

Fageråsen 990 C, 2420 TRYSIL

**Moderne 4-roms selveiet
fritidsleilighet fra 2016 m/flotte
sol/utsiktsforhold-Ski inn/ut-84
kvm gulvareal-5,45m takhøyde.**



aktiv.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 126 350,-
Total ink omk.: Kr 5 126 350,-
Felleskostn.: Kr 1 400,-
Selger: Lars Thorkildsen

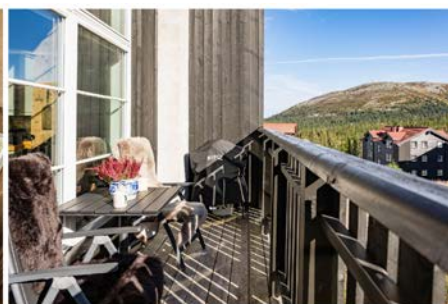
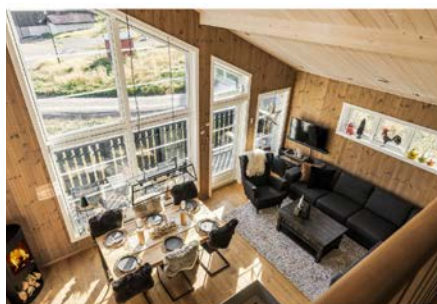
Salgsobjekt: Fritidsleilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 62/65 kvm
Tomtstr.: 2313 m²
Gnr./bnr./snr. Gnr. 33, bnr. 913, snr. 11
Oppdragsnr.: 1211250149

Ditt nye fristed?

Velkommen til Trysilfjellet og Fageråsen 990 C!

Attraktiv og flott 4-roms selveiet fritidsleilighet fra 2016 med høy standard. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og har en god planløsning med et sosialt oppholdsrom, 3 soverom og badetrom. I tillegg er det hems innredet med oppholdsrom og soverom (ikke godkjent for varig opphold). Stuen har store vindusflater med fin utsikt, fantastisk takhøyde på opptil ca. 5,45 meter, heltre gulv, moderne vedovn og utgang til solrik balkong med fin utsikt.

Fageråsen er det høyest beliggende hytteområdet i Trysilfjellet og dermed også det mest snøsikre. Fritidsleiligheten ligger på 810 moh. hvor du virkelig får følelsen av å være på høyfjellet. Eiendommen har ski-inn/ski-ut til alpinbakken, samt nærhet til Trysilfjellets velpreparerte langrennsløyper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	40
Tilstandsrapport	43
Egenerklæringsskjema	60
Nabolagsprofil	65
Budskjema	72

Om eiendommen

Beliggenhet

Fageråsen er det høyest beliggende hytteområdet i Trysilfjellet og dermed også det mest snøsikre. Fritidsleiligheten ligger på ca. 810 moh. hvor du virkelig får følelsen av å være på høyfjellet. Området Kvilsten har med sine moderne, samstemte og stilige bygninger en følelse av å feriere i en alpelandssby og er sentralt plassert med gangveg til både hotell og handlegate med både restauranter, kaféer, butikk og sportsbutikk på Høyfjellssenteret.

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

Leilighetens sentrale beliggenhet på Kvilsten gjør at du lett sklir ut i Norges største alpinanlegg. Eiendommen ligger ca. 810 moh. og har ski inn/ ski ut til alpinbakken som ligger ca. 200 meter fra hytteveggen. Trysilfjellets velpreparerte langrennsløyper ligger ca. 127 meter fra hytteveggen. Spenn på deg langrennsskiene og ta turen ut i et løypenett på over 100 km i variert terreng, fra lune skogsløyper til snaufjellet.

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

aktiv familie.

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 14 m²

Arealbeskrivelse

2. etasje

BRA-i: 62 m² Beskrivelse:

Entré/gang, 3 soverom, baderom og stue/kjøkken.

BRA-e: 3 m²

Beskrivelse: Bod med utvendig adkomst.

TBA: 9 m²

Beskrivelse: Balkong uten for stue.

TBA: 5 m²

Beskrivelse: Terrasse ved inngang.

Ikke målbare arealer

Hems har ikke målbart bruksareal, på grunn av himlingshøyde under 1900 mm.

Hemsen har et gulvareal på ca. 22 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

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

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

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighet - Byggeår: 2016.

Leilighetsbygg med fire seksjoner. Leilighetsbygget er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, og støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.09.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Vinduer og ytterdører: Vinduer fremstår som i normal stand. Samtlige vinduer fungerte greit på befaringsdagen. Vinduer på soverom mot vest, har tegn etter fuktbelastning i vinduskarmer. Utvendig omramming av vinduer ligger tett imot vannbrettbeslaget i underkant av vinduene. Sintef byggforsk anbefaler en luftespalte på ca. 6 mm mellom omramming og vannbrett, for å unngå at omramminger skal trekke til seg fukt. Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større. Ytterdører: Inngangsdører og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker. Ytterdører mangler beslag under dører. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

* Balkonger, verandaer og lignende: Terrassene fremstår som i normal stand, med noe vedlikeholdsbehov på overflater. På befaringsdagen ble det påvist ett terrassebord på terrasse med adkomst fra stue som ikke har tilfredsstillende understøttelse, og bør utbedres/skiftes ut. Rekkverk på terrasse med adkomst fra stue, opplevdes som litt

løst på befaringsdagen, og bør festes bedre. Terrassene har tettesjikt mot underliggende terrasse. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for kontroll. For å kontrollere dette, må terrassegulvet demonteres. Tettesjiktet i overgang mellom gulv og vegg, lar seg heller ikke kontrollere før terrassegulv eventuelt demonteres. Utettheter i tettesjiktet i overgang mellom gulv og vegg, kan forårsake fukt- og råteskader i etasjeskille. Det anbefales på generelt grunnlag, at dette kontrolleres.

* Overflate gulv: På befaringsdagen ble det påvist bom/ hulrom under fliser ved servant og ved toalett. Flisen ved servanten har løsnet fra underlaget, og det er sprekker i fugemassen. Bom/ hulrom er tegn på at fliser ikke har tilfredsstillende limdekning eller at fliser er løse. Fallforhold i nedsenket dusjsone vurderes som tilfredsstillende. Øvrig våtromsgulv har noe fall mot sluk, men ikke nok til å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet. Tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsone skal sikre at en eventuell lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet skal bli ført til sluk. Slik det er nå, blir ikke lekkasjevann fra systerne eller servant nødvendigvis ført til sluk, og kan forårsake skader.

* Membran, tettesjiktet og sluk: Ukjent vedrørende type membran/ tettesjikt på våtrommet, da det ikke var noe synlig membran/ tettesjikt under klemring i sluk. Uten membran/ tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse som kan påvise korrekt montering av klemring og slukmansjett. Ved kontroll av sluk og klemring, ble det påvist at klemring er skrudd skjevt på sluket, ukjent grunn. Uriktig montering av klemring, øker faren for utettheter. Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste skadelig høye fuktverdier. Det er viktig å være klar over at fuktmåling inne i konstruksjonen via hullboring ikke kan friskmelde hele våtrommet. Fuktmåling via hullboring kan kun avdekke fukt i det aktuelle punktet det blir boret og kontrollert for fukt.

* Kjøkken: Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre bruksmerker. Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Lekkasjefølere på kjøkken ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det anbefales at lekkasjefølere funksjonstestes regelmessig for å sikre at de fungerer som de skal. Se også kommentar under punkt for innvendige vann- og avløpsrør, angende lekkasjefølere. Ventilator over platetopp fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av kullfilter (omluft). Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning etter standarden for tilstandsrapporter (NS3600). TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.

* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Vannrør: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på bod via siklemikk i vegg. Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen. Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse. I bod med utvendig adkomst, kan det se ut til at det er en stoppekran, men denne har ikke noe påmontert hendel for betjening, og det må benyttes verktøy eller en nøkkel for å kunne betjene kranen. Leiligheten har et system for automatisk avstenging av vann, ved en eventuell lekkasje fra oppvaskmaskin.

Systemet har også et betjeningspanel, der man kan stenge vannet når man er bortreist. På befaringsdagen ble avstengingsfunksjon kontrollert, og det viste seg at denne ikke fungerte på befaringsdagen. Det anbefales at systemet kontrolleres av fagkyndig, og at det monteres en manuell stoppekran i tillegg. Avløpsrør: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Stakeluke og lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning. Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende. Innebygget systerne: Innebygget systerne på bad. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon på type innebygget systerne. Det er ikke fremlagt løsning på lekkasjesikring av systerne i vegg. Det ble påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra systerne. Annet: Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert. Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/ komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

2. etasje: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, 3 soverom og badrom.

Hems: Hemsrom uten målbart areal (gulvareal på ca. 22m²).

Adkomst til bod/teknisk rom på 3m² ved inngangspartiet. Boden har flislagt gulv med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Leiligheten fremstår som i normalt god stand, med normal slitasje på overflater. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

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

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass på felles gårdsplass.

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

Radonmåling

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

Diverse

Feiing er ikke utført. Tilsyn ble sist gang utført den 13.08.2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré, på baderom og i utvendig bod.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 11 800,38,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 312,50,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 65 kvm): Kr. 4 372,88,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 3 115,-

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

Formuesverdi

Kr 933 750,- per 31.12.2023.

Andre utgifter

Fageråsen Hytteområde fakturerer avgifter for vei, vann, renovasjon og snørydding av P-plass en gang i året. Disse utgiftene utgjorde totalt ca. kr. 12 645,- for 2024.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Sameierbrøk

63/700

Felleskostnader inkluderer

Kr. 1 400,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

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

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

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Kvilsten 1

Organisasjonsnummer

917720452

Om sameiet

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

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82997732

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Accountor Trysil

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 913, seksjonsnummer 11 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

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

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

Tinglyst grunndata (dokument):

* Seksjonering, tinglyst den 12.02.2016, dagboknummer 127524. Opprettet seksjoner: SNR: 11. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 63/700.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eierseksjonen:

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

Bestemmelse om pliktig medlemsskap i veilag.

* Bestemmelse om parkering, tinglyst den 20.06.2022, dagboknummer 663083.

Rettighet hefter i: Gnr. 33, bnr. 1053 i Trysil kommune.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsbygg i 2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at hemsens areal er ikke godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Fageråsen har felles privat bomvei opp til sameiets fellestomt.

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Adgang til utleie

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

Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 350 (Omkostninger totalt)

137 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 137 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 140 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av oppnådd totalsum, inkludert eventuell fellesgjeld, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.09.2025



En attraktiv og flott 4-roms selveiet fritidsleilighet fra 2016 med høy standard.



Fritidsleiligheten ligger på ca. 810 moh. hvor du virkelig får følelsen av å være på høyfjellet. Eiendommen har ski-inn/ski-ut til alpinbakken, samt nærhet til Trysilfjellets velpreparerte langrennsløyper.



Fritidsbygget fra 2016 består av 4 selveierleiligheter. Leiligheten ligger i toppetasjen og har adkomst via utvendig trapp som deles med naboen.



Hyggelig overbygget inngangsparti med plass til en sittebenk. Til høyre for inngangsdøren er det adkomst til en bod/teknisk rom på 3m². Bodene har flislagt gulv med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Når du entrer leiligheten får du umiddelbart et positivt inntrykk av den flotte leiligheten med sin høye standard. Entréen har flislagt gulv med gulvvarme, lun trepanel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Leiligheten har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom, 3 soverom og badet. I tillegg er det hems innredet med oppholdsrom og soverom (ikke godkjent for varig opphold).



Oppholdsrommet har store vindusflater mot syd som slipper inn rikelig med naturlig lys.



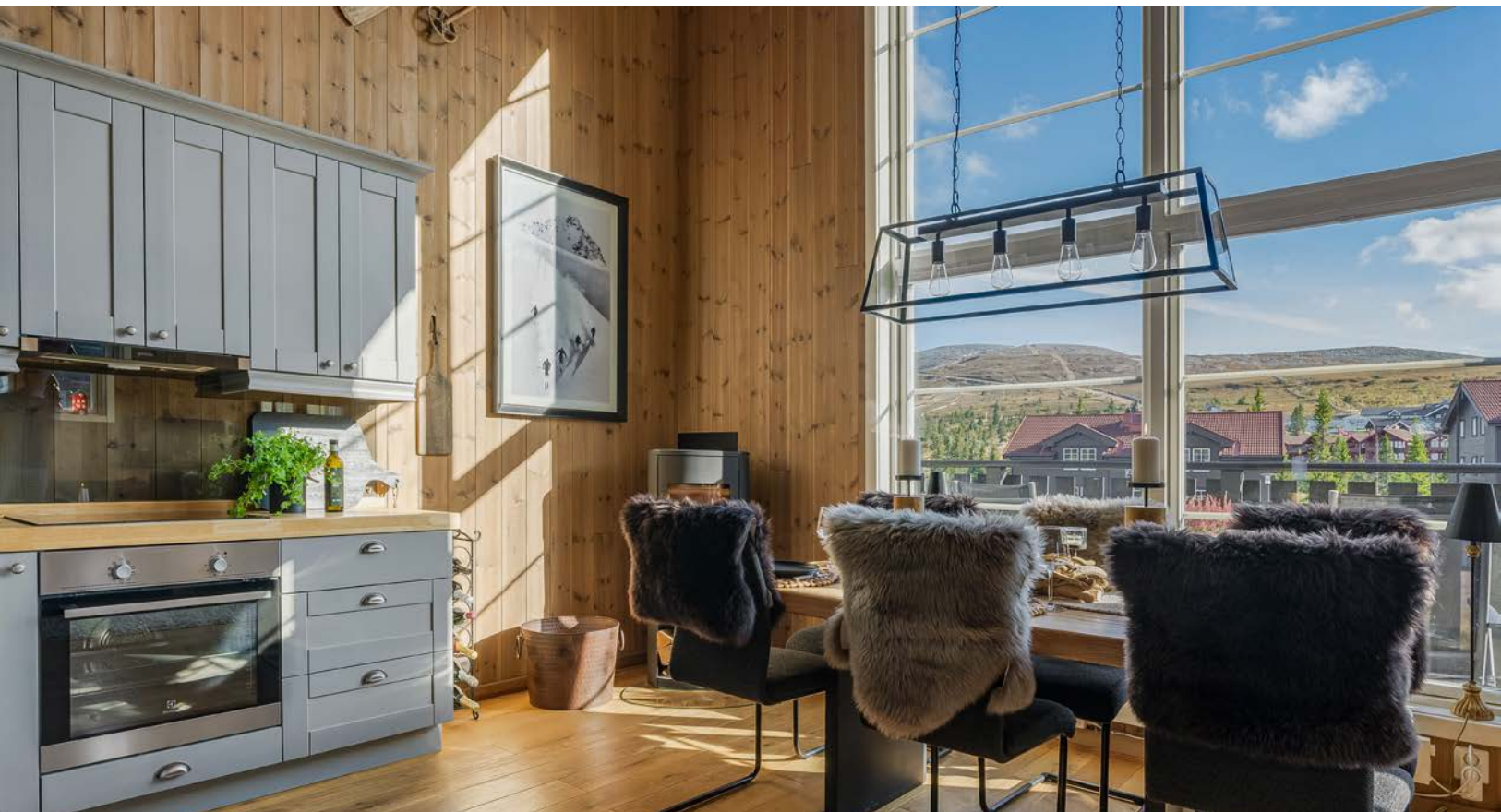
Lysinnsippet sammen med den fantastiske takhøyden på opptil ca. 5,45 meter gir en unik romfølelse.



Leiligheten fremstår som meget gjennomført med flotte materialer og farger.



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



I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



De store vindusflatene åpner opp for den flotte utsikten til fjelltoppene.



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



Fageråsen er det høyest beliggende hytteområdet i Trysilfjellet og dermed også det mest snøsikre.



Eiendommen ligger ca. 810 moh. og har ski inn/ ski ut til alpinbakken som ligger kun ca. 200 meter fra hytteveggen.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt balkong på ca. 9m². Balkongen har terrassebord på gulv og plass til hyggelig sittegruppe.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold. Her sitter du høyt, fritt og solrikt med fin utsikt!



I den andre enden av stuen er det plass til en stor sofagruppe med salongbord - her er det god plass til hele familien!



På hemsen er det innredet med en ekstra stue. Det gjøres oppmerksom på at hemsen ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde og er ikke godkjent for varig opphold.



Fra hemsen er det åpent ned til oppholdsrommet som gir en åpen og sosial løsning.



Oppholdsrommet har høy standard med heltre eikegulv, lun trepanel på veggene, skjult elektrisk anlegg og lysnet panel i himlingen med innfelte downlights.



Den innerste delen av hemsen er innredet med en flott plassbygget dobbeltseng.



Hemsen har flott enstavs heltre eikegulv, lun panel på veggene og et stort vindu som gir gode luftemuligheter.



Hems har ikke målbart bruksareal pga. himlingshøyde under 1900 mm, men har et gulvareal på ca. 22 m².



Ditt nye fristed?



Soverom 1 er et koselig rom som med flotte materialer gir en god og lun atmosfære.



Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng med skuffer under og et garderobeskap.



Soverom 2 er innredet med en fin familiekøye med 3 sengeplasser. Det er også oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet har flotte heltre eikegulv, trepanel på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 3 er også et koselig rom med lun atmosfære.



Rommet er i dag innredet med en pen køyeseng og kommode.



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



Pen baderomsinnredning med grå profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt servant, speil med belysning over. Badet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin i boden.



Kvilsten har med sine moderne, samstemte og stilige bygninger en følelse av å feriere i en alpelandsbby. Sentralt plassert med gangveg til både hotell og handlegate med både restauranter, kaféer, butikk og sportsbutikk på Høyfjellssenteret.



Leilighetens sentrale beliggenhet på Kvilsten gjør at du lett skli ut i Norges største alpinanlegg. Trysilfjellet er Norges største alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter. Det er videre anlagt flott sykkeltrase rundt hele Trysilfjellet.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.

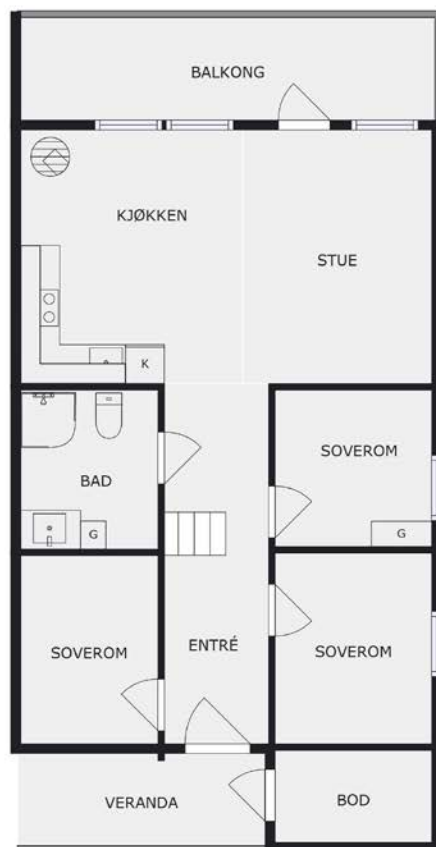


Selgers private bilde.



Selgers private bilde.

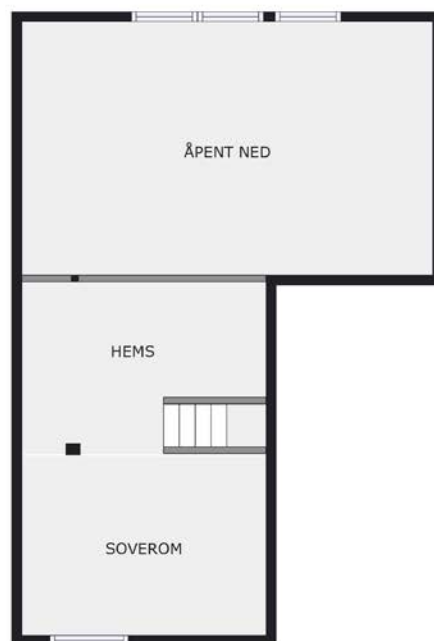
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Hems

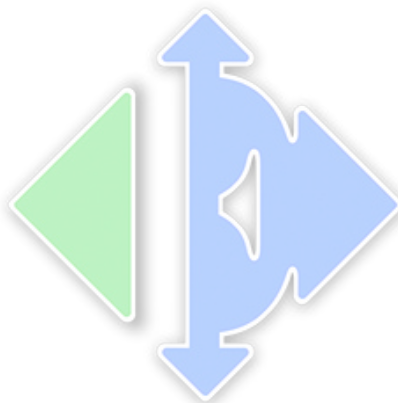


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport for leilighet.
Fageråsen 990C
2420 Trysil



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
5	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 02/09/2025

Knettmovegen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 913
Hjemmelshaver:	Lars Thorkildsen
Seksjonsnr:	11
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2313 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Område er regulert for fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst forsikret.
Ligningsverdi:	1 500 000
Byggeår:	2016

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.08.2025
Forutsetninger:	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. I bod med utvendig adkomst, og i kott på hems var det mye inventar, og overflater kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert. Tilstandsrapporten begrenser seg til bygningsdeler som hører til den aktuelle leiligheten, eller som eier opplyser han har vedlikeholdsplikt for. Fellesarealer er ikke kontrollert.
Oppdragsgiver:	Lars Thorkildsen
Tilstede under befaringen:	Lars Thorkildsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomten er sentralt plassert i etablert område for fritidsbebyggelse. Bygningen ligger i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av leilighetsbygg.

Tomten har gruset gårdsplass med plass for parkering.

Radon:

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

Hjemmelshaver opplyser at det er felleskostnader på 1400,- per måned.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg med fire seksjoner.

Leilighetsbygget er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, og støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i normalt god stand, med normal slitasje på overflater.

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

ANNET:

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Gulvvarme på bad, bod med utvendig adkomst, og under fliser i entré.

Panelovn på vegg i stue/ kjøkken, hems og på soverom.

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

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

2. etasje: Ca. 2430 mm i rom med flat himling. Ca. 2700 mm - ca. 5450 mm i stue/ kjøkken (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Hems: Ca. 1065 mm - 1890 mm (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Sintef byggforsk:

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tegninger fra da leilighetsbygget ble oppført, datert den 26.05.2016.
- Godkjennelse til tiltak (godkjent byggesøknad), datert den 30.10.2015.

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

Overflater av fliser og tregulv.

- Merknader:

Overflater fremstår som i normal stand. Bruksmerker som riper og hakk forekommer. På befaringsdagen ble det påvist tørkesprekker mellom gulvbord i rom med tregulv. Knirk i tregulv forekommer, spesielt merkbart på hems. Det må ansees som normalt med noe knirk i tregulv, da tregulv er et naturmateriale som vil bevege seg med årstider, og luftfuktighet i rommet. På befaringsdagen ble det påvist bom/hulrom under fliser i bod med utvendig adkomst og i entré. I entré er det ikke påvist løse fliser, eller sprekker i fugemasse.

Vegger:

Overflater av fliser og trepanel.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje. Bruksmerker på overflater forekommer.

Himling:

Trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand.

Innerdører:

Innerdører med profilerte dørblad.

- Merknader:

Innerdørene fungerte greit på befaringsdagen. Overflatene har normal slitasje, med mindre bruksmerker.

Listverk og utforing på innerdør til bad har noe avflassing av maling i nedkant.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skapdører, og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri.

- Dusjvegger i glass.**- Veggmontert toalett.****Merknader:**

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Bod med utvendig adkomst:

Rommet har fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Trepanel på vegger og himling.

Rommet inneholder:**- Varmtvannsbereder.****- Fordelerskap for rør-i-rør systemet.****- Sikringsskap.****- Stoppekran for forbruksvann.****- Opplegg for vaskemaskin.****- Sluk i gulv.****- Ventilasjonsanlegg.****Merknader:**

På befaringsdagen ble det påvist slukmansjett/ membran under klemring i sluk. Rommet har påvist fall mot sluk.

Rommet må ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke kravet på et våtrom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om endringer etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	62 m²	3 m²		14 m²	62 m²	3 m²
SUM BYGNING	62 m²	3 m²		14 m²	62 m²	3 m²
SUM BRA	65 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré/ gang, tre soverom, bad og stue/ kjøkken.

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Hems har ikke målbart bruksareal, på grunn av himlingshøyde under 1900 mm. Hemsen har et gulvareal på ca. 22 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket, og er felles for flere leiligheter.

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke opplyst om at leiligheten har tilgang på noe garasje eller carport.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

02/09/2025



Sondre Lillebo

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Leilighetsbygget er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, og støpt plate mot grunn.

Ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

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

Merknader:

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringsstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen ved bakkeplan med musetetting. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres.

Hjemmelshaver opplyser at utvendig vedlikehold og reparasjoner er dekket av felleskostnader.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer:

Leiligheten har vinduer fra 2016. Vinduene har tre-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Produksjonsår fra 2016.

Terrassedør med glassfelt med tre-lags glass. Produksjonsår fra 2016.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer fremstår som i normal stand. Samtlige vinduer fungerte greit på befaringsdagen.

Vinduer på soverom mot vest, har tegn etter fuktbelastning i vinduskarmer.

Utvendig omramming av vinduer ligger tett imot vannbrettbeslaget i underkant av vinduene. Sintef byggforsk anbefaler en luftespalte på ca. 6 mm mellom omramming og vannbrett, for å unngå at omramminger skal trekke til seg fukt.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Ytterdører:

Inngangsdører og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker.

Ytterdører mangler beslag under dører. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Bilde viser manglende beslag under terrassedør.

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

Leilighetsbygget har saltak av trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader:**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

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

Taktekking med torvtak. Takrenner og nedløp av aluminium.

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

5. Loft**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Leiligheten har kott med adkomst fra hems. Arealet var på befaringsdagen benyttet til lagring.

Merknader: Arealet var ikke tilgjengelig for kontroll, på grunn av mye inventar. Det anbefales at arealet kontrolleres ytterligere når kottet er ryddet ut.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Leiligheten har overbygget terrasse ved inngang på ca. 5 m², og terrasse med adkomst fra stue på ca. 9 m².

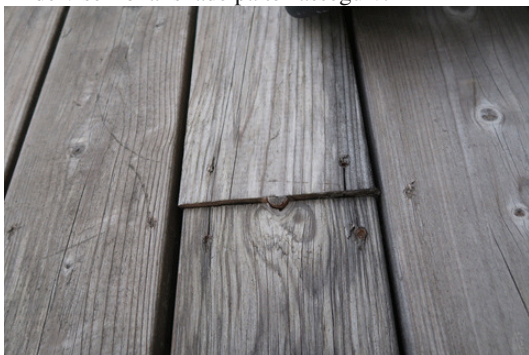
Terrasser er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Terrassene fremstår som i normal stand, med noe vedlikeholdsbehov på overflater. På befaringsdagen ble det påvist ett terrassebord på terrasse med adkomst fra stue som ikke har tilfredsstillende understøttelse, og bør utbedres/skiftes ut.

Rekkverk på terrasse med adkomst fra stue, opplevdes som litt løst på befaringsdagen, og bør festes bedre.

Terrassene har tettesjikt mot underliggende terrasse. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for kontroll. For å kontrollere dette, må terrassegulvet demonteres. Tettesjiktet i overgang mellom gulv og vegg, lar seg heller ikke kontrollere før terrasegulv eventuelt demonteres. Utettheter i tettesjiktet i overgang mellom gulv og vegg, kan forårsake fukt- og råteskader i etasjeskille. Det anbefales på generelt grunnlag, at dette kontrolleres.

Bilde viser lokal skade på terrasegulv.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på vegg.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist bom/ hulrom under fliser ved servant og ved toalett. Flisen ved servanten har løsnet fra underlaget, og det er sprekker i fugemassen. Bom/ hulrom er tegn på at fliser ikke har tilfredsstillende limdekning eller at fliser er løse.

Fallforhold i nedsenket dusjsone vurderes som tilfredsstillende. Øvrig våtromsgulv har noe fall mot sluk, men ikke nok til å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet. Tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsone skal sikre at en eventuell lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet skal bli ført til sluk. Slik det er nå, blir ikke lekkasjevann fra sisterner eller servant nødvendigvis ført til sluk, og kan forårsake skader.

Bilde viser løs flis ved servant.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett/ tettesjikt i sluk.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

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

Merknader: Ukjent vedrørende type membran/ tettesjikt på våtrommet, da det ikke var noe synlig membran/ tettesjikt under klemring i sluk. Uten membran/ tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse som kan påvise korrekt montering av klemring og slukmansjett.

Ved kontroll av sluk og klemring, ble det påvist at klemring er skrudd skjevt på sluket, ukjent grunn. Uriktig montering av klemring, øker faren for utettheter.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste skadelig høye fuktverdier.

Det er viktig å være klar over at fuktmåling inne i konstruksjonen via hullboring ikke kan friskmelde hele våtrommet.

Fuktmåling via hullboring kan kun avdekke fukt i det aktuelle punktet det blir boret og kontrollert for fukt.

Bilde vi sluk og klemring i dusjsonen.



8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

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

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

Påvist komfyrvakt over platetopp, og lekkasjeføler for oppvaskmaskin.

Ventilator over platetopp med kullfilter.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre bruksmerker.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Lekkasjeføler på kjøkken ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det anbefales at lekkasjefølere funksjonstestes regelmessig for å sikre at de fungerer som de skal. Se også kommentar under punkt for innvendige vann- og avløpsrør, angende lekkasjeføler.

Ventilator over platetopp fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av kullfilter (omluft). Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning etter standarden for tilstandsrapporter (NS3600).

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.

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

Leiligheten har ikke rom under terreng.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Leiligheten har ikke rom under terreng.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Leiligheten har ikke rom under terreng.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør:
 Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert i bod med utvendig adkomst.
 Stoppekran er ikke lokalisert.

Avløpsrør:
 Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:
 Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
 Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på bod via siklemikk i vegg.
 Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.
 Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.
 I bod med utvendig adkomst, kan det se ut til at det er en stoppekran, men denne har ikke noe påmontert hendel for betjening, og det må benyttes verktøy eller en nøkkel for å kunne betjene kranen.
 Leiligheten har et system for automatisk avstenging av vann, ved en eventuell lekkasje fra oppvaskmaskin. Systemet har også et betjeningspanel, der man kan stenge vannet når man er bortreist. På befaringsdagen ble avstengingsfunksjon kontrollert, og det viste seg at denne ikke fungerte på befaringsdagen. Det anbefales at systemet kontrolleres av fagkyndig, og at det monteres en manuell stoppekran i tillegg.

Avløpsrør:
 Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
 Stakeluke og lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning.
 Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Innebygget sisterner:
 Innebygget sisterner på bad. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon på type innebygget sisterner. Det er ikke fremlagt løsning på lekkasjesikring av sisterner i vegg.
 Det ble påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i bod med utvendig adkomst.
 Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.
 Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen 10.4 Varmesentraler**

Leiligheten har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 1 10.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Det var sist inspisert i 2020

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon med avtrekk fra stue/ kjøkken og bad. Ventilert for tilluft i oppholdsrom.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at ventilasjonsaggregatet ble skiftet ut i ca. 2020, da det opprinnelige ikke fungerte tilfredsstillende, og at luftfiltre nylig er skiftet.

Ventilasjonsanlegget var i normal drift på befaringsdagen.

Ventilasjonsaggregatet ble ikke åpnet opp for innvendig kontroll på befaringsdagen.

Luftmengder ble ikke kontrollert på befaringsdagen, da dette krever eget måleutstyr.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med utvendig adkomst.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

Merknader: Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra da det elektriske anlegget ble installert. Hjemmelshaver har ikke opplyst om endringer etter anlegget ble installert.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 29.08.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er fremlagt tegninger fra byggefasen, datert den 26.05.2016. Tegningene stemmer overens med dagens planløsning. Tegningene er ikke stemplet og datert fra kommunen, og det er usikkert om det er samme tegninger som kommunen har. Det anbefales at dette kontrolleres.

Trapp opp til hems er bratt og uten rekkverk. Det er ingen formelle krav til utforming av trapp og rekkverk til hems uten måleverdig areal. Det anbefales at det etableres en rekkverkløsning i trapp, for tryggere bruk av trappen.

Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Hjemmelshaver opplyser at alle utvendige forhold, inkludert vedlikehold/ utskifting av vinduer er dekket av felleskostnader.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer på soverom mot vest, har tegn etter fuktbelastning i vinduskarmer. Utvendig omramming av vinduer ligger tett imot vannbrettbeslaget i underkant av vinduene. Sintef byggforsk anbefaler en luftespalte på ca. 6 mm mellom omramming og vannbrett, for å unngå at omramminger skal trekke til seg fukt. Ytterdører mangler beslag under dører. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Påvist ett terrassebord som ikke har tilfredsstillende understøttelse, og bør utbedres/ skiftes ut.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Påvist løs flis, og fliser med bom/ hulrom under seg. Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende iht. kravene på oppføringstidspunktet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgraden er satt på grunn av ikke påvist membran/ tettesjikt under klemring i sluk, og at klemring er skrudd skjevt på sluket. Ingen påviste fuktskader på befaringsdagen.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Ventilator over platetopp fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av kullfilter (omluft). Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning etter standarden for tilstandsrapporter (NS3600). TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran er ikke lokalisert. System for automatisk avstenging av vann fungerte ikke på befaringsdagen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250149	

Selger 1 navn
Lars Thorkildsen

Gateadresse	
Fageråsen 990C	

Poststed	Postnr
TRYSIL	2420

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250149

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250149

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1211250149

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250149

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Thorkildsen	cd43922c8e0bd1b378db 32f42ffc1431efc89b3f	21.08.2025 14:46:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250149

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Fageråsen 990C

Høyde over havet

810 m



Offentlig transport

Fageråsenkrysset Linje 150, 839	10 min 5.9 km
Løvåsenkrysset Linje 150, 839	10 min 6.2 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 9 min
Hamar	1 t 39 min
Oslo	2 t 44 min
Trondheim	251 km

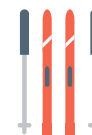
Ladepunkt for el-bil

Skistar Trysil - Fageråsen	4 min
Fageråsen 1401	6 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 127 m
- 218 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

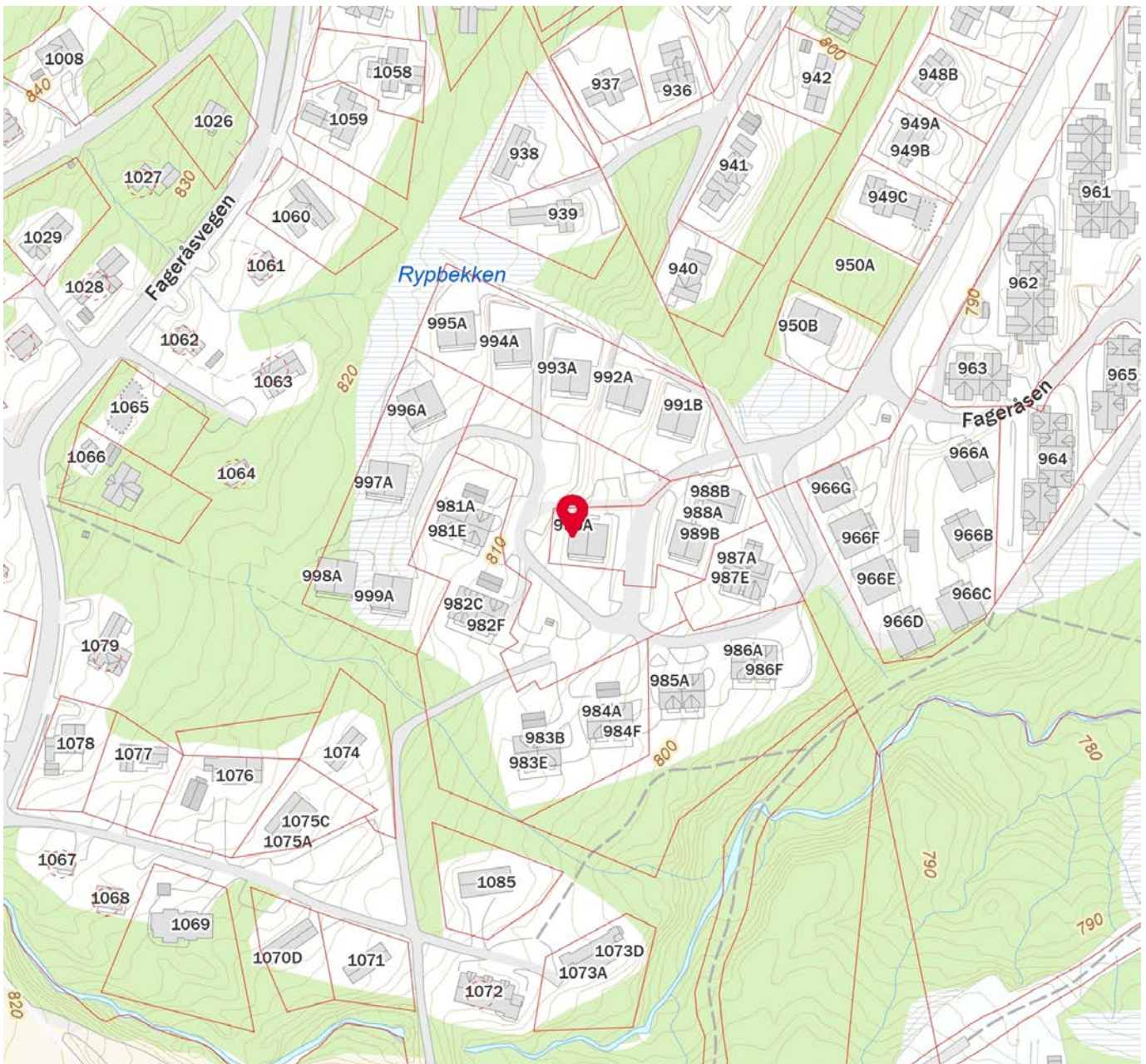
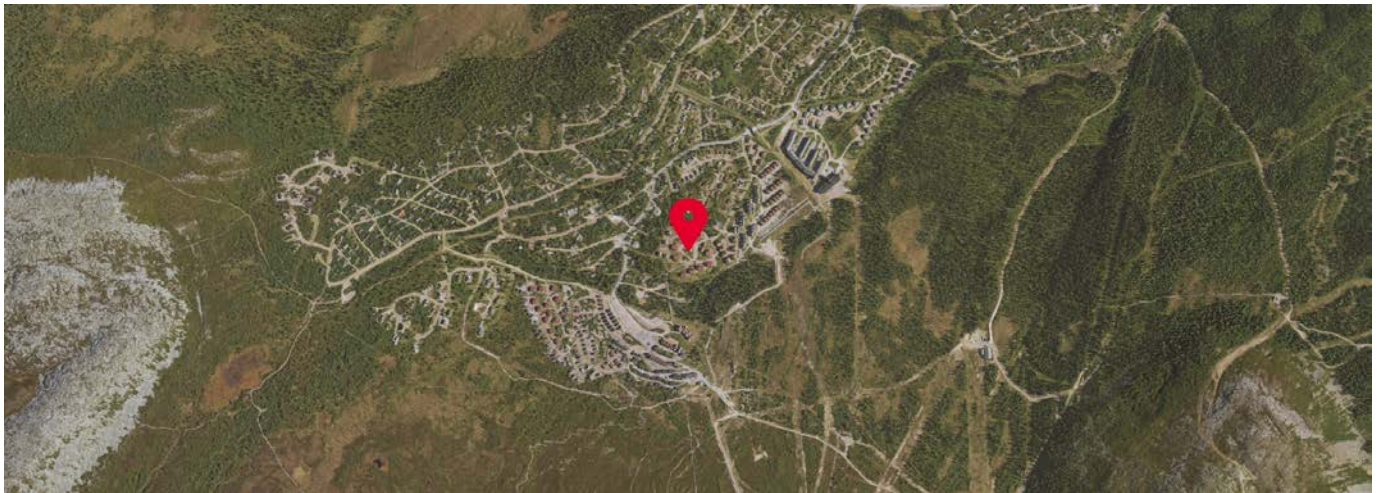
Skiskole Høyfjellssenteret	7 min
Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret	7 min
Fageråsen Discgolf	9 min
Afterski/Restauranter SkiStar Lodge	12 min
Kulpen SPA	12 min

Sport

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

Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel	7 min
------------------------------	-------





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fageråsen 990 C
2420 TRYSIL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre