140
297	37	1	149	1971	296	140	140
298	37	596		1802 (selveier)	270	140	140
299	26	78	1	1716	257	140	140
300	26	78	2	1607	241	140	140
301	37	1	111	1509	226	140	140
302	59	4	7	1115	167	140	140
303	59	43		1348(selveier)	202	140	140
304	59	4	8	1264	190	140	140
305	59	4	2	1092	164	140	140
306	59	4	3	1277	192	140	140
307	59	4	1	1466	220	140	140
308	59	4	4	1717	258	140	140
309	59	4	6	1283	192	140	140
310	37	1	112	1154	173	140	140
311	37	1	113	1126	169	140	140
312	37	1	114	908	136		136
313	37	1	115	1228	184	140	140
314	37	1	116	1521	228	140	140
315	37	1	98	1211	182	140	140
316	37	1	91	1424	214	140	140

BEBYGGELSESPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
272	37	1	33	1171	176	140	140
273	37	620		1274 (selveier)	191	140	140
274	37	1	36	1244	187	140	140
275	37	1	67	1892	284	140	140
276	37	1	32	1598	240	140	140
277	37	1	46	1985	298	140	140
278	37	1	45	1468	220	140	140
279	26	2	117	1772	266	140	140
280	37	1	47	1622	243	140	140
281	37	1	34	2064	310	140	140
282	37	1	44	1648	247	140	140
283	37	667		932 (selveier)	140		140
284	37	1	66	1341	201	140	140
285	37	1	60	1884	283	140	140
286	37	1	61	1178	177	140	140
287	37	1	77	2370	356	140	140
288	37	1	105	838	126		126
289	37	1	95	1561	234	140	140
290	37	1	107	1305	196	140	140
291	37	1	86	1031	155	140	140
292	37	1	148	1051	158	140	140
293	37	1	83	1015	152	140	140
294	37	1	74	1089	163	140	140
295	37	1	87	949	142	140	140
296	37	1	144	1495	224	140	140
297	37	1	149	1971	296	140	140
298	37	596		1802 (selveier)	270	140	140
299	26	78	1	1716	257	140	140
300	26	78	2	1607	241	140	140
301	37	1	111	1509	226	140	140
302	59	4	7	1115	167	140	140
303	59	43		1348(selveier)	202	140	140
304	59	4	8	1264	190	140	140
305	59	4	2	1092	164	140	140
306	59	4	3	1277	192	140	140
307	59	4	1	1466	220	140	140
308	59	4	4	1717	258	140	140
309	59	4	6	1283	192	140	140
310	37	1	112	1154	173	140	140
311	37	1	113	1126	169	140	140
312	37	1	114	908	136		136
313	37	1	115	1228	184	140	140
314	37	1	116	1521	228	140	140
315	37	1	98	1211	182	140	140
316	37	1	91	1424	214	140	140

REGULERINGSPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
317	37	1	71	1904	286	140	140
318	37	1	75	1242	186	140	140
319	37	1	150	1604	241	140	140
320	37	1	117	1427	214	140	140
321	37	1	118	1479	222	140	140
322	37	1	119	685	103		103
323	37	1	69	1447	217	140	140
324	37	1	120	1715	257	140	140
325	37	1	101	1570	236	140	140
326	37	1	124	1515	227	140	140
327	37	1	128	1004	151	140	140
328	37	1	129	1194	179	140	140
329	37	1	142	1394	209	140	140
330	37	1	130	1329	199	140	140
331	37	1	131	1366	205	140	140
332	37	1	132	1051	158	140	140
333	37	1	103	1228	184	140	140
334	37	1	133	1051	158	140	140
335	37	1	134	929	139		139
336	37	1	135	1185	178	140	140
337	37	597		1103 (selveier)	165	140	140
338	37	598		948 (selveier)	142	140	140
339	37	1	97	1350	203	140	140
340	37	1	143	1128	169	140	140
341	37	630		1117 (selveier)	168	140	140
342	37	1	137	1477	222	140	140
343	37	1	138	1018	153	140	140
344	37	1	139	1386	208	140	140
345	37	1	152	1275	191	140	140
346	37	1	140	1255	188	140	140
347	37	1	141	1132	170	140	140
348	37	1	121	1165	175	140	140
349	37	1	122	1068	160	140	140
350	37	1	123	1027	154	140	140
351	37	43	73	1121	168	140	140
352	37	43	83	1271	191	140	140
353	37	43	82	1543	231	140	140
354	37	43	88	971	146	140	140
355	37	43	78	1385	208	140	140
356	37	43	85	1359	204	140	140
357	37	43	74	1130	170	140	140
358	37	702		1143 (selveier)	171	140	140
359	37	643		1033 (selveier)	155	140	140
360	37	43	79	989	148	140	140
361	37	43	87	1121	168	140	140

REGULERINGSPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
362	37	43	77	860	129		129
363	37	703		1255 (selveier)	188	140	140
364	37	43	81	1109	166	140	140
365	37	43	86	1064	160	140	140
366	37	73	24	988	148	140	140
367	37	73	18	894	134		134
368	37	73	34	1199	180	140	140
369	37	73	19	1003	150	140	140
370	37	73	7	1014	152	140	140
371	37	73	25	1220	183	140	140
372	37	638		1064 (selveier)	160	140	140
373	37	73	39	1061	159	140	140
374	37	73	4	1255	188	140	140
375	37	73	2	1433	215	140	140
376	37	73	31	1005	151	140	140
377	37	73	33	812	122		122
378	37	73	10	1031	155	140	140
379	37	73	35	1083	162	140	140
380	37	73	38	1390	209	140	140
381	37	114	18	1274	191	140	140
382	37	114	54	994	149	140	140
383	37	114	31	924	139		139
384	37	637		1316 (selveier)	197	140	140
385	37	114	30	1058	159	140	140
386	37	73	20	1044	157	140	140
387	37	73	5	877	132		132
388	37	73	21	1057	159	140	140
389	37	114	4	912	137		137
390	37	114	19	1227	184	140	140
391	37	114	20	1004	151	140	140
392	37	114	21	1007	151	140	140
393	37	114	22	1368	205	140	140
394	37	114	23	871	131		131
395	37	73	26	885	133		133
396	37	73	6	967	145	140	140
397	37	73	22	1073	161	140	140
398	37	73	27	671	101		101
399	37	73	15	1204	181	140	140
400	37	73	23	798	120		120
401	37	73	28	945	142	140	140
402	37	73	36	928	139		139
403	37	672		765 (selveier)	115		115
404	37	640		777 (selveier)	117		117
405	37	73	9	763	114		114
406	37	73	8	735	110		110

REGULERINGSPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	FoMax utnytting for tomta T-BRA
407	37	73	11	779	117		117
408	37	43	80	1169	175	140	140
409	37	114	24	721	108		108
410	37	114	25	832	125		125
411	37	114	26	962	144	140	140
412	37	114	27	904	136		136
413	37	114	32	902	135		135
414	37	114	47	1222	183	140	140
415	37	114	13	1161	174	140	140
416	37	73	12	1078	162	140	140
417	37	73	32	764	115		115
418	37	73	41	642	96		96
419	37	73	42	810	122		122
420	37	681		821 (selveier)	123		123
421	37	73	29	841	126		126
422	37	73	30	910	137		137
423	37	114	48	1132	170	140	140
424	37	114	76	976	146	140	140
425	37	636		703 (selveier)	105		105
426	37	114	75	1329	199	140	140
427	37	114	34	979	147	140	140
428	37	114	28	1215	182	140	140
429	37	114	35	1073	161	140	140
430	37	114	29	1133	170	140	140
431	37	114	10	1402	210	140	140
432	37	671		1844 (selveier)	277	140	140
433	37	634		1247 (selveier)	187	140	140
434	37	114	42	1629	244	140	140
435	37	114	11	1025	154	140	140
436	37	639		1118 (selveier)	168	140	140
437	37	114	45	839	126		126
438	37	114	43	1103	165	140	140
439	37	673		1341 (selveier)	201	140	140
440	37	56	2	988	148	140	140
441	37	56	3	1410	212	140	140
442	37	644		1670 (selveier)	251	140	140
443	37	56	5	1276	191	140	140
444	37	632		1841 (selveier)	276	140	140
445	37	114	55	1290	194	140	140
446	37	633		1123 (selveier)	168	140	140
447	37	114	53	1231	185	140	140
448	37	114	6	1027	154	140	140
449	37	114	36	975	146	140	140
450	37	114	9	990	149	140	140
451	37	631		1012 (selveier)	152	140	140

REGULERINGSPLAN TOMTENE nr 1 – 466

Tomt nr	Gnr	Bnr	Fnr	Kartmålt tomteareal	T-BRA max 15 %	T-BRA max 140 m²	Max utnytting for tomta T-BRA
452	37	114	3	1227	184	140	140
453	37	114	7	1094	164	140	140
454	37	114	38	1058	159	140	140
455	37	114	39	761	114		114
456	37	114	40	1282	192	140	140
457	37	114	15	1065	160	140	140
458	37	114	8	1162	174	140	140
459	37	114	16	1011	152	140	140
460	37	114	41	1049	157	140	140
461	37	114	5	1320	198	140	140
462	37	114	2	986	148	140	140
463	37	114	50	1364	205	140	140
464	37	635		1840 (selveier)	276		276
465	37	635					
466	37	114	17	728	109		109

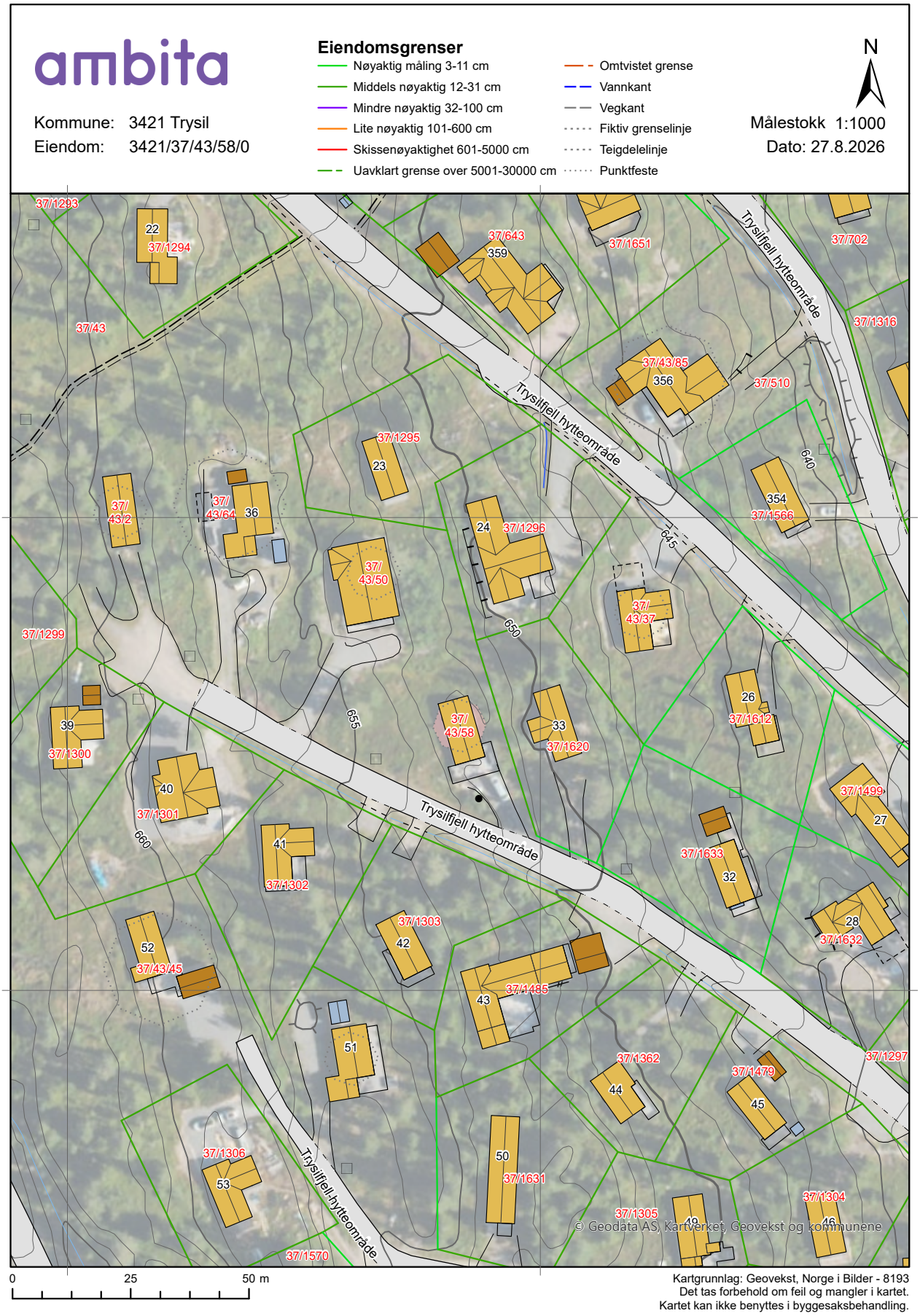
Planen er utarbeidet av Trysilfjell Utmarkslag BA og Arkitektbua AS

Trysil, november 2000

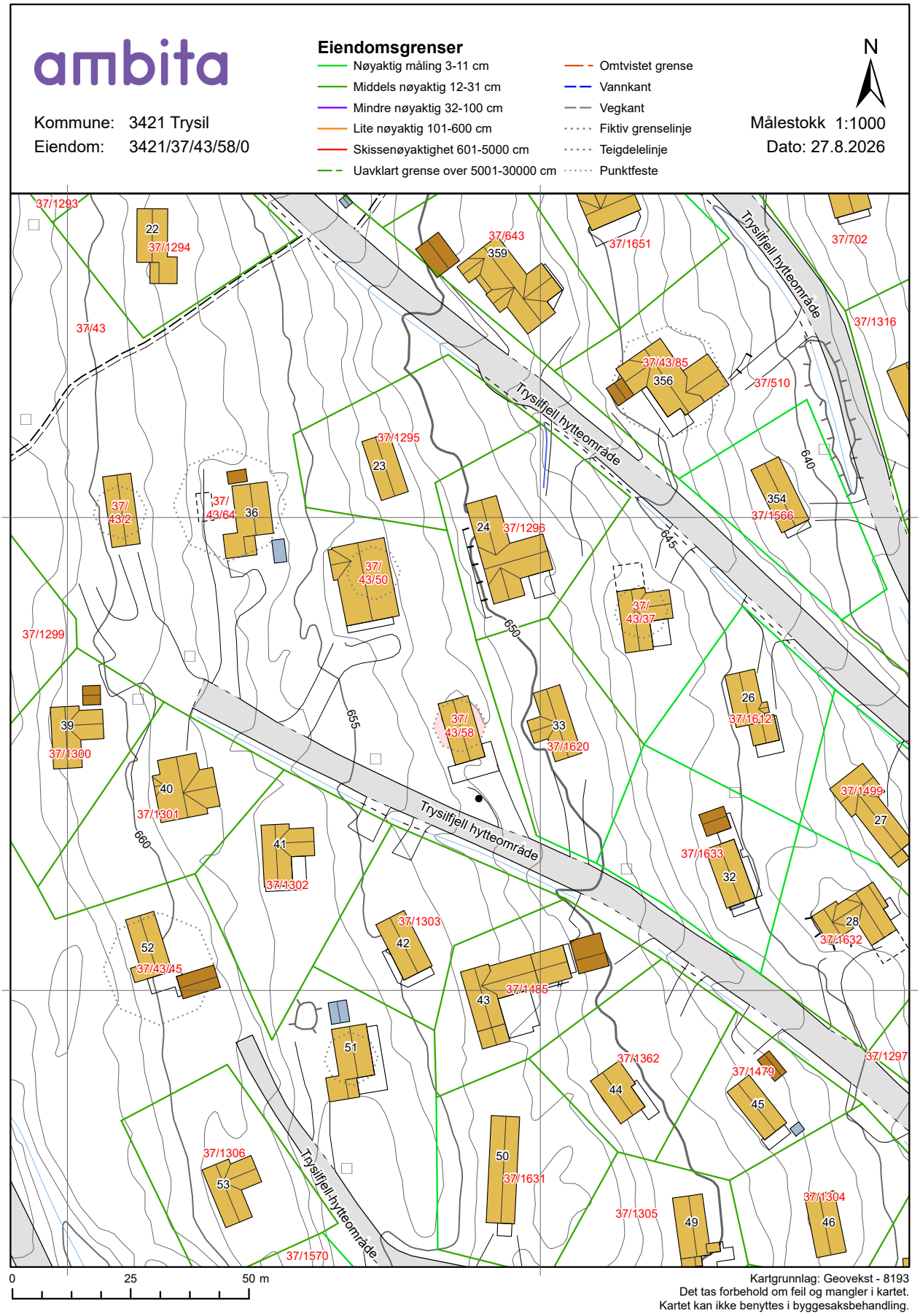
42800305300

odd arnfinn eggen

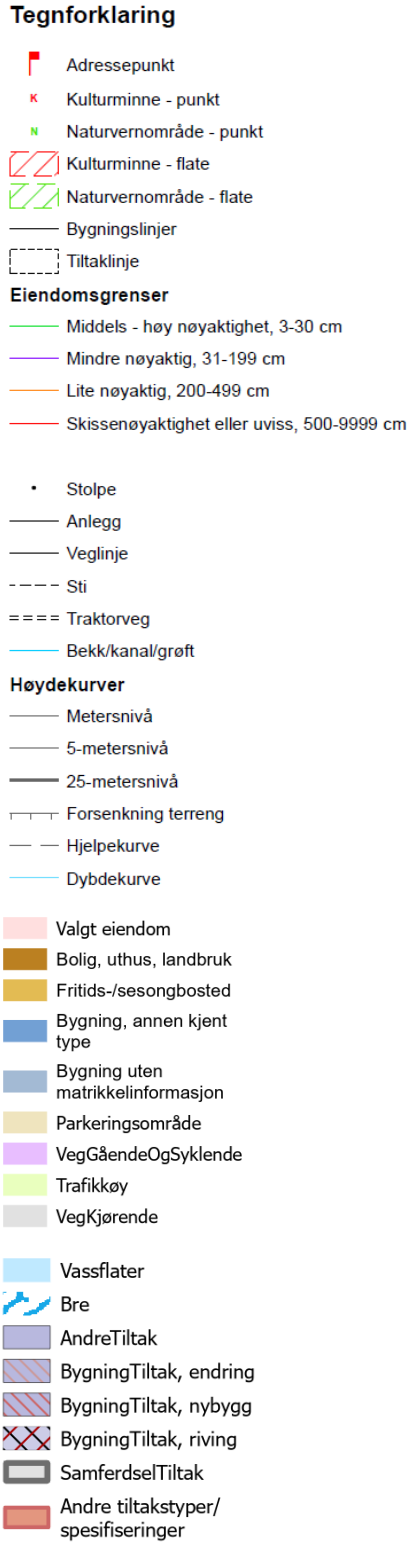
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

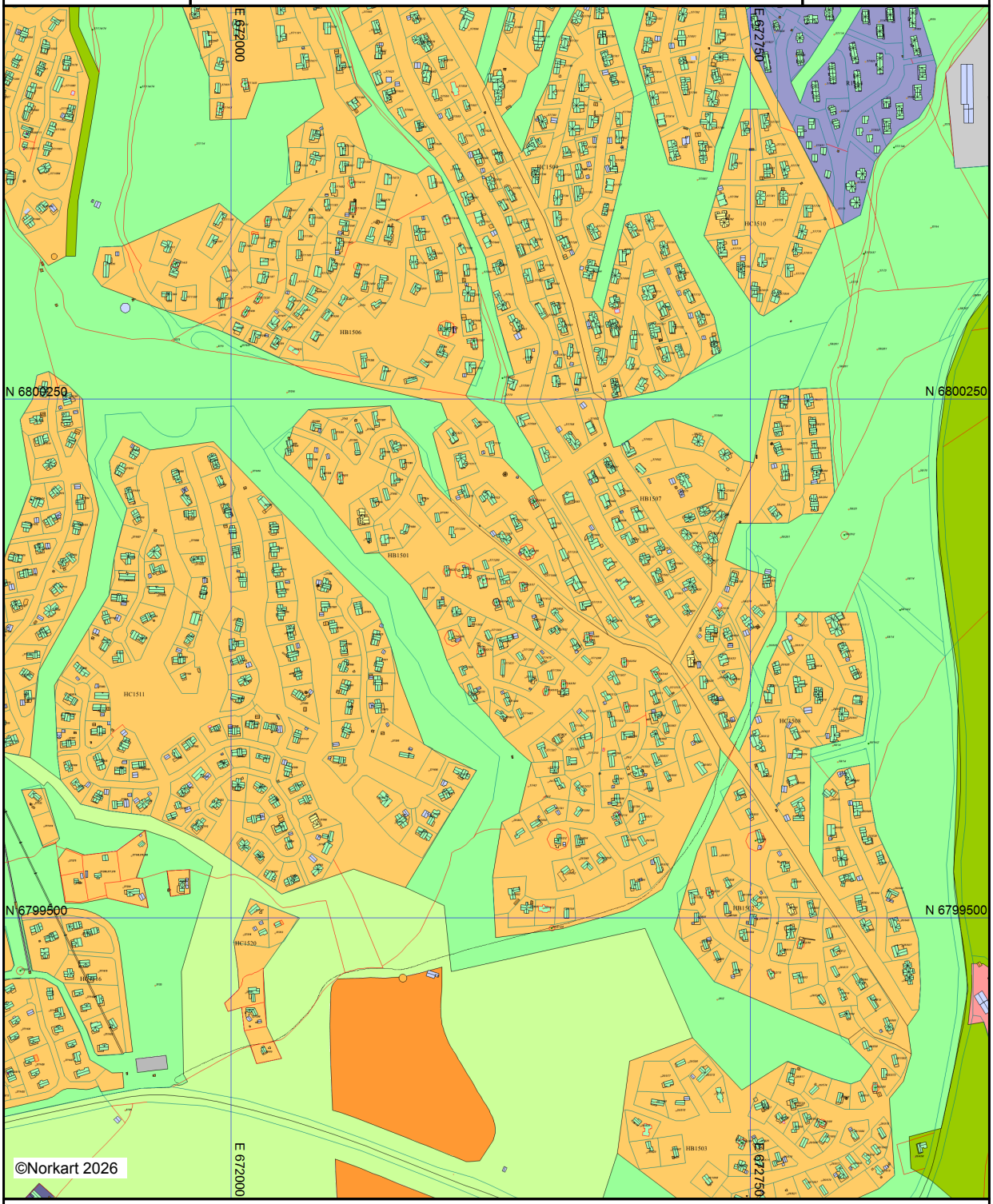
Trysil kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/43/58
Adresse: Trysilfjell hytteområde 34
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:7500

N

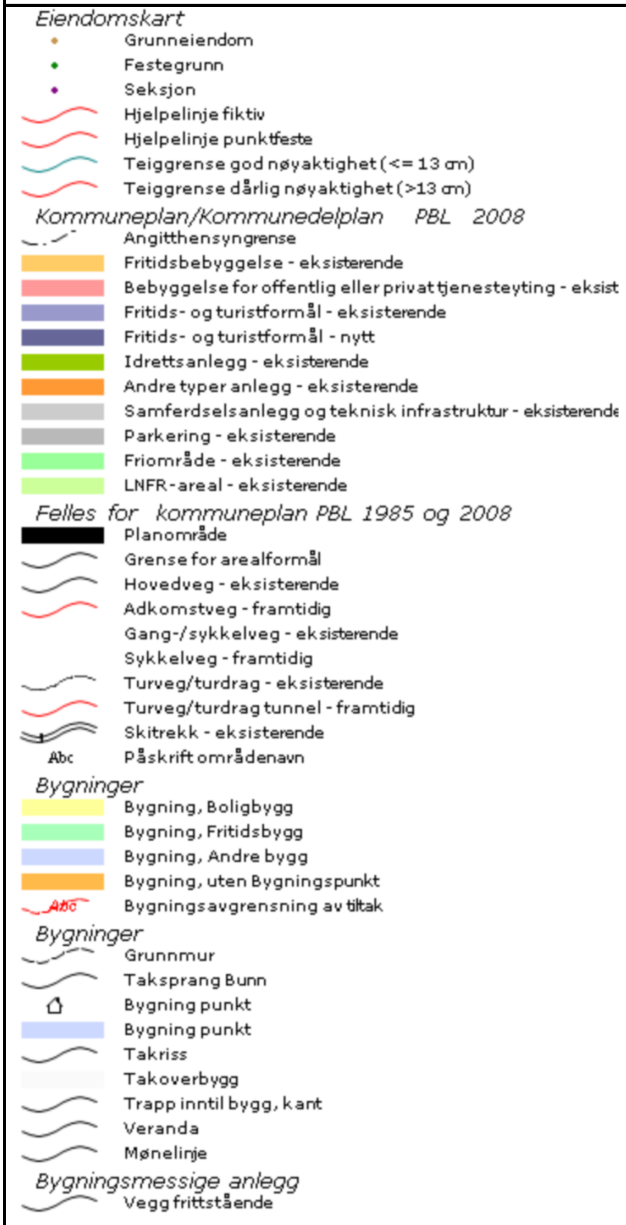
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 37, Bruksnr 43, Festenr 58	**Kommune:**	3421	Trysil
Adresse:				
Veiadresse:	Trysilfjell hytteområde 34, gatenr 1337	**Grunnkrets:**	502	Kjellås
	2420 Trysil	**Valgkrets:**	2	Innbygda
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3040201	Trysil

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående punktfeste	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.34	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.02.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Punktfeste				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3421/37/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3421/37/43/2	0,0
			Mottaker	3421/37/43/5	0,0
			Mottaker	3421/37/43/13	0,0
			Mottaker	3421/37/43/17	0,0
			Mottaker	3421/37/43/30	0,0
			Mottaker	3421/37/43/32	0,0
			Mottaker	3421/37/43/37	0,0
			Mottaker	3421/37/43/38	0,0
			Mottaker	3421/37/43/44	0,0
			Mottaker	3421/37/43/45	0,0
			Mottaker	3421/37/43/46	0,0
			Mottaker	3421/37/43/48	0,0
			Mottaker	3421/37/43/50	0,0
			Mottaker	3421/37/43/51	0,0
			Mottaker	3421/37/43/53	0,0
			Mottaker	3421/37/43/54	0,0
			Mottaker	3421/37/43/58	0,0
			Mottaker	3421/37/43/63	0,0
			Mottaker	3421/37/43/64	0,0
			Mottaker	3421/37/43/70	0,0
			Mottaker	3421/37/43/85	0,0
			Mottaker	3421/37/43/87	0,0
			Mottaker	3421/37/510/1	0,0
			Mottaker	3421/37/510/2	0,0
Etablering av feste	Forretning:	16.02.1979	Avgiver	3421/37/43	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3421/37/43/58	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trysilfjell hytteområde 34	Fritidsbolig	56,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	56,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	56,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	154216960			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

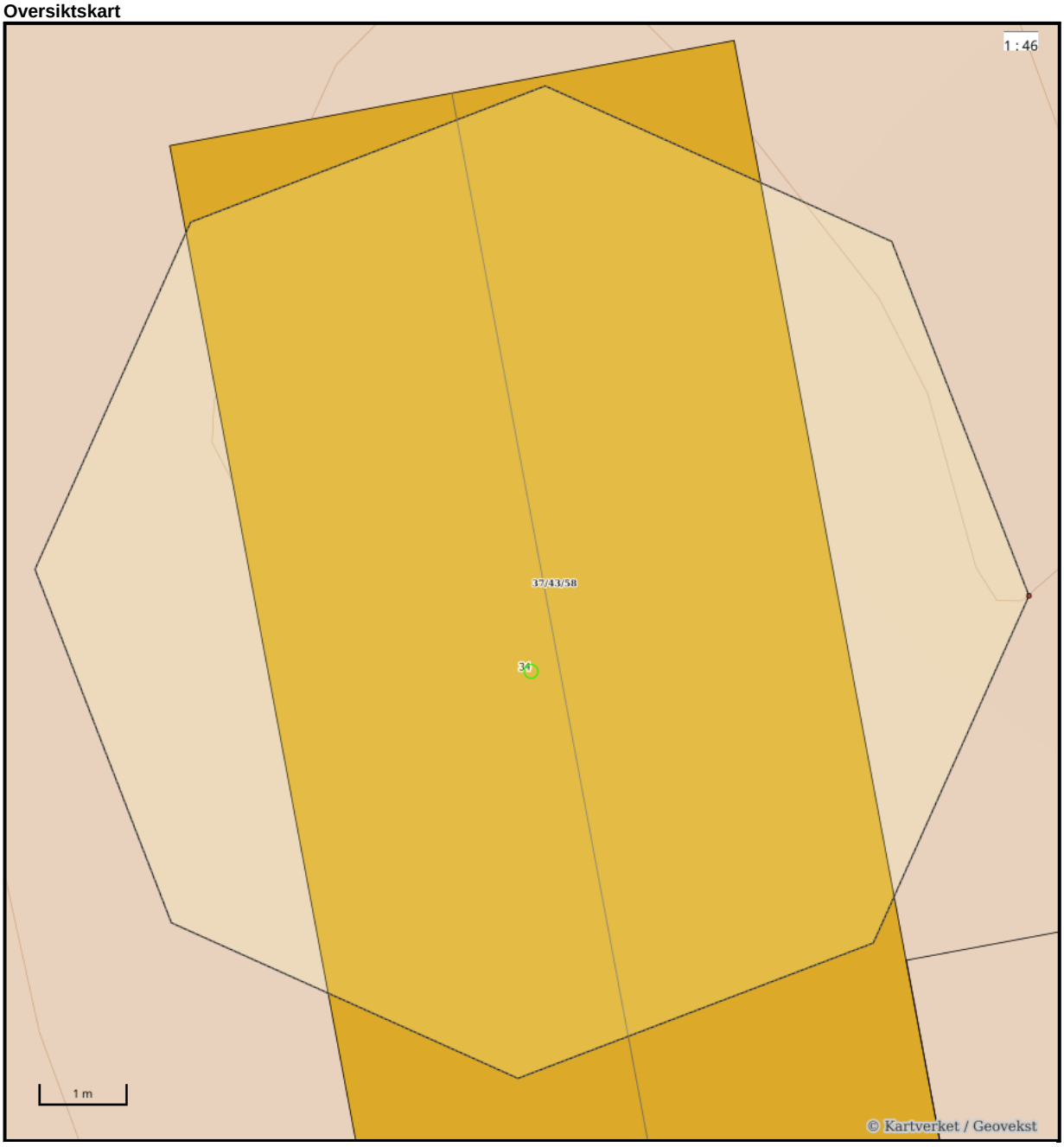
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				56,0	56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

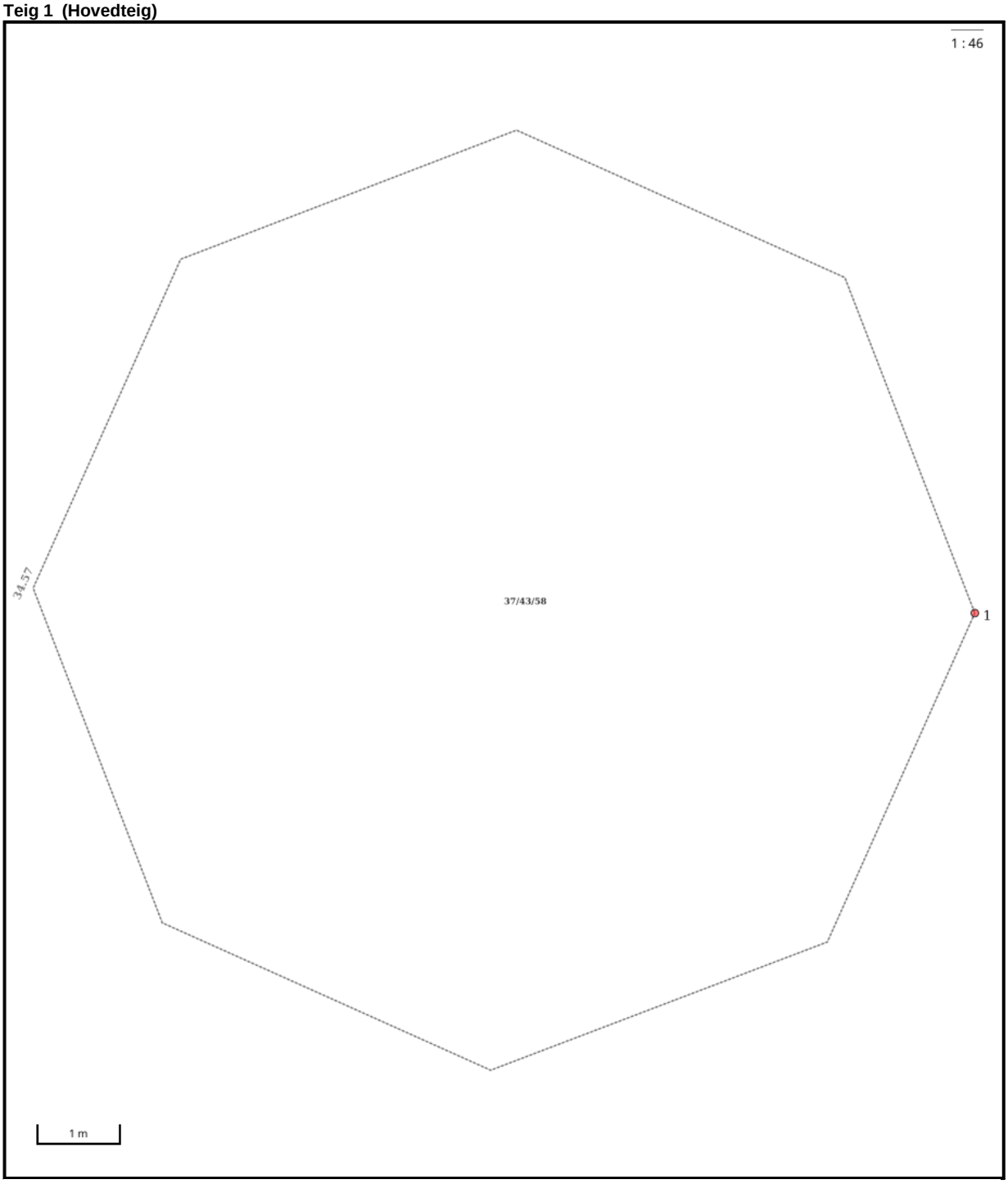
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 0,00m² **Arealmerknad:** Punktfeste
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 799 956,37	672 388,56	34,57m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Notater

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4000 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2802260326 / Martina Vik, tlf. 92258810
Trysilfjell hytteområde 34, 2420 Trysil
Gnr. 37, bnr. 43, fnr. 58 i Trysil kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

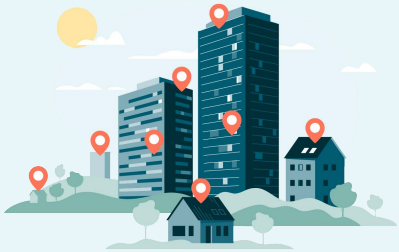
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2802260326
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.09.2026

Petter Birkrem
Eiendomsmegler

932 62 900
petter.birkrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no