



aktiv.

Fageråsen 960, 2420 TRYSIL

**Arealeffektiv og fin 3-roms  
fritidsleilighet. Terrasse på  
bakkeplan m/utsikt. Ski inn/ut.  
Garasjeplass, bod og skiskap.**





Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

**E-post** inger.anne.stene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 61 940,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 961 940,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 813,-  
**Selger:** Bjørn Ole Uthus  
Gerd Unni Jørstad

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 35/39 kvm  
**Tomtstr.:** 7644 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 852  
Gnr. 33, bnr. 852  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1211240407

# Nyt gode dager i fjellet i denne praktiske fritidsleiligheten.

Velkommen til Fageråsen 960 og denne sentralt beliggende og arealeffektive fritidsleiligheten med lett ski inn/ut og fin utsikt mot fjellet. Dette er et ypperlig område for deg som ønsker enkel tilgang til alt fjellet byr på både sommer og vinter.

Alpinanlegget ligger enkelt tilgjengelig og sykkeltraseer/turstier starter like ved.

Leiligheten har enkel adkomst, en bovennlig og sosial planløsning, bod vegg-i-vegg med entrè, egen skibod og garasje plass i lukket garasjekjeller.

Det er fliser på alle gulv med varmekabler under foruten på soverom som bidrar til jevn innetemperatur.

Terrassen på bakkeplan har fin utsikt til fjellet.

Merk deg dette:

- Arealeffektiv planløsning
- Flislagt bad/vaskerom
- Terrasse på bakkeplan
- P-plass i lukket garasjeanlegg
- Ski inn-/ut
- Selges møblert



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	59
Husordensregler .....	63
Vedtekter for Trysil Høyfjellsgrend sameie .....	65
Nabolagsprofil .....	79
Budskjema .....	88

# Om eiendommen

## Om fritidsboligen

### Areal

BRA - i: 35 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 39 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 35 m<sup>2</sup>. BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- \* Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele u.etasje. Et soverom uten tilfredsstillende dagslysareal er medtatt som primærareal (krav til vindusareal <10% av gulvareal). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal.
- \* Terrasseareal ca 5 m<sup>2</sup>.
- \* Bod med utvendig adkomst med eksternt areal.
- \* Garasjeplass i felles garasjeanlegg kjeller fremkommer ikke ved arealoversikten
- \* Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Skillevegger og etasjeskillere mot naboileiligheter og fellesarealer med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

### 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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

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

Arealbegreper i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten.



### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet på 7 644 kvm. Fellesarealene er opparbeidet med plen, grusede internveger og parkeringsarealer. Solrike forhold og fin utsikt. Nær fellestomten er det nye molokker for avfallshåndtering.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger svært godt til i Fageråsen med ski inn/ut til Norges største skianlegg, kort gangveg til alle fasiliteter og med en flott utsikt mot både fjell og naturområder. Det er kort radius til både sykkel- og turstier som tar deg til de vakre høgfjellsområdene i fjellet og videre til Trysil Bike Arena, Skihytta og Knettsetra. På Trysil Høyfjellssenter finner du både dagligvarebutikk, sportsbutikk, spisesteder, afterski og barneaktiviteter som skiskole ol. På hotellet er det basseng, spa-avdeling, restaurant og afterski. Trenger du å gjøre større innkjøp er det kun en kort kjøretur til Innbygda med kjøpesenter, byggeforretninger, interiør- og blomsterbutikker, samt vinmonopol, helsesenter, parker og fine gangstier langs Trysilelva.

### **VINTERAKTIVITETER:**

Trysilfjellet har store fortrinn med sin variasjon i skianlegget og er kjent for å være snøsikkert. Dette gjør at skisesongen normalt varer fra november til mai. For alpinglade kan det nevnes at Trysilfjellet har nedfarter for alle nivåer i et anlegg som strekker seg rundt hele fjellet. Foruten flotte alpinbakker er det også mulig å prøve seg på både skogkjøring og benytte pudderplanker i flere områder rundt om i anlegget. Like ved leiligheten finner du også førsteklasses langrennsløyper som går over vidder med et fantastisk skue bl.a. mot Rendalssølen. Alle disse skumulighetene gjør at Trysilfjellet kan by på vintersportsaktiviteter til stor glede for hele familien!

### **SOMMERAKTIVITETER:**

Sommeren i Trysil er veldig populær med sine tilgjengelige fjellterreng for tradisjonelle friluftaktiviteter. Her er det mange snille fjellområder med tilrettelagte familieturer og skogsområder med stier for deg som ønsker skogens fred og ro. For sykkelentusiastene har Trysilfjellet blitt et stisyklingsmekka. I fjellet er det tilrettelagte områder for både nybegynnere og godt erfarne med flotte sykkelområder. Fra leiligheten kan du sykle rundt hele fjellet og til Trysil Bike Arena, samt klatrepark. Stolheisen har helgeåpent på sommerhalvåret og det er mulighet for å leie både sti- og downhillsykler.

Fra leiligheten er det en kort kjøretur til populær 18 hulls golfbane hvor det yrer av aktiviteter på sommerstid. I tillegg er det gode jakt- og fiskemuligheter i området. Det er også gode muligheter for bærsanking på multemyrer og i skogområder. Med alle disse mulighetene nærmest utenfor døra ligger alt til rette for fritidsaktiviteter for både liten eller stor.

## Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tilstandsrapporten begrenser seg til salgsobjektet. Felles bygningsdeler som blant annet yttervegger, taktekking/konstruksjon og grunnmurer er ikke vurdert. Etasjeskille mot 1. etasje og naboileilighet med brann-/lydkrav, ukjent vedrørende utførelse. Laminert entredør med brann- og lydklassifisering. Terrassedør med glassfelt. Laminert boddør med brann- og lydklassifisering. Vinduer med isolerglass og integrerte sprosser. Terrasseplattning med belegningsstein på terreng utenfor stue mot øst. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum AS.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \* Vinduer; Vinduet har oppsprukket og avflasket maling på den utvendige overflaten. Konsekvens/tiltak - Behov for utvendig vedlikehold
- \* Dører; Dør med noe justeringsbehov. Dører med preg av slitasje ved overflater. Konsekvens/tiltak - Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes.
- \* Vannledninger; Stoppekran ikke merket. Manglende endemuffer ved rørvslutninger varerør inne i kjøkkenbenk. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Rørstusser i kjøkkenbenk uten kjent funksjon. Konsekvens/tiltak - Stoppekran bør merkes. Endemuffer må monteres ved avslutninger for varerør i kjøkkenbenk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Kostnadsestimat: Under 10 000
- \* Avløpsrør; Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Ikke påvist kloakklufting. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Konsekvens/tiltak - Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann. Kostnadsestimat: Under 10 000
- \* Varmtvannstank; Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder plassert i kjøkkenbenk uten sluk. PEX-rør tilkoblet bereder. Bereder tilkoblet veggstikk. Konsekvens/tiltak - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

PEX til bereder bør skiftes ut til kobberrør eller fleksible rør, SINTEF sammen med rørleggerentreprenørene i Norge anbefaler ikke løsning med PEX direkte koblet til bereder. Kostnadsestimat for montering av sikkerhetsbryter og lekkasjesikring. Kostnadsestimat: Under 10 000

\* Elektrisk anlegg: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det mangler ramme på lysbryter til bad, må utbedres.

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

\* Overflater: Gulvfliser med noe limslipp og løs fugemasse ved oppbygget gulv foran terrassedør. Konsekvens/tiltak - Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

\* Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området. Konsekvens/tiltak - Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Radonmålinger er påkrevet ved utleievirksomhet.

\* Bad: Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

\* Bad - overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Enkelte fliser med limslipp fra underlag. Konsekvens/tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

\* Bad - sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Slukmansjett eller membran kunne ikke påvises. Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Konsekvens/tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Våtrommet synes å ha fungert i 19 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes.



Dusjkabinett kan evt vurderes hvis nødvendig. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlige kontroll av overflater anbefales.

\* Bad - ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilluft via åpen dør. Konsekvens/tiltak - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

\* Kjøkken - overflater og innredning: Benkeplater med noe slitasje. Konsekvens/tiltak - Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

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

\*Branntekniske forhold: Brannslukningsapparatet må byttes ut, påvist fra 2009.

Apparatene skal ikke være eldre enn 10 år. Kostnadsestimat: Under 10 000. Selger opplyser at nytt pulverapparat er erstattet og satt inn.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, 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. Det er ikke bemerket noe i selgers egenerklæring.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i sokkeletasjen i bygget og inneholder:

Felles privat og låst gang med naboleiligheter. Tilhørende innvendig bod med adkomst rett ved privat inngangsdør.

Gang med garderobe, flislagt bad/vaskerom, bod/sovealkove (ikke godkjent for varig opphold), soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til overbygd terrasse med levegg mot nabo.

En parkeringsplass i lukket garasjekjeller. Opplyst mulighet for elbil-lader.

Eget utvendig skiskap.

### **Standard**

\* Selveierleilighet - Byggeår: 2005

\* Fritidsbolig i underetasjen har boligoppvarming med strøm, med elektrisk gulvvarme i alle rom unntatt soverom. Det er felles brannalarmanlegg for alle boenheter, samt mekanisk avtrekk fra leiligheten.

\* Tilhørende bod med adkomst tilknyttet inngangsdør til leiligheten.

\* Utvendig bod i felles bod liten skibod utvendig på ca 0,25 m2.

\* Innvendig standard:  
Gulvoverflater med fliser og parkett.  
Vegger med fliser og malt plater.  
Himlinger med malte plater.

\* Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2005.  
\* iht. takstmann fremstår våtrommet som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97

### **Innbo og løsøre**

Leligheten selges møblert og med hvitevarer, kopper/kar/kjøkkenutstyr og vaskemaskin på bad. Noen personlige eiendeler og pyntegjenstander følger ikke.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har kollektiv avtale med Eidsiva Bredbånd, med mulighet for å velge tre pakkeløsninger. Kontakt megler for mer informasjon.

### **Parkering**

Tilhørende parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Mulighet for elbil lader.  
Parkering av biler på fellesområdene skal ikke forekomme iht. husordensregler. I tillegg til anviste plasser i garasjen, skal gjesteparkeringen benyttes.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Iflg. Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen er det ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Ikke opplyst om siste tilsyn.

Ukjent om sameiet har takstige/feieplattform. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med elektrisitet. Det er varmekabler i alle rom foruten soverom.

Varmtvannsbereder med kapasitet 140 liter plassert i kjøkkenbenk, bereder fra 2005. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert på soverom.

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 6 183,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt, stipulert avløpsgebyr og avløpsabonnement. Iht. Midt-Hedmark brann- og redningsvesen foreligger ingen gebyrer på eiendommen. Ny eier må påregne avgift for feie/tilsyn ved varsel om utførelse av inspeksjon/feieing. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.



### **Formuesverdi sekundær**

Kr 291 385,- per 31/12-2022

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

38/4968

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene på kr. 3.813,- inkluderer vann, vei, renovasjon, garasje, ytre vedlikehold bygg 2023/2024 (ekstra påslag for vedlikehold utgjør kr 1 075,- og vil fjernes fra felleskostnaden Januar 2025), forsikring bygg, felles strøm og adm. kostnader (honorar til styre/revisor etc.).

### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

\* Sameiet har hatt en stor utvendig vedlikeholdsjobb hvor byggene er vasket, skrapet og nylig malt to strøk. Det ble i den sammenheng bestemt at man i stedet for å ta opp lån valgte å ta dette som en ekstraordinær felleskostnad som løper fra Februar 2023 til og med Januar 2025. Ved utløp i Januar 2025 vil de ekstra felleskostnadene som er øremerket vedlikeholdsarbeidet 2023-2025 stoppe.

\* Felleskostnadene for denne seksjonen reduseres med kr. 1 075,- fra Januar 2025 iht. opplysninger fra forr.fører.

## Sameiet

**Sameienavn**

Trysil Høyfjellsgrend Sameie med org.nr. 918386807.

### **Om sameiet**

Trysil Høyfjellsgrend sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918 386 807, og består av 86 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjene). Forretningsførselen er utført av Trysil Økonomisenter AS.

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. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Andre opplysninger:

- \* Det byttes takstein fortløpende. Beregnet skifte av tak om noen år, siden taket i dag ikke er tilpasset klimaet på 800 meters høyde. Det kan det komme økte felleskostnader/økt fellesgjeld i forbindelse med ny takteking innen 5-10 år
- \* Styret la fram forslag til ny TV/Internett-løsning for sameiet; Eidsiva Altibox Fiberaksess med 0,-kr fellesfakturerer. Beboerne velger selv hvilken løsning som er best for seg selv. Det er mulig å si opp avtalen i perioder hvor man bruker leiligheten mindre. Enstemmig vedtatt fra sameierne.

Sameiets hjemmeside: [www.trysilhoeyfjellsgrend.no](http://www.trysilhoeyfjellsgrend.no)

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

### **Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Sameiets totale driftsinntekter i 2023 var kr. 3 876 645,-.

Sameiets totale driftskostnader i 2023 var kr. 3 987 290,-.

Dette ga et negativt årsresultat i 2023 på kr. -106 086,-.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr. 845 755,-, og viser sameiets likviditet.

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet. Det vil bli sendt informasjon om ny eier til styret og forretningsfører.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde husdyr så lenge dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Hunder skal ikke slippes alene ut til lufting, men skal holdes i bånd. Ekskrementer etter dyrene skal fjernes umiddelbart. Barn leker rundt husene og vi bør unngå avføring og urinering rundt husene.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Trysil Økonomisenter AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 33, bruksnummer 852, seksjonsnummer 4 i Trysil kommune.

Gårdsnummer 33, bruksnummer 852, seksjonsnummer 87 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

23.03.2006 - Dokumentnr: 173172 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 4 Formål:

Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 38/4968

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for leilighetsbygget datert 30/05-2016. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom/sovealkove ikke tilfredsstillers dagens krav til varig opphold. I godkjente bygningstegninger er rommet beskrevet somsovealkove med egen dør - slik det fremstår i dag.



Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett, samt felles privat vann fra Utmarkslaget via felles stikkledninger på sameiets tomt.

Det er adkomst til sameiets eiendom via felles privat bomvei til Fageråsen med autopay. Avgift for vann og vei faktureres sameiet.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for R1388 i Fageråsen fra 2005.

Reguleringsformål for eiendommen er fritids- og turistformål, samt kjøreveg.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritids- og turistformål og friområde. På nedsiden av fellesareal grenser eiendommen til et område avsatt til bebyggelse og anleggsformål. Del av fellestomt er vegggrunn.

#### **Adgang til utleie**

Leiligheten har ikke utleieplikt. Selger har ikke leid ut siste sesong, men sesongen før var den i langtidsutleie i sesong 22/23 for ca. kr. 8 500,- per mnd + strøm.

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

Eiendommen står i matrikkelen registrert med en bruksenhet.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 900 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400,- Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

47 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 900 000,00))

---

48 740,- Omkostninger totalt

59 140,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 940,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 948 740,- Totalpris. inkl. omkostninger

1 959 140,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 961 940,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 61 940

### **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.

### **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.

## **Vedlegg til Salgsoppgave**

Egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Vedtekter

Husordensregler

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

[inger.anne.stene@aktiv.no](mailto:inger.anne.stene@aktiv.no)

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

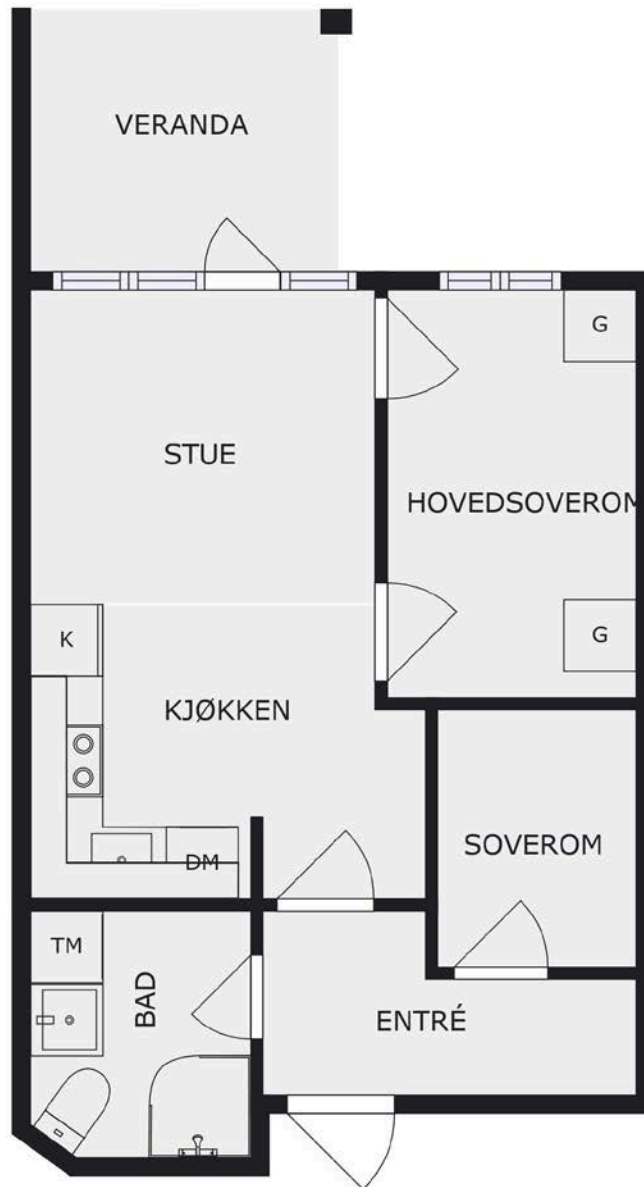
Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

05.10.2024

**Velkommen til fjells.**





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.



Leiligheten har en god beliggenhet på bakkeplan i ende av bygget og har både garasje plass i lukket garasjekjeller, utebod, skibod og en romslig bod vegg-i-vegg med entrè.





Med en gang du kommer innenfor døren merker du det lyse og behagelige preget i leiligheten. Alle gulv (foruten soverom) har varmekabler i gulv som bidrar til lune rom med jevn innetemperatur.



Gangen har god omkleddingsplass og garderobedel med smart løsning for å henge fra seg yttertøy. Vegg-i-vegg med entre ligger en god bod med adkomst rett utenfor døren (lettvegg mellom gang og bodrom).





Kjøkkenet er godt plassert for å utnytte arealet best mulig. Innredningen passer fint inn i stilen til leiligheten og har integrerte hvitevarer og øvrig kjøkkenutstyr som følger med i salget.



Innredningen har slette fronter og en laminert benkeplate med fine arbeidsflater.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue gir en luftigere romfølelse. Spisebord er plassert nær kjøkken og deler dagligrommet naturlig opp mellom kjøkken- og stuesone.



Dagligrommet har god takhøyde og store vinduer ut mot terrasse med overbygg. Dette gir fin romfølelse og godt med innlys.





Leiligheten selges møblert foruten noen pyntegenstander og personlige eiendeler som gjør at du kan flytte rett inn og nyte herlige dager til fjells





Stuen har utgang til en overbygd terrasse med levegg mot nabo.





De lune og samstemte farge- og materialvalgene har et tidsriktig preg - her kan du flytte rett inn.



Plasseringen av leiligheten i bygget gir utsikt mot fjellet og nærområder. De store vindusflatene gjør at du også kan nyte utsikten fra sofagruppen.



Hovedsoverommet har adkomst fra stuen og har en behagelig og rolig fremtoning. Det er parkett på gulv og slette vegger som er malt i samme fargenyansanse som stuen.

Soverommet har i dag garderobeskap på hver side av sengen.





Det lyse baderommet har varmekabler i gulv og downlights i tak. Innredningen i moderne preg har heldekkende servant over underskap med speil over. Vaskemaskin medfølger i salget.



Badet har dusjhjørne med glassdører som kan skyves inntil veggen, samt toalett.





Egen soveromsalkove med dør. Rommet er godkjent som alkove iht. bygningstegninger, men ut fra dagens standard er det antatt at rom ikke er godkjent for varig opphold.



Leiligheten har adkomst via felles privat og avlåst gang som deles med 3 nabo-leiligheter. Ifelles gang er det adkomst til en romslig bod rett ved inngangsdøren.





Utenfor stuen er det en overbygd terrasse med belegningsstein på bakken. Her ute er det rom for utemøbler for kos og hygge hele året. Iht. selger skal det være mulig å søke om utvidelse av uteplass slik enkelte naboeril. har gjort.



Leveggen mot nabo gir en lun uteplass vendt mot fjellet.



Fra terrassen er det fin utsikt fjellet.







Leiligheten bør absolutt oppleves der den ligger sentralt men likevel skjermet til i Fageråsen



Bygget ligger sentralt og fint til med enkel ski inn/ut til alpinanlegget. Bygget er nyere malt og vedlikeholdt. Hele sameiet oppleves som veldrevet.





Tilhørende leiligheten er det garasjeplass i lukket garasjekjeller under bygget. Her ligger også en privat bod.



Smart tilhørende skiskap i bygget.









Velkommen til vakre Fageråsen og denne smarte leiligheten i nr 960 som ligger attraktivt til med kort radius til alle fasiliteter, ski inn/ut, hotell med basseng og spa, samt handlegate på Høyfjellsenteret.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Fageråsen 960, 2420 TRYSIL
-  TRYSIL kommune
-  # gnr. 33, bnr. 852, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m<sup>2</sup> BRA-i: 35 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.09.2024

Rapportdato: 28.09.2024

Oppdragsnr.: 20243-2067

Referansenummer: RB2139

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset

Vår ref: Kai Bråten



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll ([www.byggtakstelverum.no](http://www.byggtakstelverum.no)).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

### Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth  
Uavhengig Takstingeniør  
knut@byggtakstelverum.no  
918 40 445



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig i underetasjen har boligoppvarming med strøm, med elektrisk gulvvarme i alle rom unntatt soverom. Det er felles brannalarmanlegg for alle boenheter, samt mekanisk avtrekk fra leiligheten. liten skibod utvendig på ca 0,25 m2.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasseplattning med belegningsstein på terreng utenfor stue mot øst.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med fliser og parkett. Vegger med fliser og malt plater. Himlinger med malte plater. Overflater/behandlinger fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med malte plater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på himling, tilluftsspalte ved åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2005. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Ventilator med avkast via felles avtrekkskanal. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert på soverom. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med 40 A hovedsikringer. Hovedinntaksskap med målere i felles tavlerom. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom og i entre. Downlights ved flere himlinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

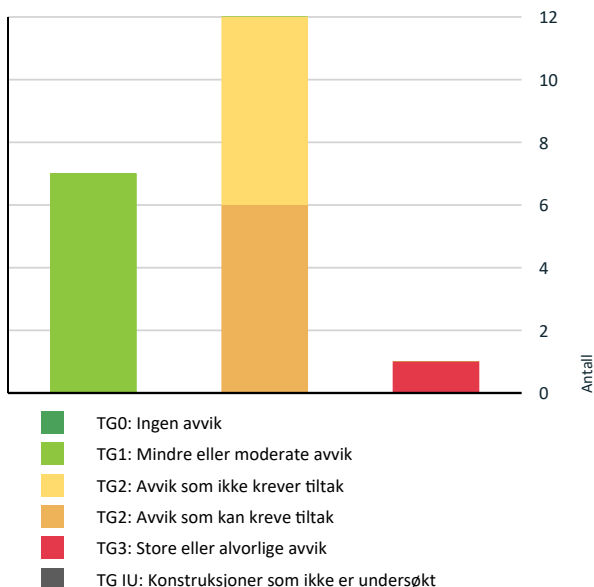
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Skillevegger og etasjeskillere mot naboileiligheter og fellesarealer med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.



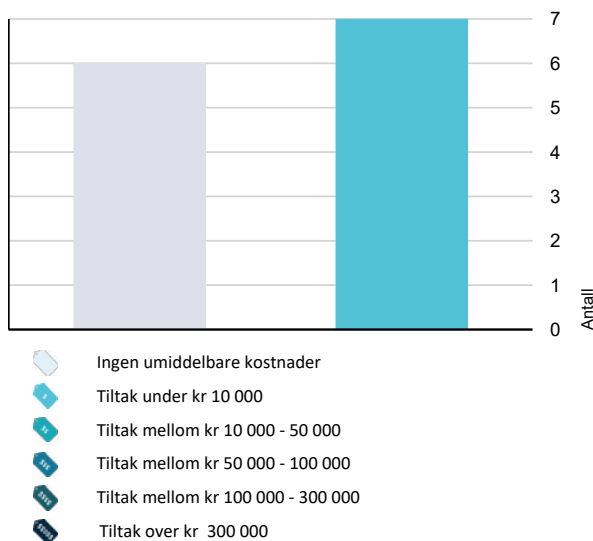
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.  
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.  
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.  
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.  
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.  
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Eiendommens totale areal med 7644 m<sup>2</sup> er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomten størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 58,5 m<sup>2</sup> tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 38/4968 ved Trysil kommunes kartsider.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



### TG 2 Dører

Laminert entredør med brann- og lydklassifisering. Terrassedør med glassfelt. Laminert boddør med brann- og lydklassifisering.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Dør med noe justeringsbehov. Dører med preg av slitasje ved overflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass og integrerte sprosser. Vannbrett med metallbeslag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vinduet har oppsprukket og avflasket maling på den utvendige overflaten

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Behov for utvendig vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning med belegningsstein på terreng utenfor stue mot øst.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvoverflater med fliser og parkett. Vegger med fliser og malt plater. Himlinger med malte plater. Overflater/behandlinger fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Gulvfliser med noe limslipp og løs fugemasse ved oppbygget gulv foran terrassedør.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot 1.etasje og naboileilighet med brann-/lydkrav, ukjent vedr utførelse. Himlingen fremstår som nedsenket og utført med malte plater.

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen.

### ! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Radonmålinger er påkrevet ved utleievirksomhet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

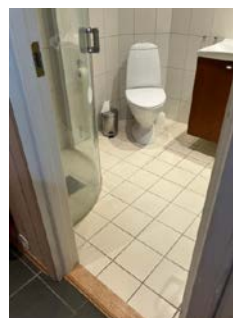
## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med malte plater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på himling, tilluftsspalte ved åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



### UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himling med malte plater og downlights.

### UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv og vegger med fliser. Himlinger med malte plater. Elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 25 mm og tilfredsstillende fall i sluksone, utførelsen fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Enkelte fliser med limslipp fra underlag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller membran kunne ikke påvises ved slukpotte av plast. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukmansjett eller membran kunne ikke påvises. Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrommet synes å ha fungert i 19 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett kan evt vurderes hvis nødvendig. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk tilknyttet ventilator ved kjøkken, tilluft ved åpen dørblad.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft via åpen dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot entre. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2005. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integreerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys. Ventilator med avkast via felles avtrekkskanal. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplater med noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår utført som styring for sentralavtrekk. Ukjent vedr avkast og plassering av aggregat.

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Ukjent vedr stakeluke og kloakklufting. Eget stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt stakemulighet fra sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Ikke påvist kloakklufting. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Inntak med PEX. Stoppekran montert i kjøkkenbenk. I all hovedsak Cu-rør og åpne koblinger, PEX rør til kjøkken. Ukjent vedr evt fordelingstokker og drenasje. Armaturer og røropplegg fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran ikke merket. Manglende endemuffer ved rørvlutninger varerør inne i kjøkkenbenk. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Rørstusser i kjøkkenbenk uten kjent funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stoppekran bør merkes. Endemuffer må monteres ved avslutninger for varerør i kjøkkenbenk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Bereder med kapasitet 140 liter plassert i kjøkkenbenk, bereder fra 2005. Integrert bereder begrenset besiktigelse. Overløp fremstår som ført i plastslange til avløpsopplegg. Rørtilkoblinger med PEX. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Bereder fremstår som plassert i område uten lekkasjesikring. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:

Bereder plassert i kjøkkenbenk uten sluk. PEX-rør tilkoblet bereder. Bereder tilkoblet veggstikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. PEX til bereder bør skiftes ut til kobberør eller fleksible rør, SINTEF sammen med rørleggerentreprenørene i Norge anbefaler ikke løsning med PEX direkte koblet til bereder. Kostnadsestimat for montering av sikkerhetsbryter og lekkasjesikring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Avløpsrør



# Tilstandsrapport



## TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak med jordkabel. Sikringskap med jordfeilautomater plassert på soverom. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med 40 A hovedsikringer. Hovedinntaksskap med målere i felles tavlerom. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badetrom og i entre. Downlights ved flere himlinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005 Ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Anlegg fra byggeåret. Samsvarserklæringer må fremlegges.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Ingen opplysninger.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Ingen opplysninger om sikringer som løses ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.**

### Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Mangler ramme på lysbryter til bad, må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot nabo-leiligheter og fellesarealer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Ut plassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparat må byttes ut, påvist fra 2009.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Ukjent. Røykvarslerne/ alarmanlegg ble ikke testet fordi de er koblet til et felles alarmanlegg for alle leilighetene.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	35	4		39	5
<b>SUM</b>	<b>35</b>	<b>4</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken , Bad , Entré , Soverom , Soverom 2	Bod	

### Kommentar

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele u.etasje. Et soverom uten tilfredsstillende dagslysareal er medtatt som primærareal (krav til vindusareal <10% av gulvareal). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Terrasseareal ca 5 m2. Bod med utvendig adkomst med eksternt areal.

Garasje plass i felles garasjeanlegg kjeller fremkommer ikke ved arealoversikten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Skillevegger og etasjeskillere mot nabo leiligheter og fellesarealer med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Et soverom uten tilfredsstillende dagslysareal er medtatt som primærareal (krav til vindusareal <10% av gulvareal). Soverom uten vindu.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	35	4

#### Kommentar

##### Selveierleilighet

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele u.etasje. Et soverom uten tilfredsstillende dagslysareal er medtatt som primærareal (krav til vindusareal <10% av gulvareal). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysgrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Terrasseareal ca 5 m2. Bod med utvendig adkomst medtatt som sekundærareal.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg kjeller fremkommer ikke ved arealoversikten.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Kai Bråten	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	33	852		4	58.5 m <sup>2</sup>	Kartverket og eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Fageråsen 960

#### Hjemmelshaver

Uthus Bjørn Ole, Jørstad Gerd Unni

#### Kommentar

Eiendommens totale areal med 7644 m2 er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 58,5 m2 tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 38/4968 ved Trysil kommunes kartsider.

#### Boligselskap

Trysil Høyfjellsgrend  
sameie

#### Eierandel

38 / 4968

#### Organisasjonsnr

994084763

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Åsgaard/Fageråsen i Trysil kommune med etablert fritidsbebyggelse. Ca 1 km til Fageråsen skisenter. Ca 10 km til post, dagligvare, skole og barnehage i Innbygda som er kommunesenteret i Trysil kommune.

### Adkomstvei

Innkjøring fra hytteområdets private veinett. Vinterbrøytet vei til Fageråsen med bom. Gruset innkjøring til fritidsboligen med parkeringskjeller.

### Tilknytning vann

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg.

### Tilknytning avløp

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg.

### Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan for Fageråsen R1388 fra 2005. Planid 42800307900.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

### Om tomten

Slakt hellende tomt. Gruset adkomst. Parkering for flere biler ved gruset areal. Garasjeanlegg i kjeller med egen parkering. Sameiet har et ladeanlegg for elbiler i garasjeanlegget.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Eiendommens totale areal med 7644 m<sup>2</sup> er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 58,5 m<sup>2</sup> tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 38/4968 ved Trysil kommunes kartsider.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2024	Egenerklæring fra rekvirent datert 25.09.2024. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB2139>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240407	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Gerd Unni Jørstad	Bjørn Ole Uthus
<b>Gateadresse</b>	
Fageråsen 960	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	1772308

Document reference: 1211240407

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GUJ, BOU

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, tømrerarbeid 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

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

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1211240407



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gerd Unni Jørstad	7c91bf05f871e32c923f207b d1ebe1dc63a69b79	26.09.2024 19:42:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Ole Uthus	2d360307084e7dccea6343 1d8d2c632e64aaf0c0	26.09.2024 19:45:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240407

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

## HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Trysil Høyfjellsgrend Sameie.

Husordensregler er vedtatt på Årsmøtet i Trysil Høyfjellsgrend Sameie 9. april 2009.

### § 1 Hensynet til øvrige beboere

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støyende arbeid i leilighetene før klokken 1200 på søndager.

### § 2 Orden på fellesområdene

Parkering av biler på fellesområdene skal ikke forekomme. I tillegg til anviste plasser i garasjen, skal gjesteparkeringen benyttes.

Det må utvises forsiktighet når innbo **og annet utstyr** bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade som **han eller hun påfører eiendommen**.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjen **på grunn av brannfare**.

Røyksneiper skal ikke kastes fra **leilighetene eller etterlates på fellesområdet**.

### § 3 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring avfallscontainere unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part.

### § 4 Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Parabolantenne er ikke tillatt.

### § 5 Brannforebyggende sikkerhet

Ski, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatser. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Gassbeholdere må ikke lagres innomhus, men skal lagres i skiskap eller på balkong, hvor det er god ventilasjon.

### § 6 Dyrehold

Hunder skal ikke slippes alene ut til lufting, men skal holdes i bånd. Ekskrementer etter dyrene skal fjernes umiddelbart. Barn leker rundt husene og vi bør unngå avføring og urinering rundt husene.

### § 7 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar

over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

#### **§ 8 Erstatningsansvar**

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

## Vedtekter for Trysil høyfjellsgrend sameie

Vedtatt i årsmøte den dd.mm. 2023 i  
medhold av lov om eierseksjoner  
16.6.2017

### 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Trysil høyfjellsgrend sameie. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 23.03.2006.

Sameiet består av eiendommen gnr 33 bnr 852 i Trysil kommune. Sameiet bestod opprinnelig av 87 seksjoner, hvorav 86 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23.03.2006. I ettertid er noen boligseksjoner slått sammen, slik at det per 1.1.2023 er 83 seksjoner i sameiet, hvorav 1 næringsseksjon.

### 2. Organisering av sameiet

- 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er delt opp i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet, For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

#### 2.2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

#### 2.3 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.



## **2.4 Bruken av bruksretten og fellesarealer**

### **2.4.1 Bruksrettene og fellesarealer**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameiere plikter å følge de til en hver tid gjeldende husordensregler.

### **2.4.2 Parkeringsanlegg**

Seksjon 87 i sameiet er en næringsseksjon, og her ligger sameiets parkeringsplasser. Det er utformet egne vedtekter for næringssameiet.

### **2.4.3 Husdyrhold**

Det er tillatt å holde husdyr så lenge dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

## **3. Vedlikehold**

### **3.1 Bruksenhetene**

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør, og annet.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i første avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg og utgangsdør til og innsiden av balkonger, terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at det fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å fjerne snø fra egen balkong, terrasse og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Dersom det oppstår vannskader på annen seksjon eller skade på utvendig panel o.l. forårsaket av manglende snømåking, vil forsikringsselskapets egenandel bli belastet den som har forårsaket skaden. Dette gjelder ikke dersom skaden er forårsaket av en konstruksjonsfeil.

Tilsvarende gjelder også ved uaktomhet som kan føre til innbrudd. Ved flere innbrudd i samme oppgang, vil egenandelen deles mellom de seksjonene som blir berørt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

### 3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke eventuelle arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## 4. Felleskostnader

### 4.1

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

#### **4.2 Fordeling av felleskostnader**

Jfr. vedtektenes pkt 1 hadde sameiet opprinnelig 87 seksjoner.

Ved sammenslåing av seksjoner så skal felleskostnader fortsatt beregnes som om seksjonene ikke var slått sammen, slik at man ved fordeling av felleskostnader legger 87 seksjoner til grunn.

#### **4.3 Særlige regler for fordeling av felleskostnader i Sameiet**

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter følgende fordeling: Kostnader knyttet til parkeringsanlegget belastes garasjesameiet (seksjon 87) og fordeles blant eierne av garasjesameiet i henhold til bestemmelsene i garasjesameiets vedtekter. Øvrige kostnader fordeles mellom boligseksjonene etter følgende fordeling: 40 % etter størrelsen på sameiebrøkene 60 % fordeles likt, uavhengig av størrelsen på sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier etter sin sameiebrøke.

#### **4.4. Seksjonseiernes ansvar utad**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk.

### **5. Lovbestemt panterett**

De andre seksjonseierne har etter reglene i eierseksjonsloven § 31 panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

### **6. Årsmøtet**

#### **6.1**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



I sameiet regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees som å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Sameiets forretningsfører og revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## 6.2 **Innkalling til årsmøte**

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

For å behandle et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

### 6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetningStyrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- Fastsettelse av honorar til styret og revisor
- Valg av medlemmer til styret med varamedlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Hvis tiltak etter tredje avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 7. Styret

### 7.1

Sameiet skal ha et styre. Styret kan bestå av 3 – 5 medlemmer. Dersom det er ønskelig, kan 2 av styrets representanter velge å trekke seg etter ett år. Det er dog et krav at det skal sitte representanter med erfaring utover ett år.

Styremedlemmer behøver ikke å være sameiere, men må være myndige, fysiske personer. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år av gangen om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Ved første gangs valg, velges ett av styrets medlemmer kun for 1 år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### 7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven,

vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt en nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 11.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller



som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsetting. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Tilsvarende gjelder for synlig montering av parabolantenne eller andre tilsvarende utstyr.

Eiere av seksjonene 23, 50 og 70 gis rett til å utnytte loftet/tårnet under forutsetning av bygningsmyndighetens godkjenning og melding til styret.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

## **10. Sameiers erstatningsansvar**

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. Pålegg som salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38.

Varsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 12. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

## 13. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall ansette og si opp forretningsfører.

## 14. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven

Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor.

## **15. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **16. Forholdet til lov om eierseksjoner**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Arne Husom

### Møteleder

Serienummer: 9578-5995-4-61123

IP: 134.47.xxx.xxx

2023-05-08 10:18:48 UTC



## Tom Haslie

### Underskriver

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1692645

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-05-09 09:24:52 UTC



## Line Jeanette J Varner

### Underskriver

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-903205

IP: 85.165.xxx.xxx

2023-05-10 10:26:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 86THU-VK3JW-EEEGM-UWIDW2-855ZP-JZYDN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Nabolagsprofil

Fageråsen 960

## Høyde over havet

786 m



## Offentlig transport

Fageråsenkrysset Linje 150, 839	8 min	5.7 km
Løvåsenkrysset Linje 150, 839	8 min	5.9 km

## Avstand til byer

Elverum	1 t 5 min
Hamar	1 t 32 min
Oslo	2 t 45 min

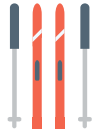
## Ladepunkt for el-bil

Skistar Lodge Trysil	10 min
Fageråsen 1401	17 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 135 m



Alpin

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



## Aktiviteter

Afterski/Restauranter SkiStar Lodge	11 min
Kulpen SPA	11 min
Skiskole Høyfjellssenteret	17 min
Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret	17 min
Fageråsen Discgolf	20 min

## Sport

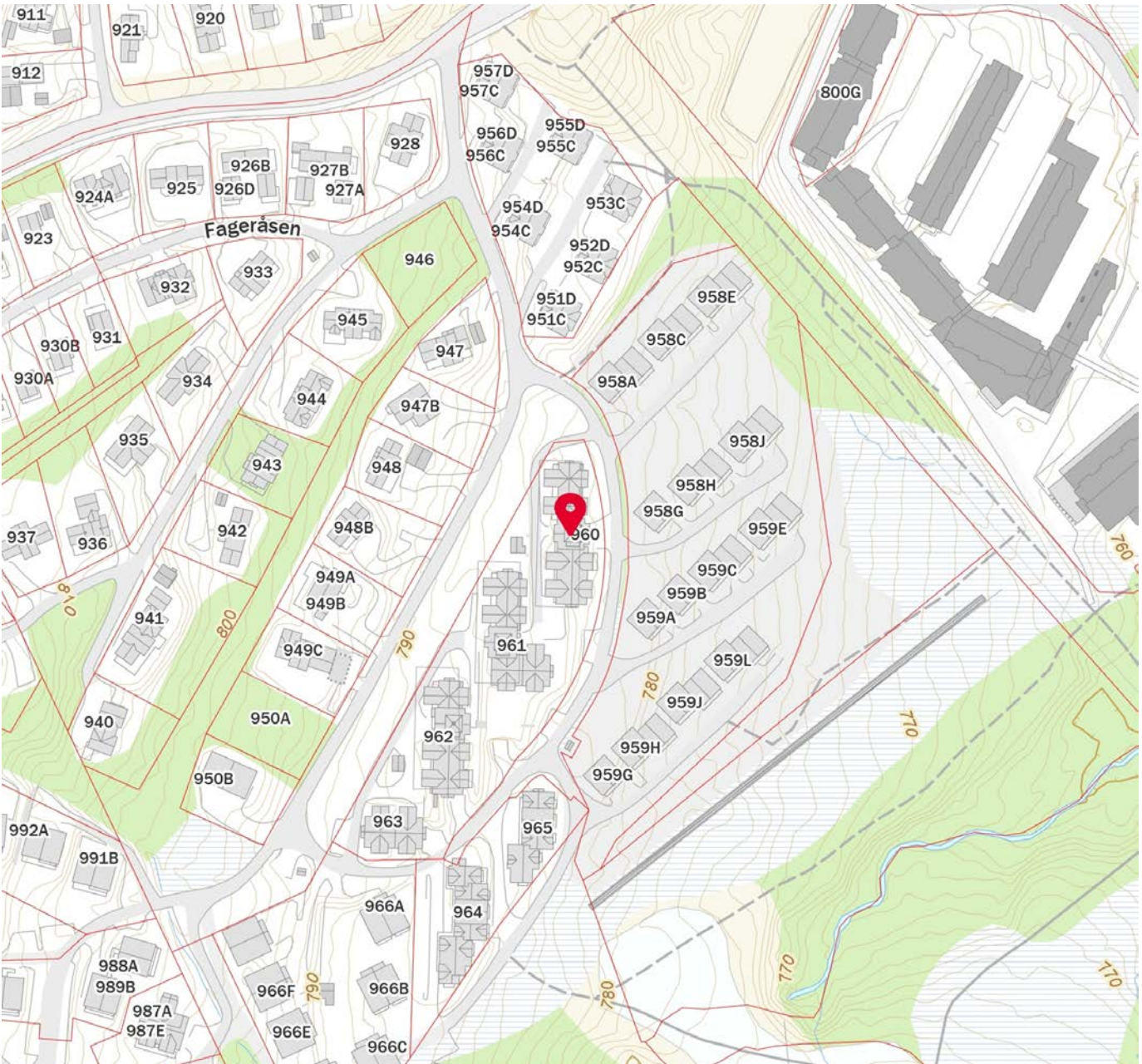
Trysil videregående Ballspill	11 min	9.9 km
Trysilhallen Aktivitetshall	13 min	10 km
Trysil Helse & Trening	13 min	
Spent Trysil	13 min	


## Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel	18 min	
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	12 min	9.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fageråsen 960  
2420 TRYSILMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Inger Anne SteneTelefon: 924 08 140  
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre