

Fageråsen 960, 2420 TRYSIL

**Fin og praktisk 4-roms selveiet  
fritidsleilighet fra 2007 med  
badstue. Balkong med utsikt!  
Garasjeplass, bod og skiskap.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler / Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 80 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 230 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 483,-  
**Selger:** Øyvind Skoglund  
Guri Elisabeth  
Midtsundstad

**Salgsobjekt:** Fritidsleilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 57/57 kvm  
**Tomtstr.:** 7643.5 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr./snr.** Gnr. 33, bnr. 852, snr. 11  
og 1/138-del av snr. 87

**Oppdragsnr.:** 1211240382

# Ditt nye fristed?

## Velkommen til Fageråsen 960!

En lys, fin og praktisk 4-roms selveiet fritidsleilighet fra 2007 med god standard. Selges møblert. Leiligheten ligger på enden i byggets 2. etasje, og har en god planløsning med et sosialt oppholdsrom, 3 soverom og badrom med badstue. Fra stuen er det utgang til en flott østvendt balkong med fin utsikt. Det er gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad, samt vedovn i stuen. Leiligheten disponerer garasjeplass i kjelleren, en bod på ca. 4m<sup>2</sup> og et utvendig oppbevaringsskap for ski/snowboard. Gode utleieinntekter.

Leiligheten ligger svært godt til i Fageråsen med ski inn/ut til Norges største skianlegg og med kort veg til alle fasiliteter. 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.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	33
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæringsskjema .....	52
Nabolagsprofil .....	57
Budskjema .....	66

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 57 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

## Arealbeskrivelse

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

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

TBA: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkong.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

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

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Leiligheten har tilgang på parkering i parkeringskjeller under leilighetsbygget, samt en bod på ca. 4 m<sup>2</sup>. Utvendig oppbevaringsskap for ski og snowboard.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet

gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for sameiet på ca. 7 643,5m<sup>2</sup>. Område rundt leilighetsbygget er opparbeidet med plen og interne bilveier. Eiendommen ligger tett på alpinanlegget med mulighet for både ski-inn og ski-ut.

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

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger svært godt til i Fageråsen med ski inn/ut til Norges største skianlegg og med kort veg til alle fasiliteter. 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 høyfjellssenteret 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! På vinterstid går bussen Trysilekspressen fra Oslo til høyfjellssenteret.

### **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**

Byggmester Sondre Lillebo AS;

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Leilighetsbygg oppført på betongkonstruksjoner under terreng. Vegger av betong og bindingsverk over terreng, utvendig kledd med trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takstein.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Bad Overflate vegger og himling: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen. Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på vegg. I våtsonen til dusjen er det plassert en innerdør uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Ved innerdør i våtsone er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsone bak fliser og belaste veggkonstruksjonen. Løsning av innerdør og gjennomføring i våtsone skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes. TG2 settes på bakgrunn av innerdør i våtsonen til dusjen.

\* Bad Overflate gulv: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste store skader på befaringsdagen. Påvist noe bom/ hulrom under fliser mot badstue, ikke påvist løse fliser eller sprukne fuger. Fallforhold på gulvet tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet. Det kunne ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Det ble målt en høydeforskjell på befaringen på 13 mm. Høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel, tar utgangspunkt i at membran er lagt opp under dørterskel så topp flis er samme høyde som topp membran. Dette kan ikke kontrolleres uten at innerdøren demonteres, eller dokumentasjon fremlegges. TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fallforhold på gulvet etter kravene på oppføringstidspunktet, samt noe bom/ hulrom

under enkelte fliser.

\* Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det kunne ikke påvises noe slukmansjett under klemring i sluk. Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Forventet levetid på membran er snart utløpt. TG2 settes på bakgrunn av at membran ikke kan konstateres, samt kort gjenværende forventet levetid.

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

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. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av toalett.

Arbeid utført av: Ukjent.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Felles for sameiet.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, 3 soverom og badrom med badstue.

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren, samt en bod på ca. 4m<sup>2</sup>. Det er også utvendig oppbevaringsskap for ski og snowboard.

### **Standard**

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

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

### **Innbo og løsøre**

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**

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Hjemmelshaver opplyser at i deres eie er følgende blitt utført:

- \* Overflatebehandling av innvendige overflater
- \* Overflatebehandling av utvendig kledning
- \* Nylig installert el-bil lader i parkeringskjeller

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har en kollektiv avtale med fiber fra Eidsiva/Altibox for levering av TV og bredbånd. Avtalen innebærer ingen felles-betaling, men hver enkelt beboer kan selv bestille de de ønsker av TV og/eller bredbånd og betaler individuelt for dette.

Kontakt Eidsiva for bestilling av TV og/eller bredbånd: <https://www.eidsiva.no/kontakt-oss/Kundeservice-privat/>

NB! Husk å informere om at vi har en kollektiv avtale ("Altibox Fiberaksess") da du bestiller slik at du får korrekt pris.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren.

Sameiet har et ladeanlegg for elbiler i garasjeanlegget. Alle som ønsker kan koble seg til dette og det tillates ikke lading på andre måter enn å bruke ladeanlegget som er etablert. Ladeanlegget administreres i sin helhet av selskapet Elaway. For bestilling av ladeboks og øvrige henvendelser om ladeanlegget kontakt Elaway: <https://elaway.io/no>

### **Diverse**

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder.



# Energi

## Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entré, stue/kjøkken og badrom, samt panelovner på soverom.

## Energikarakter

D

## Energifarge

Rød

## 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

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 11 816,06,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Abonnementsgebyr avløp: Kr. 4 382,81,-
- \* Stipulert forbruk avløp (grunnlag: 60kvm): Kr. 4 097,25,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 3 336,-

Forbruk avløp beregnes etter areal. Vann og renovasjon faktureres gjennom Fageråsen hytteområde. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og faktureres etter utførelse. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

## Formuesverdi

Kr 1 162 588,- per 31.12.2022.

**Andre utgifter**

Fageråsen Hytteområde fakturerer avgifter for vei, vann og renovasjon. Disse utgiftene er inkludert i felleskostnadene.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Sameierbrøk**

60/4968

**Felleskostnader inkluderer**

Kr. 4 483,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Vann, renovasjon, vei, garasje, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, ytre vedlikehold, samt honorar til styret og regnskapsfører.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert med 20% fra og med 1. april 2024. Det innbetales fortsatt ekstra felleskostnader for vedlikehold av fasader og panelplank på verandaer som gjennomføres sommeren 2023 og 2024. Disse ekstra felleskostnadene løper til og med januar 2025.

**Andel fellesformue**

Kr 10 506,-

## Sameiet

**Sameienavn**

Trysil Høyfjellsgrend Sameie;

**Organisasjonsnummer**

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.

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

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

### **Polisenummer**

21920777

### **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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 33, bruksnummer 852, seksjonsnummer 11 i Trysil kommune.  
1/138-del av gårdsnummer 33, bruksnummer 852, seksjonsnummer 87 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste dokument vil følge med eierseksjonen:

\* Seksjonering, tinglyst den 23.03.2006, dagboknummer 173172. Opprettet seksjoner: SNR: 11. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 60/4968.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Det er eller ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eierseksjonen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest i 2016.

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Fageråsen har felles privat bomvei opp til sameiets fellestomt.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "R1388 i Fageråsen" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er fritids- og turistformål (6 776m<sup>2</sup>) og kjøreveg (632m<sup>2</sup> og 235m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritids- og turistformål (7 640m<sup>2</sup>) og nåværende

friområde (2m<sup>2</sup>).

### **Adgang til utleie**

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

Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 150 000 Prisantydning

---

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

78 750 Dokumentavgift

260 Panteattest kjøper

545 Tinglysningsgebyr pantedokument

545 Tinglysningsgebyr skjøte

---

80 100 Omkostninger totalt

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 230 100 Totalpris. inkl. omkostninger

3 241 000 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 243 800 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Marius Norum  
Eiendomsmegler / Partner  
[marius.norum@aktiv.no](mailto:marius.norum@aktiv.no)  
Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15  
2408 Elverum  
Tlf: 624 31 420

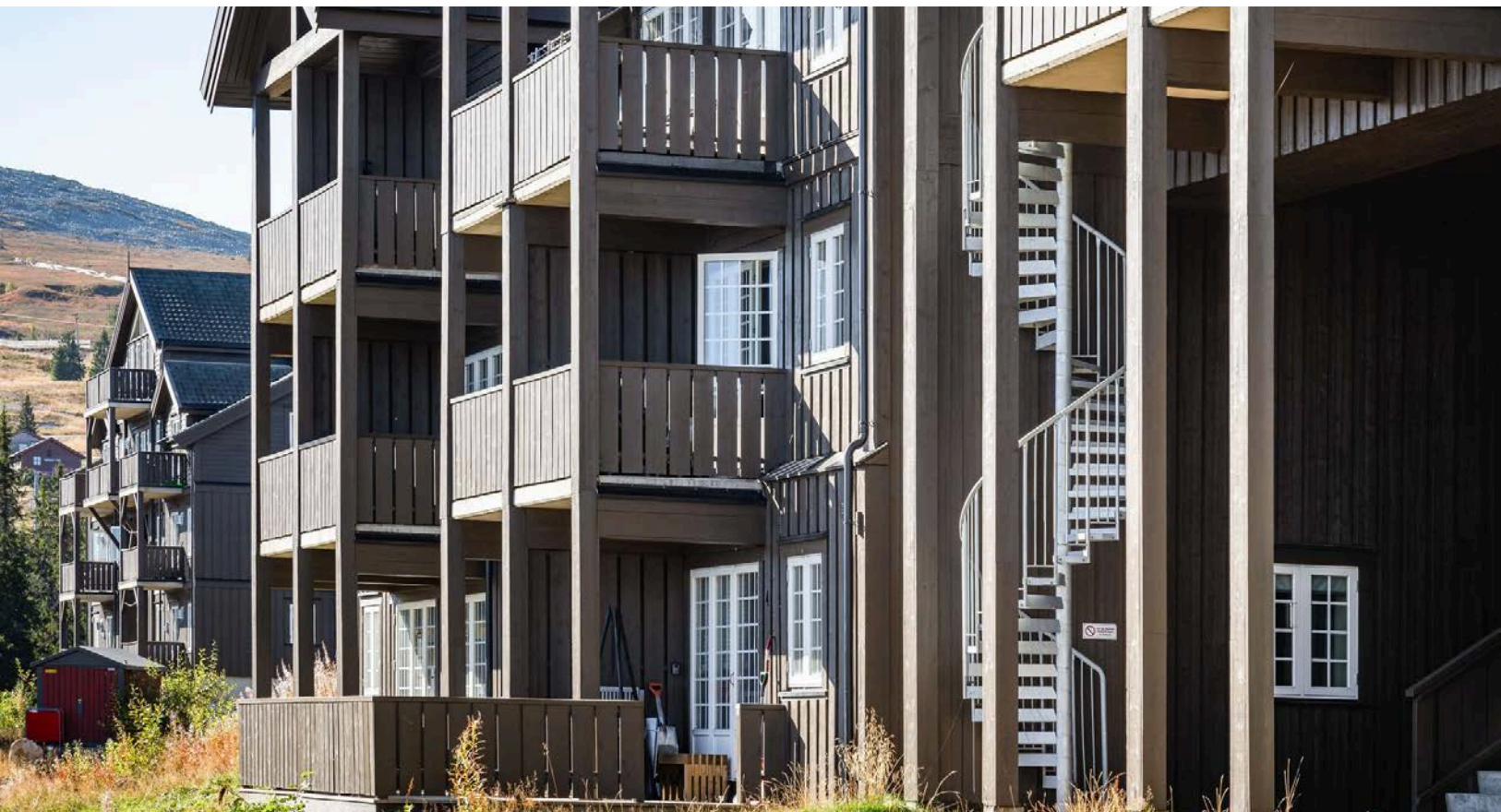
### **Salgsoppgavedato**

30.09.2024





En lys, fin og praktisk 4-roms selveiet fritidsleilighet fra 2007 med god standard.



Leiligheten ligger svært godt til i Fageråsen med ski inn/ut til Norges største skianlegg og med kort veg til alle fasiliteter.



Du ønskes velkommen inn i en praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Entréen har god standard med flislagt gulv med gulvvarme, malt panel på veggene og downlights i himlingen.



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



I hjørnet av stuen har du en koselig vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Stuen har fine vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys. Det er fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Stuen har god standard med mørke fliser på gulv med gulvvarme, glatte overflater malt i en fin farge og skjult elektrisk anlegg.



Fra stuen har du doble dører ut til en koselig østvendt balkong på ca. 5m<sup>2</sup> med fin utsikt.



Beliggenheten mot øst sørger for gode solforhold på morgen og formiddag.



Balkongen er overbygget, har betonggulv og plass til koselig sittegruppe.



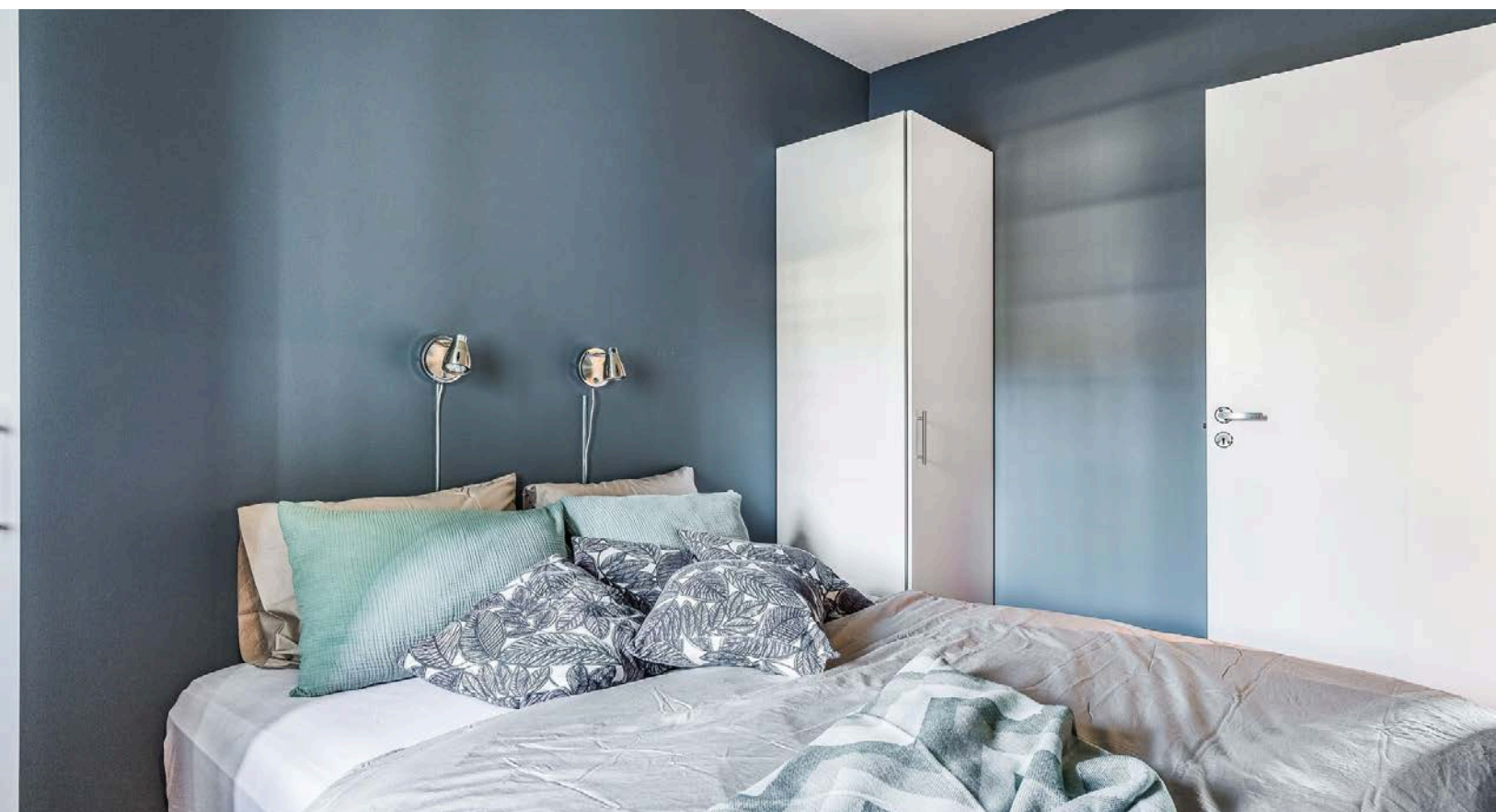
Stuen er enkel å innrede med både sofagruppe med salongbord og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Lys og moderne kjøkkeninnredning fra 2007 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Soverom 1 er i dag innredet som et hovedsoverom med dobbeltseng. Det er også oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet har god standard med parkett på gulv og glatte overflater malt i en fin mørk blåfarge.





Soverom 2 er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Soverommet har god standard med parkett på gulv og glatte overflater malt i en fin lys farge.



Soverom 3 er også innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser. På soverommet er det også oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet har samme gode standard fra 2007 som resten av leiligheten.



Leiligheten har et lyst og pent baderom fra byggeåret 2007. Badet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Baderommet er utstyrt med servantskap med speil over, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett.



Fra baderommet har du adkomst til en badstue med plassbygde sittebenker og badstueovn.



I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 4m<sup>2</sup>.



Det er også utvendig oppbevaringskap for ski og snowboard.



Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren. Sameiet har et ladeanlegg for elbiler i garasjeanlegget.



Leiligheten ligger svært godt til i Fageråsen med ski inn/ut til Norges største skianlegg og med kort veg til alle fasiliteter.



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.



# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

Tilstandsrapport for leilighet.  
Fageråsen 960 Snr. 11  
2420 Trysil



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Sondre Lillebo**

Dato: 25/09/2024

Knettmovengen 8  
Nybergsund 2422  
92826392  
sondre@bmsl.no



Byggmester  
Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:33, Bnr: 852
<b>Hjemmelshaver:</b>	Guri E. Midtsundstad og Øyvind Skoglund
<b>Seksjonsnr:</b>	11
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	Ikke opplyst om. m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Adkomst via felles privat veg.
<b>Vann:</b>	Tilknyttet hytteområdets private vannanlegg.
<b>Avløp:</b>	Tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.
<b>Regulering:</b>	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Forsikret gjennom borettslaget.
<b>Ligningsverdi:</b>	581 294
<b>Byggeår:</b>	2005

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	23.09.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
	Tilstandsrapporten begrenser seg til innvendige bygningsdeler, siden utvendige bygningsdeler og øvrig bygningsmasse vurderes til å være felles med de andre eierseksjonene.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Øyvind Skoglund
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Øyvind Skoglund
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3.

**OM TOMTEN:**

Eiendommen ligger tett på alpinanlegget med mulighet for både ski-inn og ski-ut. Område rundt leilighetsbygget er opparbeidet med plen og interne bilveier.

Opplyste felleskostnader er 4 483/ mnd. Felleskostnader dekker forsikring, tv/ internett, snørydding og vedlikehold på fellesarealer.

**OM BYGGEMETODEN:**

Leilighetsbygg oppført på betongkonstruksjoner under terreng. Vegger av betong og bindingsverk over terreng, utvendig kledd med trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming:  
Lukket vedovn i stue.  
Panelovner på vegg på soverom.  
Elektriske varmekabler på bad, entré og i stue/ kjøkken.  
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

**Romhøyde:**

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.  
Ca. 2360 mm i entré.  
Ca. 2280 mm i badstue og bad.  
Ca. 2540 mm i øvrige rom. Deler av rommene har noe lavere romhøyde.

**Avvik på gulv:**

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater. Avviket er kontrollert per rom. Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme. Største registrerte retningsavvik per rom ble målt til 6 mm avvik i soverom mot nordvest.

**Skorstein og ildsted:**

Leiligheten har en skorstein og ett ildsted.  
- Merknader:  
Det ble ikke avdekket åpenbare feil eller mangler ved ildstedet.  
Hjemmelshaver opplyser at det er et avtrekk i skorstein som bør benyttes ved opptenning. Bryter for avtrekket er plassert på soverom mot nord ved siden av sikringsskapet.  
Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

**Brannsikkerhet:**

Det ble påvist brannvarslere i leiligheten, samt to brannslukningsapparater.  
- Merknader:  
Det ene brannslukningsapparatet hadde produksjonsår fra 2005, det andre har ukjent produksjonsår. Brannslukningsapparater med pulver har en levetid på 10 år.  
Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

Fliser i entré, badstue, kjøkken/ stue og bad. Parkett på soverom.

**- Merknader:**

Bom i enkelte fliser i entré og på badstue, det er ikke påvist løse fliser eller sprekker i fugemasse ved stikkprøver. Normal bruksslitasje på øvrige overflater. Riper og hakk forekommer.

**Vegger:**

Fliser på bad. Trepanel på badstue. Gips og malte betongvegger på øvrige veggoverflater.

**- Merknader:**

Overflatene fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer.

Noe sprekkdannelse i overgang mellom vegg og himling.

Trepanel i badstue har noe misfarging ved badstuovn.

**Himling:**

Trepanel på badstue. Gips på øvrige himlinger.

**- Merknader:**

Overflatene fremstår som i normalt god stand, noe riper og hakk forekommer. Enkelte mindre sprekker i overflater.

**Innerdører:**

Innerdører med glatte dørblad.

**- Merknader:**

Normal slitasje på overflater. Enkelte dører har mindre justeringsbehov. Innerdør til bad har noe merker etter fuktbelastning i nedkant.

Badstudør har løse og manglende tettelister. Noe overflateslitasje.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****Badstue:**

Plassbygget badstubenk i tre.

- Varmtvannsbereider er plassert under benk.

- Naturlig ventilasjon via ventil i himling og via ventil under badstuovn.

- Badstuovn på 4,5 kW.

**Merknader:**

Innredningen fremstår som i normalt god stand, med enkelte bruksmerker.

Ventilasjonen av badstuen føres ut til tilstøtende stue/ kjøkken. Det anbefales at ventilasjonen fra badstuen føres tilbake til badet for å sikre tilfredsstillende funksjon.

**Bad:**

Veggmontert innredning med heldekkende servant, med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Dusjvegger i glass.

- Gulvmontert toalett.

- Avtrekk i himling.

**Merknader:**

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Skapdører har noe justeringsbehov, og ene skapdøren satt noe løst på befaringsdagen.

Ett håndtak til dusjvegg er brukket av.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser at i deres eie er følgende blitt utført:

- Overflatebehandling av innvendige overflater (egeninnsats).

- Overflatebehandling av utvendig kledning (i regi av borettslaget).

- Nylig installert el-bil lader i parkeringskjeller (i regi av borettslaget).

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. etasje	57 m <sup>2</sup>			5 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	
SUM BYGNING	57 m <sup>2</sup>			5 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	
SUM BRA	57 m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

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

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

Arealmålingen er utført med laser.

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

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Leiligheten har tilgang på parkering i parkeringskjeller under leilighetsbygget, samt en bod på ca. 4 m<sup>2</sup>.

Utvendig oppbevaringsskap for ski og snowboard.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasjeplass i felles garasjeanlegg, med tilgang på el-bil lader.



## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sondre Lillebo**

Bygg-/tømrermester og takstmann

---

25/09/2024



Sondre Lillebo

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

Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert. Det ble ikke avdekket åpenbare mangler ved bygningsdelen.

**Merknader:** Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Leilighetsbygget har ikke krypekjeller.

**Merknader:****Ingen** 1.3 Terrengforhold

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

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

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger kledd med trepanel.

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

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

**Merknader:** Det er foretatt visuell kontroll av yttervegger som tilhører leiligheten, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Ytterveggene fremstår som stabile, og utvendig kledning som godt vedlikeholdt på befaringdagen.

Det er ikke opplyst om når sist overflatebehandling ble utført.

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

Yttervegger vurderes å være en del av fellesarealet.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**Vinduer:**

Leiligheten har vinduer fra 2005. Ett vindu på soverom ved entré fra 2020.  
Vinduene har to-lags glass.

**Ytterdører:**

Inngangsdør i tett utførelse, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2005.  
Terrassedør med to-lags glassfelt med produksjonsår fra 2005.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.  
Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

**Merknader:****Vinduer:**

Vinduer var i god stand på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker på overflater.  
Utføring på vindu på soverom mot nord har skader og er forsøkt reparert med akryl eller silikon.  
Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

**Ytterdører:**

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, mindre justeringsbehov på terrassedør, ellers kun normal bruksslitasje på overflater.

**Annet:**

Vinduer og ytterdør er kun innvendig vurdert. Utvendige forhold ansees dekket av felleskostnadene.

**4. Tak**

**Ingen** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak av trekonstruksjoner.

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

**Ingen** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Yttertak av takstein.

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

**5. Loft**

**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Leiligheten har ikke loftskonstruksjon.

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

**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Leiligheten har overbygget terrasse mot øst på ca. 5 m<sup>2</sup>.  
Terrassen er oppført med gulv av betong. Rekkverk i tre.

**Merknader:** Terrassen fremstår som stabil og i normalt god stand på befaringsdagen. Tilfredsstillende høyde på rekkverk.

**7. Våtrom**

**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Overflate av fliser på vegger. Malte gipsplater i himling.

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

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

I våtsonen til dusjen er det plassert en innerdør uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Ved innerdør i våtsonen er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjonsone bak fliser og belaste veggkonstruksjonen. Løsning av innerdør og gjennomføring i våtsonen skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate av fliser på gulv.

**Merknader:** Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste store skader på befaringdagen. Påvist noe bom/ hulrom under fliser mot badstue, ikke påvist løse fliser eller sprukne fuger.

Fallforhold på gulvet tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Det ble målt en høydeforskjell på befaringen på 13 mm. Høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel, tar utgangspunkt i at membran er lagt opp under dørterskel så topp flis er samme høyde som topp membran. Dette kan ikke kontrolleres uten at innerdøren demonteres, eller dokumentasjon fremlegges.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005  
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

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

**Merknader:** Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det kunne ikke påvises noe slukmansjett under klemring i sluk.

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

Forventet levetid på membran er snart utløpt.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.

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

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

**Merknader:** Innredningen fremstår som i normalt god stand, kun med enkelte justeringsbehov av skapdører og bruksmerker. Enkelte skapdører har tegn etter fuktbelastninger i nedkant.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

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

Leiligheten har ikke kjeller.

**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Leiligheten har ikke kjeller.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Leiligheten har ikke kjeller.

**Merknader:****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør systemet i entré.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

©mstr.no

**Merknader:****Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.  
 Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringsstidspunktet.  
 Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på bad via siklemikk i vegg.  
 Det ble ikke påvist tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk, dette anbefales utbedret.  
 Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.  
 Stoppekran er merket, men for tilgang til kranen må fordelerskapet åpnes, noe som krever nøkkel. Det anbefales at nøkkel er lett tilgjengelig ved fordelerskap.

**Avløpsrør:**

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

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i badstue.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

**Merknader:** Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Vannrør til og fra varmtvannsbereder er utført i plast. Det anbefales at minst 600 mm med rør fra berederen byttes ut med kobberør eller annet rør som tåler varme bedre.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ikke vannbåren varme.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Leiligheten har ikke noe varmesentraler.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via luftespalte i vindu i soverom mot sørvest og via veggventiler i oppholdsrom.

**Merknader:** Det antas at det er felles sentralavtrekk for hele bygget.

Hjemmelshaver opplyser at han ikke er kjent med at det finnes noen mulighet for justering av avtrekk.

I entré er det et avtrekk i himling. Hjemmelshaver opplyser at avtrekket tidligere var tilknyttet et tørkeskap som var plassert der.

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i soverom mot nord.

Ledningsnett av skjult anlegg.

**Merknader:** Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer på utført arbeid.

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

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av godkjent installatør.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 24.09.2024.

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

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi, felleskostnader og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Hjemmelshaver opplyser at følgende påpekte mangler/ avvik vil bli rettet før salg:

- Justere skapdører på kjøkken og baderoms-innredning.
- Utbedre løs tetningslist på badstudør.
- Tetting av avtrekk fra tidligere tørkeskap i entré.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av innerdør i våtsonen til dusjen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fallforhold på gulvet etter kravene på oppføringstidspunktet, samt noe bom/ hulrom under enkelte fliser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av at membran ikke kan konstateres, samt kort gjenværende forventet levetid.

## Bilder tilstandsgrad 2 TG2



## 7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av innerdør i våtsonen til dusjen.



## 7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fallforhold på gulvet etter kravene på oppføringstidspunktet, samt noe bom/ hulrom under enkelte fliser.



## 7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på bakgrunn av at membran ikke kan konstateres, samt kort gjenværende forventet levetid.

Bilde viser sluk uten synlig slukmansjett under klemring.

## Bilder av diverse merknader



Eksempel på sprekker i hjørne, og i overgang mellom vegg og himling.



Mindre svelleskade på innerdør til bad.



Eksempel på misfarging på vegg i badstue.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240382	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Guri Elisabeth Midsundstad	Øyvind Skoglund
<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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	22950657

Document reference: 1211240382

## 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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av toalett

Arbeid utført av

Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Nei

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

Beskrivelse

Felles for sameiet

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

Nei

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.

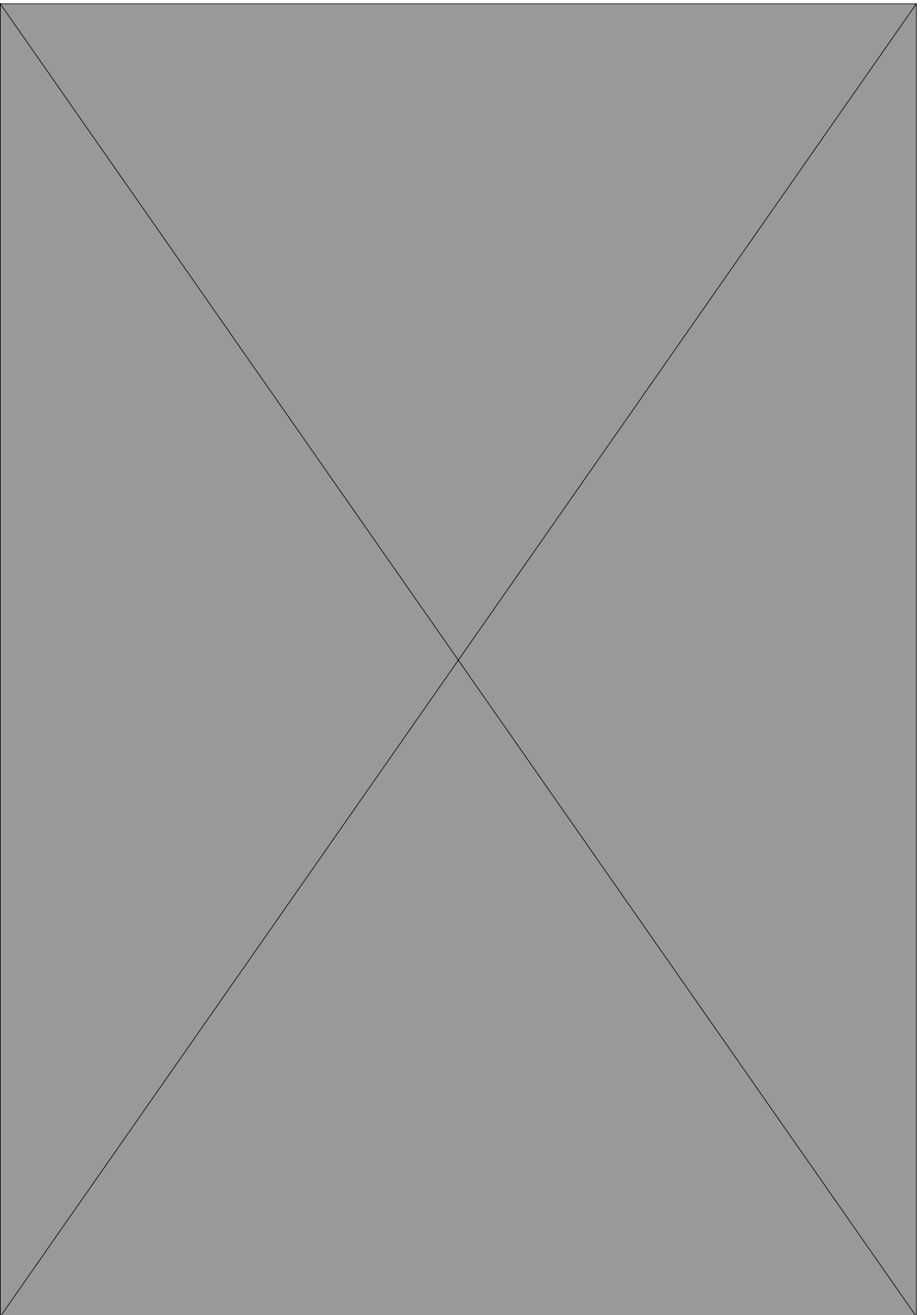
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guri Elisabeth Midtsundstad	32c6b9855e530359c04d8e 18ba67e0b5925a8a74	06.09.2024 11:28:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

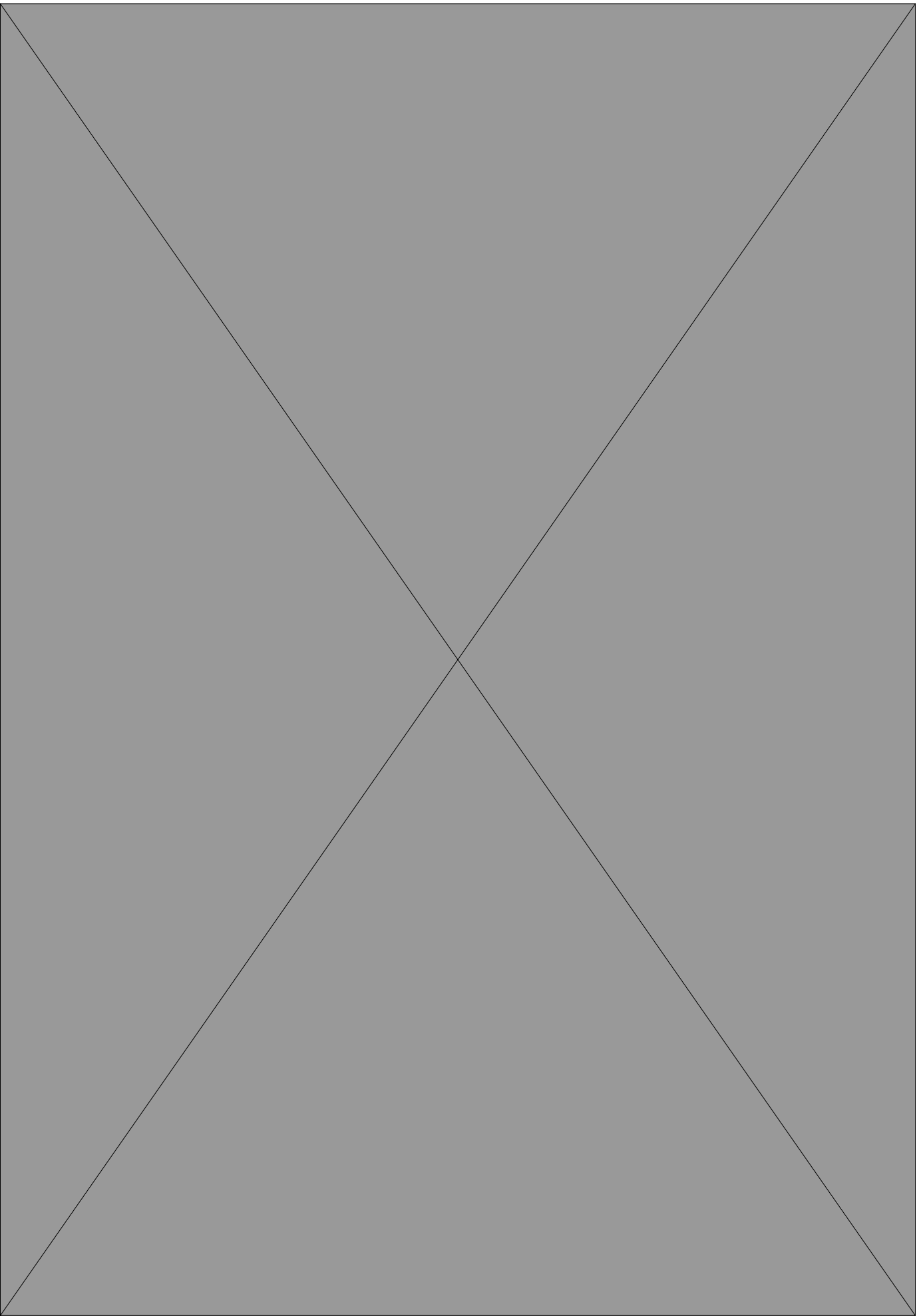
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Skoglund	560e6ffc99694034f9473d2 99d9b8c4c478eeb6b	05.09.2024 15:39:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240382

- 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>









## 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, varmpumper 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. Veggglamper, 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 kontraktsgjøring 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](mailto: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 eiendomsmegler. 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 gis.
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: Marius NorumTelefon: 465 04 951  
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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