



aktiv.

Fageråsen 1306A, 2420 TRYSIL

**Svært lekker og gjennomgående
fritidsbolig med 3 sov og 2 bad!
Flott beliggenhet og utsikt. Svært
påkostet! Garasje plass**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 362 000,-
Omkostn.: Kr 134 440,-
Total ink omk.: Kr 5 296 440,-
Felleskostn.: Kr 7 373,-
Selger: Ann Iren Brun
Jan Anders Brun

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 86/87 kvm
Tomtstr.: 11285 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 580
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1211240271

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til Fageråsen 1306A!

En lekker, gjennomgående og flott fritidsbolig med god beliggenhet! Fritidsboligen har utsikt, og et særegent uteområde som du lett kan nyte via terrassedør i stuen. Dette er en godt ivaretatt og unik enhet, med påkostet standard og gjennomtenkte løsninger. Fritidsboligen har 3 soverom - alle innredet med praktiske og smarte løsninger, i tillegg til 2 komplette bad fra 2016. Flotte og påkostede overflater, lekre farger og store vindusflater gjør dette til et godt sted å oppholde seg. Må sees!

Merk deg dette:

- Svært gjennomført og påkostet - høy standard
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Wifi-styring på el-varme
- Peis
- Elbil-lader
- Garasje
- Ettertraktede fasiliteter rett ved
- Utsikt og flotte terrassearealer
- Ski in-/out
- IN-ordning: Hele andel fellesgjeld kan innfris
- Utleiemuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	86
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 45 m² Vindfang, gang, tre soverom og to bad.

BRA-e: 1 m² En privat bod med utvendig adkomst. I tillegg en biloppstillingsplass på ca. 17 kvm i felles garasjeanlegg.

1. etasje: BRA-i: 41 m² Stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

Underetasje: 5 m² Overbygd platting i fobindelse med inngangsparti.

1. etasje: 37 m² Romslig og dels overbygd terrasse med adkomst fra stue- og kjøkken.

Ikke målbare arealer

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i underetasje.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1. etasje.

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller på ca. 17 m² er ikke medtatt i arealoppsettet, jamført NS 3940:2023 tabell A.1

Tomtetype

Eiet fellestomt

Tomtestørrelse

11 285,4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet på ca. 11 285,4 kvm. Fellesarealer opparbeidet med noe gressplen, grusede internveger, parkeringsarealer og friområder.

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

Fantastiske Fageråsen er et ettertraktet område for friluftsfans og skientusiaster gjennom hele året! Denne fine beliggenheten ca. 833 moh. gir deg enkel tilgang til Norges største alpinanlegg - et velfungerende og stort alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter for både nybegynnere og erfarne. På oversiden av eiendommen ligger det velpreparerte langrennsløyper, som er tilknyttet det store skiløypenettet i Trysil. Vinterstid kan du spenne på deg langrennsskiene ved hytta, og nyte milevis med skiløyper i både variert skogsterreng eller på snaufjellet. Fritidsboligen ligger skjermet, men likevel åpent og luftig til med utsyn mot fjell- og nærområder. Det er kort gangvei til Park inn Trysil Mountain Resort med skiutleie, bakeri og hotellfasiliteter med svømmebasseng, utvendig jacuzzi, velværeavdeling, restaurant og afterski. I tillegg er det kort gangavstand til Høgfjellssenteret i Fageråsen med ca. 100 m gangavstand til dagligvarebutikk og gågate med skiutleie, sportsbutikk og restauranter, og ca. 150 m gangavstand til afterski, langrenn og skiheis.

På sommerstid er det fine fjellområder for turer med familie og venner i kort avstand fra hytta. I tillegg er det tilrettelagte sykkeltraseer rundt hele Trysilfjellet hvor du enkelt tar deg opp til fjellrunden som videre tar deg til sørsiden, hvor du finner Gullia med en svært populær terrengsykkelpark. Liker du fart og spenning kan du teste downhillkjøring, hvor heisen enkelt tar deg opp fjellet sommersesongen. Nær Gullia finner du også en artig klatrepark, i tillegg til en attraktiv 18-hulls golfbane. Fra eiendommen er det kort kjørevei til flere fine fjellområder - med bl.a. den velkjente Skagsvola. Trysil er også et flott område for fiske og jakt, og du kan på bare ett fiskekort, fiske i mer enn 120 vann i både Trysil- og Ljørvassdraget!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i yttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende panel. Ny panel mot sør/nord/øst og med ny utlufting. Utført i 2020/2021 av firma. Synlig musebånd og lufting bak panel. Brannskillevegg mot naboelighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Eier opplyser: Renovert alle yttervegger og tak. Utført i 2020/2021 av firma.

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon med overbygget takkonstruksjon over veranda, understøttet med tresøyler. Sperretakkonstruksjon med bordet undertak, utbygget med arker i takkonstruksjonen. Takflatene er tekket med takpapp. Ny taktekking, undertak og lufting ble utført i 2020/2021. Taket er besikket fra bakkeplan. Vinduer med 2 lags isolerglass, observert isolerglass fra 1990 og 2020. Montert to nye vinduer på kjøkken i 2020, nytt vindu mot øst i 1. etasje i 2020 og nytt vindu på ett soverom mot øst i underetasje i 2018. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med kodelås og ytterdør til bod med kodelås i underetasje.

Terrassedør med 2 lags isolerglass, montert i 2020 av firma og terrassedør med 2 lags isolerglass, montert i 2020 av firma i første etasje. Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue. Fundamentert på lettklinkerblokker og 120 cm jordskruer (type: Stop Digging). Utført av: Montør. Impregnerte gulvkonstruksjoner, utført med terrassebord, rekkverk og levegg mot nabo. Areal på ca. 37 m² ved stue. Eier opplyser: Platting og levegg til terrasse er utført i 2017 ved egeninnsats. Eier opplyser: Platting veranda er utført i 2018 ved egeninnsats. Platting ved inngang er utført i 2017 ved egeninnsats. Montert levegg i 2022, utført ved egeninnsats. Adkomst til åpen balkong på ca. 4 m² fra stue. Impregnerte gulvkonstruksjoner, utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg. Utvendig bod med støpt gulv, overflater med gipsplater. Sperretakkonstruksjon med undertak med duk. Lys. Montert kodelås på boddør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

*Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

*Utvendig - Vinduer: Vindu på soverom har behov for justering.

*Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17).

Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 89 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

*Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 91 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm

*Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i gang og soverom i underetasje. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue/kjøkken i 1.etasje.

*Innvendig - Rom Under Terreng: Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.

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

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

Det er gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Våtrom - Underetasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg mot nabo og terreng i våtsonen.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.07.2024 av Sørli Takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Da eiendommen selges ved fullmektig uten kjennskap til eiendommen, er egenerklærings skjemaet ikke utfyllt. Det er i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se dokumentasjon sendt megler samt takstrapport

Arbeid utført av: Fredrik Sørhuus m.fl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se takstrappen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se dokumentasjon sendt megler samt takstrapp

Arbeid utført av: Rørlegger Lindstad

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje i gammelt tak i 2020. Det er lagt nytt tak (inkl lufting og undertak) og ny kledning inkl lufting på alle tre yttervegger etter det, Se takstrapp.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er skjevheter rundt om i enheten. Se takst rapport. I forbindelse med oppussing av bad i 2016 ble det fylt opp fyllmasse under bygget. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var en mus inne i etasjeskille i forbindelse med renovering i 2020/2021, bygget var da ikke «lukket» og musebånd var ikke montert da men ble det ifbm ny kledning på vegg. Etter dette er det ingen kjente forekomster. Se takstrapp med tanke på musebånd.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se takstrapp

Arbeid utført av: Trysil Elektro og Engedal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Engerdal Elektro har montert elbil lader. Se takstrappport.

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

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

Beskrivelse: Nytt tak med lufting og ny kledning med lufting i 2020 i regi av sameiet.

Firma SSG. Tre nye vinduer og to ny terrassedører i 1 etg. i 2020 og et nytt i underetasje 2018. Terrasse er bygget med egeninnsats. Se takstrappport samt eget dokument sendt megler.

Arbeid utført av: SSG

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takstmann Erik Sørli har gjennomført kontroll og skrevet takstrappport.

Tilleggskommentar:

Boligen er en del av Fagertoppen Sameie. Sameiet er ansvarlig for boligforsikring med unntak av innbo. Se forøvrig vedtekter for ansvarsdeling.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

Underetasje: Vindfang, gang, tre soverom og to bad. Bod med utvendig adkomst.

Hovedetasje: Stue, kjøkken og spisestue.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 1990.

Fritidsboligen har i perioden 2015 - 2024 gjennomgått omfattende og vesentlige påkostninger- og oppgraderinger.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Det er utført vesentlige påkostninger i perioden 2015 - 2024:

2015:

*Ny veggpanel, lister, seng og skap på et soverom.

2016:

*Ny veggpanel, laminatgulv, lister, seng og skap på 2 soverom.

*Totarenovering av 2 bad, med nye sluk, nytt røropplegg og el-opplegg.

*Ny panel og nye lister i vindfang og gang.

*Etablering av vaskeromsskap med ny vv-bereder.

*Garasjedekket ble drenert og nye sluk og asfalt ble lagt på garasjedekket. I tillegg ble det montert nye lamper i garasjeanlegget. Utført i regi av sameiet.

2017:

*Ny platting ved inngangsparti.

*Ny platting og levegg på terrasse ved stue.

*Nytt vindu på 1 soverom.

*Montert 2 stk. wifi-styrte panelovner i hovedetasje.

2018:

*Ny platting på veranda ved spisestue/kjøkken.

*Ny peis, med oppbygging og montering.

2020:

*Nye dører i underetasje.

*Nytt laminatgulv på et soverom.

*Lagt teppe i vindfang, gang og trapp.

*2 nye verandadører og 3 nye vinduer i hovedetasje.

*Ny panel på vegger og i himling, og nye lister i hovedetasje.

*Nytt gulv med underlag - 1 stavs parkett i hovedetasje.

*Nytt kjøkken fra Ikea med nye hvitevarer fra AEG/Siemens/Samsung.

*Nye rør på kjøkkenet.

*Montert Phillips Hue i hele hovedetasjen.

2022:

*Ny levegg ved inngangsparti.

*Montert elbillader.

*Renoverte alle yttervegger- og tak. Utført i regi av sameiet.

*Piperehabilitering. Utført i regi av sameiet.

2024:

*Nye brytere til lys og gulvvarme på samtlige soverom.

Kontakt megler for mer detaljert beskrivelse av utførte arbeider.

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Fritidsboligen er tilknyttet bredbånd via sameiet, og dette faktureres via de månedlige felleskostnadene. Det er mulig å få TV via sameiet, men selger har valgt å kun ha internetttilknytning med Apple TV.

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Forøvrig felles parkeringsplass for alle besøkende nede ved Høgfjellssenteret.

Det ble på ekstraordinært årsmøte avholdt 9.-12. oktober 2023 vedtatt endring fra 3 til 2 plasser mellom hver stolpe i garasjeanlegget. Saken ble fremlagt slik: "Da mange av våre biler har blitt større siden garasjeanlegget ble oppført i 1992 er det mange som opplever at det er vanskelig å få parkert bilen sin. Styret vurderer også å trekke infrastrukturen for EL-bil ladning på et eller annet tidspunkt. Et moderne anlegg for ladning krever også litt plass. Av denne grunn ønsker styret å redusere antall parkeringsplasser mellom hver stolpe fra 3 til 2. Etter omreguleringen vil det fremdeles være noen plasser for gjesteparkering. I tillegg finnes det også andre plasser for gjesteparkering i området. Alle plassene vil bli godt merket og man vil tilstrebe at alle eiere for en plass så nær sin inngangsdør som mulig."

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

92024544

Diverse

Feiing- og tilsyn ble sist utført den 13.07.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er en felles strømmåler for alt strømforbruk i Fagertoppen Sameie. Undermålere er plassert i hver boligseksjon. I tillegg er det en undermåler til lys i parkeringshus/felles garasjeanlegg. Strømforbruk til gatebelysning, belysning av fellesarealer og parkeringshus dekkes inn over sameiets felleskostnader. Det er ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster, da det ikke foreligger el-kontroll. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med strøm og ved.

Flott peisinnsett med to sider i glass på stue. Varmekabler i gulv i underetasje. Panelovn på vegg i gang, og panelovner i hovedetasje - samtlige styres via wifi.

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på ca. 11 500 kwh.

Det er en felles strømmåler for alt strømforbruk i Fagertoppen Sameie. Undermålere er plassert i hver boligseksjon. I tillegg er det en undermåler til lys i parkeringshus/felles garasjeanlegg. Strømforbruk til gatebelysning, belysning av fellesarealer og parkeringshus dekkes inn over sameiets felleskostnader.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 098

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

For 2024 inngår følgende satser i kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Eiendomsskatt: Kr. 2 408,-
- * Abonnementsgebyr, avløp: Kr. 4 382,81,-
- * Stipulert avløp fritidsbolig: Kr. 7 306,76,-

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 14 098,- i 2024 i følge mottatte opplysninger fra kommunen.

Renovasjon og feiing-/tilsyn inngår i de månedlige felleskostnadene i sameiet.

Vann inngår i årlig serviceavgift som faktureres fra Fageråsen Hytteområde.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi sekundær

Kr 985 125

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Info kommunale avgifter», "Felleskostnader" og "Velavgift" påløper kostnader til for eksempel innboforsikring, innvendig vedlikehold etc.

Årlig velavgift/hytteforeningsavgift

Kr 9 270

Velforening/hytteforening

Pliktig medlemskap i Fageråsen Hytteområde, som fakturerer årlig for vegavgift, renovasjon og vann.

Årlig avgift er opplyst pr. 2024. Avgiften faktureres i januar for inneværende kalenderår.

Info vannavgift

Avgift for vann inngår i årlig fakturering fra Fageråsen Hytteområde.

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

Eierbrøk

118/7313

Felleskostnader inkluderer

De totale, månedlige felleskostnadene fordeler seg på følgende måte:

*Felleskostnader (feiing-/tilsyn, kommunale avgifter for fellesområder, forsikringer, drift- og vedlikehold, styrehonorar, revisjon, forretningsførsel etc.): Kr. 2 570,-

*Garasje: Kr. 400,-

*A-konto strøm (avregnes en gang år. år): Kr. 1 607,-

*Kapitalkostnader (avdrag og renter, andel fellesgjeld): Kr. 2 448,- (kan innfris)

*TV/Bredbånd: Kr. 348,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 373

Andel Fellesgjeld

Kr 362 000 (kan innfris)

Fellesgjeld pr. dato

01.06.2024

Kommentar fellesgjeld

Det er mulig å innfri sin andel fellesgjeld den 30.11 og den 30.05. Det er kun mulig å innbetale hele restgjelden da dette er en administrasjonsavtale.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette.

Sameiet

Sameienavn

Fagertoppen Sameie

Organisasjonsnummer

812848712

Om sameiet

Sameiets navn er Fagertoppen sameie. Sameiet består av 20 bygg og 26 boligseksjoner samt en garasjeseksjon, til sammen 53 seksjoner i gnr. 33, bnr. 580, snr. 6-58 i Trysil kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling av hele fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 30.11 og 30.05, men det gjøres oppmerksom på at avtale

om nedbetaling må være gjort i god tid før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld, kontakt sameiet/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Det ble på ekstraordinært årsmøte avholdt 9-12 oktober 2023 vedtatt endring fra 3 til 2 plasser mellom hver stolpe i garasjelegget. Saken ble fremlagt slik: "Da mange av våre biler har blitt større siden garasjelegget ble oppført i 1992 er det mange som opplever at det er vanskelig å få parkert bilen sin. Styret vurderer også å trekke infrastrukturen for EL-bil ladning på et eller annet tidspunkt. Et moderne anlegg for ladning krever også litt plass. Av denne grunn ønsker styret å redusere antall parkeringsplasser mellom hver stolpe fra 3 til 2. Etter omreguleringen vil det fremdeles være noen plasser for gjesteparkering. I tillegg finnes det også andre plasser for gjesteparkering i området. Alle plassene vil bli godt merket og man vil tilstrebe at alle eiere for en plass så nær sin inngangsdør som mulig.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det foreligger ingen regulering av husdyrhold i sameiets' vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Innlandet - sameier og frittstående borettslag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 580, seksjonsnummer 7 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dokumentnr: 4998, tinglyst 04.10.1991: Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 118/8227

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 58 SEKSJONER

Dokumentnr: 5146, tinglyst 28.09.1994: Reseksjonering/endring formål/brøk/
tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 118/7313

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for "Fritidsboliger" datert 03.11.1995, med vedtaksdato 03.09.1990. Ferdigattesten omfatter hus nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 16, 17, 18, 19, 20.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er innerste del av gang i underetasje definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Bad innerst i gangen er på opprinnelig byggetegning er angitt som "badstu".

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.1995.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Fageråsen hytteområde, via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2014-2025 med formål:

Fritidsbebyggelse, nåværende (delareal: 11 111 m²), Område for grunnvannsforsyning - hensynsone H120_02 (delareal: 203 m²), Fritids- og turistformål (delareal: 174 m²).

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Trysilfjell Høyfjelssenter, vedtatt 17.09.2013 regulert til Fritidsbebyggelse - konsentrert (delareal: 8 847 m²), Gatetun (delareal: 1 930 m²), Friområde (delareal: 433 m²), Lekeplass (13 m²), Veg (delareal: 32 m²), Parkering (delareal: 10 kvm), Sentrumsformål (delareal: 21 m²). Denne bygningen ligger innenfor "FRK7 - Fritidsbebyggelse, konsentrert".

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er opplyst at seksjonen ikke har utleieplikt, dersom man ønsker å leie ut er det potensiale for gode leieinntekter.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Til sikkerhet for påløpne sameieutgifter har sameiet panterett i hver fritidsboligseksjon for kr. 25.000,-, og i garasje-seksjonen for kr. 100.000,-. Beløpene kan reguleres i samsvar med konsumprisindeksen, men må i så fall re-tinglyses.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

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.

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

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

4 800 000,- (Prisantydning)

362 000,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfridd tillegg))

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,00))

134 440,- (Omkostninger totalt)

4 934 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

5 296 440,- (Totalpris inkl. omkostninger og andel fellesgjeld)

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 deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter 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 og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

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

Salgsoppgavedato

08.08.2024

Velkommen!



Fritidsboligen ligger svært fint til, og er skjermet samtidig mens den byr på luftige omgivelser, utsikt og gode solforhold.



Med en beliggenhet "midt i smørøyet" på Fageråsen, har man alpinbakken, skiløyper, flotte tur- og fjellområder, Høgfjellsenteret, dagligvare, spisesteder, skiskole og skitulleie rett ved!



Vel inne møtes du av et vindfang med godt med opphengsmuligheter for tøy og vegghegte skohyller.



Fra gangen er det trapp opp til hovedetasjen, i tillegg til adkomst til samtlige soverom og to komplette bad.



Du ønskes velkommen til et skjermet inngangsparti med plattform fra 2017. Inngangspartiet er praktisk overbygd, slik at man slipper nedbør helt inn til døren.

Hovedsoverommet er praktisk innredet med en romslig dobbeltseng med oppbevaring under, i tillegg til skap som omkranser sengen.





Det andre soverommet er pent innredet med en praktisk, plassbygd familiekøye med 150 cm bred underkøye og fastmontert kommode.



Det tredje soverommet har en svært praktisk, plassbygd og fin sengeløsning med 150 cm bred underkøye.



Sengen er laget slik at man kan sette på en ekstra sengeplass til høyre for stigen.



Soverom 3 har også fastmontert kommode som medfølger.



I fritidsboligen er det to komplette og flislagte bad, begge fra 2016. Badet til venstre er innredet med foldbare dusjdører i glass, nedfelt servant i skuffeinneordning, belyst overskap og frittstående toalett.



Det andre badet ligger vegg-i-vegg, og er innredet med servant på skuffeinndredning, belyst speilskap, foldbare glassdører og frittstående toalett. To komplette bad forenkler virkelig hyttehverdagen for familien, eller om man har gjester på besøk.



I gangen utenfor badene, er det oppført en praktisk nisje med skyvedør, som huser både vaskemaskin og varmtvannsbereder.



Legg merke til opphøyningen rundt vv-berederen og vaskemaskinen. Overflaten under har belegg, og det er etablert sluk for avrenning.



Når du kommer opp trappen til hovedetasjen, møter du et åpent og flott allrom som likevel byr på fine og avgrensede soner. Midt i rommet står en flott peis med innsats fra 2018, med glass på to sider.



Stuen ligger fint til i en egen ende av den åpne løsningen med kjøkkenet, og har store vindusflater. Den spesielle himlingen gir en god romfølelse i tillegg til at valget av materialer og farger sørger for en hjemmekoselig og intim atmosfære.



LIVET ER *bedre*
på HYTTA





I stuen er det etablert en krok med forheng, innredet med en praktisk daybed om man enten ønsker en lur eller har behov for ekstra soveplasser til familie eller gjester. Her er det også praktisk oppbevaring under sengen.



Er du på jakt etter en gjennomført, lekker og helhetlig fritidsbolig med god plass til familien eller gjester - kan dette virkelig være det du ser etter!



Kjøkkenet er innredet med en oppbevaringsvennlig innredning fra Ikea av type "Lerhyttan" fra 2020. Integreerte hvitevarer som induksjonstopp fra Siemens, oppvaskmaskin og stekeovn fra AEG, og frittstående kombiskap fra Samsung medfølger.



Kjøkkenet er utstyrt med to vinduer, som sammen med de store vindusflatene ved spisestuen gir et godt gjennomlys. Vinduene er utstyrt med praktiske plisségardiner, enten man vil skjerme for sol eller innsyn.



Kjøkkenet er også utstyrt med kran med uttrekk, og flott 2 mm steinfinér i benkeryggen.



Gode oppbevaringsløsninger er noe som virkelig er gjennomtenkt i denne fritidsboligen.



Sittebenken i spisestuen er også utstyrt med praktiske og romslige skuffer for oppbevaring.



Innenfor kjøkkenet er det en fin plass for spisesstue med utgang til veranda med levegg. Legg merke til den røffe og unike betongveggen som virkelig kler paletten i fritidsboligen.







Verandaen ved spisestuen byr på flott utsikt mot Trysilfjellet!



Den flotte og dels overbygde terrassen med utgang fra kjøkken-/stue er romslig med sine ca. 37 kvm.



Her kan man sitte året rundt - både under tak og under åpen himmel, og det er god plass til møblering.

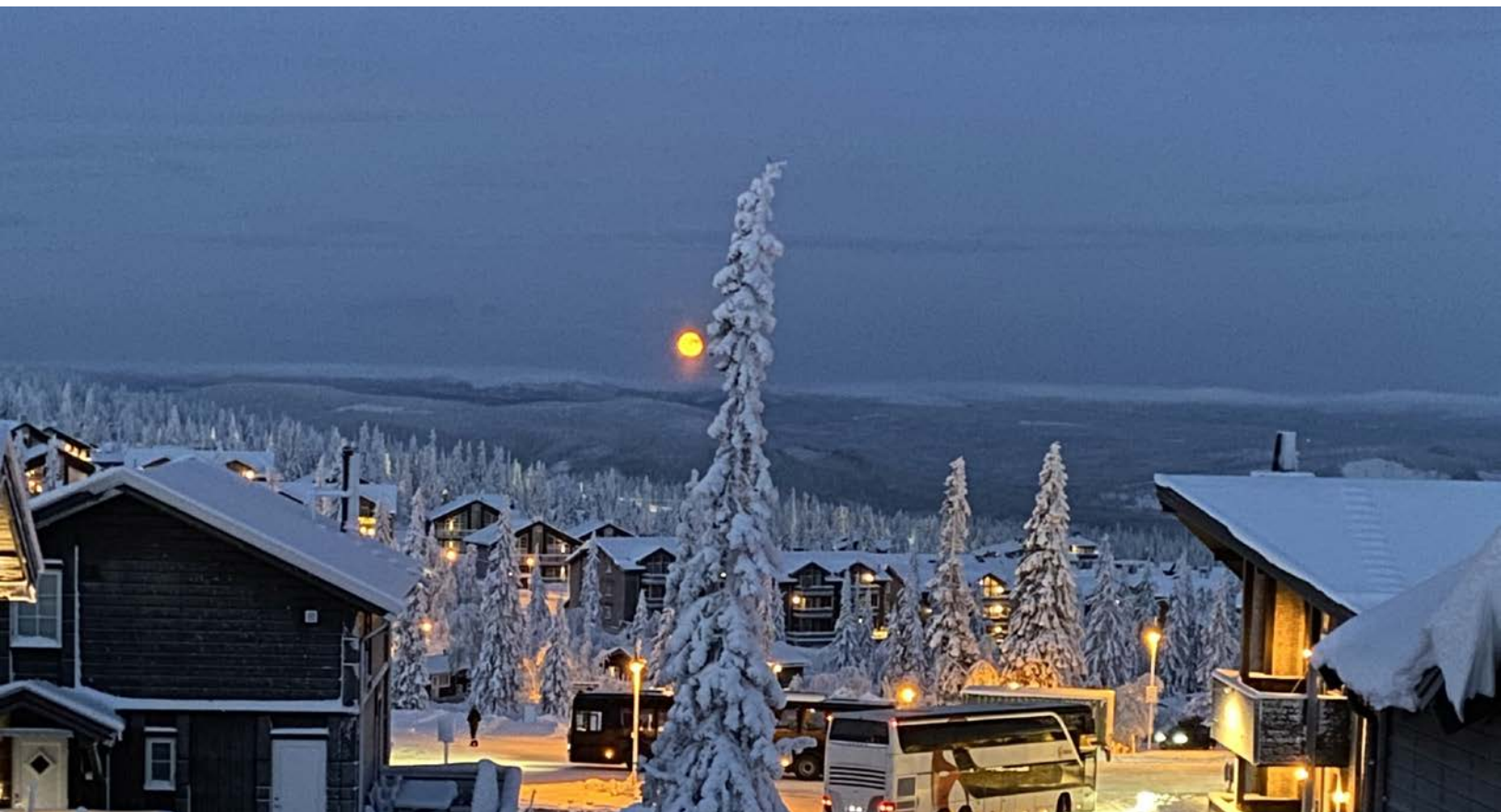


Terrassen er også utstyrt med markise, som gir flere muligheter for å sitte i skygge- eller le for vær..





Flott utsikt og magisk nordlys sett fra kjøkkenet. Selgers eget bilde.



Fantastiske omgivelser og vinterlys som nesten kan ta pusten fra en - sett fra spisebordet. Selgers eget bilde. Som du ser, stopper skibussen rett nedenfor fritidsboligen.



Terrassen kan nytes året rundt! Selgers eget bilde.



Et fint sted å sette seg ned etter en dag i fjellet!



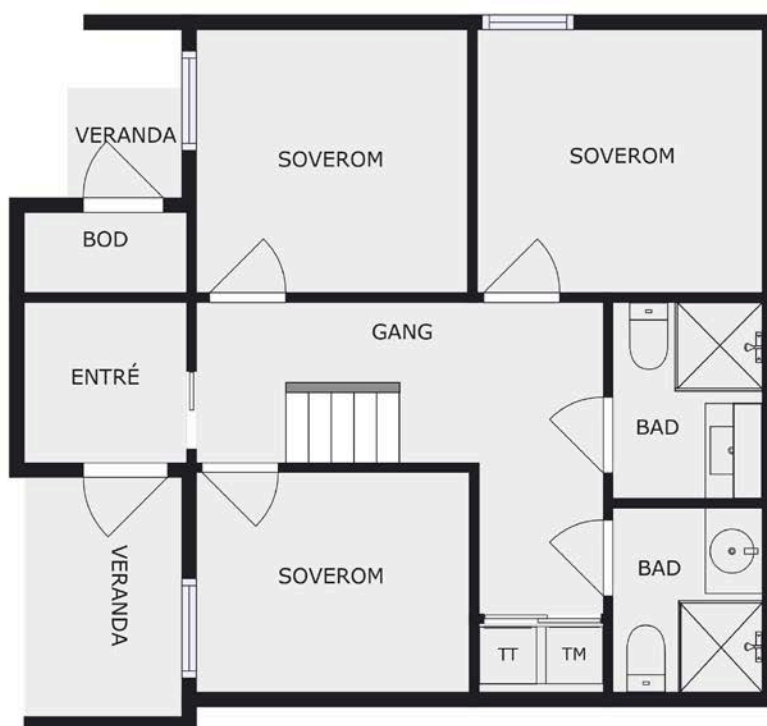
Sameiet har et felles garasjeanlegg, og trappen ned til garasjen er rett ved fritidsboligen. Parkeringsplassen som følger denne enheten er første plass på høyre side når man kjører inn, merket med nr 1306A.



Flott beliggenhet med fjellet og alpinbakken som noen av de nærmeste naboene!

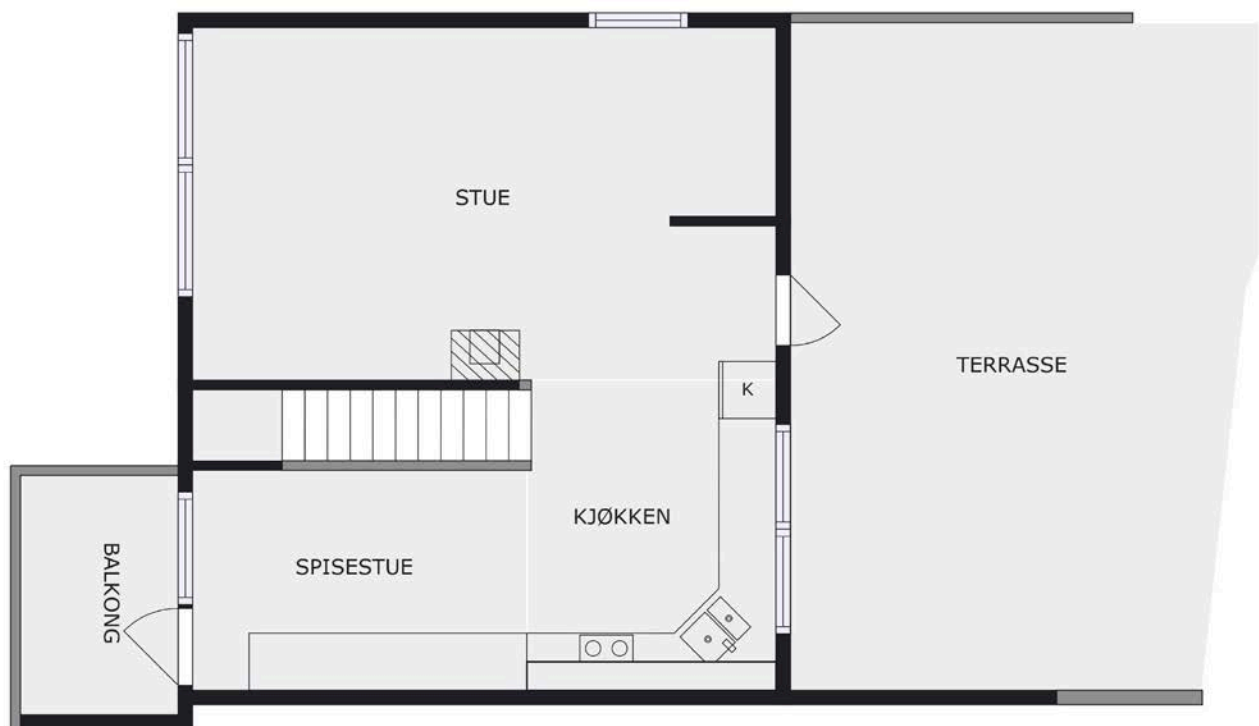


På motsatt side av inngangspartiet er det en privat bod med praktisk lagringsplass og massiv ytterdør med kodelås. Bodden har også lagringsplass til høyre for døråpningen, som ikke fremkommer av bildet.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Fageråsen 1306 A, 2420 TRYSIL
-  TRYSIL kommune
-  # gnr. 33, bnr. 580, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 17.06.2024

Rapportdato: 02.07.2024

Oppdragsnr.: 14566-1669

Referansenummer: IP2336

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig

UTVENDIG

Takflatene er tekket med takpapp.
Ny taktekkning, undertak og lufting ble utført i 2020/2021.
Taket er besikket fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Ny panel mot sør/nord/øst og med ny utlufting.
Utført i 2020/2021 av firma.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
Eier opplyser: Renoverte alle yttervegger og tak.
Utført i 2020/2021 av firma.

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyler.
Sperrerakkonstruksjon. Bordet undertak.
Utbygget med arker i takkonstruksjonen.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observerte isolerglass fra 1990 og 2020.
Montert to nye vinduer på kjøkken i 2020.
Montert nytt vindu mot øst i 1.etasje i 2020.
Montert nytt vindu på ett soverom mot øst i underetasje i 2018.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:
Malt ytterdør. Montert kodelås.
Ytterdør til bod. Montert kodelås.
1.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass. Montert i 2020 av firma.
Terrassedør med 2 lags isolerglass. Montert i 2020 av firma.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Fundamentert på lettklinkerblokker og 120 cm jordskruer (type: Stop Digging). Utført av: Montør.

[Gå til side](#)

Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, rekkverk og levegg mot nabo.
Areal på ca. 33 m² ved stue.
Eier opplyser:
Platting og levegg til terrasse. Utført i 2017. Utført av: egeninnsats.
Eier opplyser:
Platting veranda. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.
Platting ved inngang. Utført i 2017. Utført av: egeninnsats.
Montert levegg i 2022. Utført av: egeninnsats.
Adkomst til åpen balkong fra stue.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 4 m² ved stue.

Utvendig bod:
Støpt gulv.
Overflater med gipsplater.
Sperrerakkonstruksjon. Undertak med duk.
Lys.
Montert kodelås på boddør.

INNVENDIG

Gulvflater med teppe, høytrykkslaminat og parkett.
Lagt nytt teppe i vindfang og gang. Type: Forbo Flotex naturals farge blackened oak. Utført i 2020.
Utført standard hevinger med nytt laminatgulv på tre soverom i underetasje. Utført i 2020. Utført av: egeninnsats.
Nytt gulv med underlag. 1 stav parkett (tarkett) Heritage- Eik Old Grey. Utført i 2020 av egeninnsats.
Overflater med panel og betong.
Utført standard hevinger med ny panel og listverk på tre soverom i underetasje. Utført i 2015 og 2016.
Montert ny panel på vegger i vindfang. Utført i 2016. Utført av: egeninnsats.
Utført med standard hevinger med ny panel og listverk i 1.etasje. Utført i 2020. Utført av: egeninnsats. Vyrk faspanel i farge Spåting.
Himlinger med panel og malt panel.
Utført standard hevinger med ny panel i himling i 1.etasje. Utført i 2020. Utført av: egeninnsats.
Vyrk faspanel i farge Spåting.

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Montert trinnlydplater i etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stålpipe. Montert i 2022. Utført av: firma.
Fremlagt dokumentasjon.
Peis med peisinnsats i stue. Montert i 2018 av firma.
Fremlagt dokumentasjon.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021, ingen anmerkninger.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong.
Alle kjeller vegger er utført og kledd.
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Adkomst til 1.etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.
Pusset opp trapp med nytt teppe i inntrinn. Utført av: egeninnsats.
Malte heltre innerdører.
Montert nye innvendige dører i undertasje. Utført i 2020. Utført av: egeninnsats.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. Totalrenovert.
Fremlagt dokumentasjon.
Utført av: firma.
Overflater med fliser.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv. Styres via app (wifi).
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, toalett, baderomsinnredning, ettgreps blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad 2 i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. Totalrenovert.
Fremlagt dokumentasjon.
Utført av: firma.
Overflater med fliser.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv. Styres via app (wifi).
Ca. 40 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og skuffer.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg mot nabo og terreng i våtsonen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

IKEA innredning fra 2020. Utført av: egeninnsats.
Type: Lerhyttan svart.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, to kompositt kummer, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blandebatteri med uttrekk og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert på bad.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad.
Etablert dreneringsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Arbeidsbeskrivelse:
Nye rør i rør fra fordeler skap på bad og frem til kjøkken i 2.etasje.
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2024.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i gulv i underetasje.
Montert panelovn på vegg i gang. Wifi.
Montert to nye panelovner i 1.etasje. Utført i 2017 (wifi).

Nyere varmtvannsbereder plassert i gang.
Montert i 2016 av firma.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.
Opplegg for vaskemaskin i skap i gang. Sluk i gulv.
Montert seng og skap på tre soverom i 2015 og 2016.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.
Eier opplyser:
Nye brytere til lys og gulvvarmere m wifi/nobø app. Gjelder gang, bad og vindfang i underetasje.
Panelovner m wifi/nobø app.

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplis.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

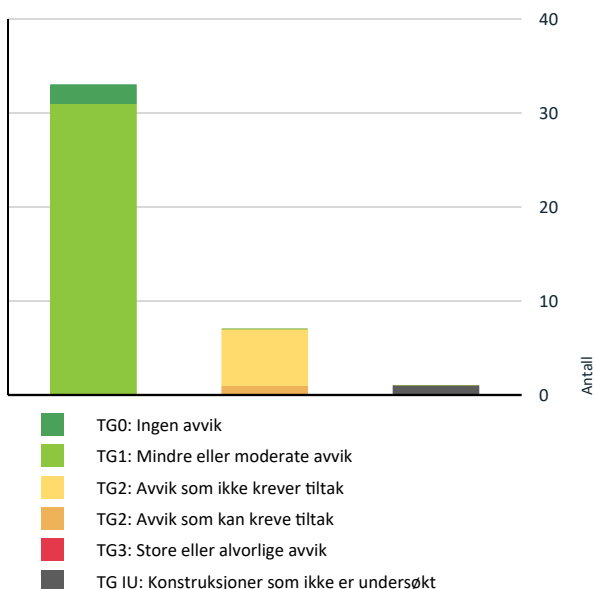
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

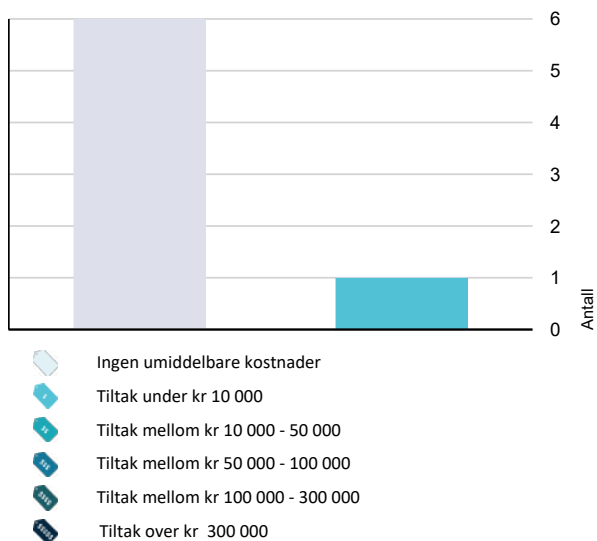
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun del av tomannsbolig.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Oppført i 1990/1991. Kilde: eiers opplysning.

Anvendelse

Fritidsbolig for helårsbruk.

Standard

Dagens standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2015 til 2024.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Godt ivarett.

Tilbygg / modernisering

2016	Totalrenovert.	To bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016. Totalrenovert. Fremlagt dokumentasjon. Utført av: firma.
	Ombygging	Tatt bort delevegg i 1. etasje til tidligere soverom. Mulighet for å sette opp delevegg igjen.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpapp.

Ny takteking, undertak og lufting ble utført i 2020/2021.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

TO 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Ny panel mot sør/nord/øst og med ny utlufting. Utført i 2020/2021 av firma.

Synlig musebånd og lufting bak panel.

Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Eier opplyser: Renovert alle yttervegger og tak. Utført i 2020/2021 av firma.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyler.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Utbygget med arker i takkonstruksjonen.

TO 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1990 og 2020.

Montert to nye vinduer på kjøkken i 2020.

Montert nytt vindu mot øst i 1. etasje i 2020.

Montert nytt vindu på ett soverom mot øst i underetasje i 2018.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu på soverom har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Underetasje:
Malt ytterdør. Montert kodelås.
Ytterdør til bod. Montert kodelås.
1.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass. Montert i 2020 av firma.
Terrassedør med 2 lags isolerglass. Montert i 2020 av firma.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Fundamentert på lettklinkerblokker og 120 cm jordskruer (type: Stop Digging). Utført av: Montør.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, rekkverk og levegg mot nabo.
Areal på ca. 33 m² ved stue.
Eier opplyser:
Platting og levegg til terrasse. Utført i 2017. Utført av: egeninnsats.
Eier opplyser:
Platting veranda. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.
Platting ved inngang. Utført i 2017. Utført av: egeninnsats.
Montert levegg i 2022. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 89 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 4 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 91 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod:
Støpt gulv.
Overflater med gipsplater.
Sperretakonstruksjon. Undertak med duk.
Lys.
Montert kodelås på boddør.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med teppe, høytrykkslaminat og parkett.
Lagt nytt teppe i vindfang og gang. Type: Forbo Flotex naturals farge blackened oak. Utført i 2020.
Utført standard hevinger med nytt laminatgulv på tre soverom i underetasje. Utført i 2020. Utført av: egeninnsats.
Nytt gulv med underlag. 1 stav parkett (tarkett) Heritage- Eik Old Grey. Utført i 2020 av egeninnsats.
Overflater med panel og betong.
Utført med standard hevinger med ny panel og listverk på tre soverom i underetasje. Utført i 2015 og 2016.
Montert ny panel på vegger i vindfang. Utført i 2016. Utført av: egeninnsats.
Utført standard hevinger med ny panel og listverk i 1.etasje. Utført i 2020. Utført av: egeninnsats. Vyrk faspanel i farge Spåting.
Himlinger med panel og malt panel.
Utført standard hevinger med ny panel i himling i 1.etasje. Utført i 2020. Utført av: egeninnsats. Vyrk faspanel i farge Spåting.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Montert trinnlydplater i etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i gang og soverom i underetasje.
Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue/kjøkken i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe. Montert i 2022. Utført av: firma.
Fremlagt dokumentasjon.
Peis med peisinnstus i stue. Montert i 2018 av firma.
Fremlagt dokumentasjon.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Biligtilsyn utført av feiervesenet i 2021, ingen anmerkninger.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong.
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i veggen.

Konsekvens/tiltak

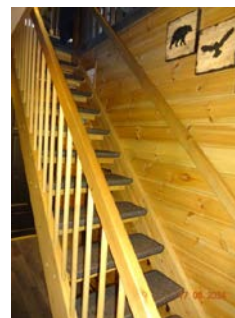
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til 1. etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.
Pusset opp trapp med nytt teppe i inntrinn. Utført av: egeninnsats.



TG 1 Innvendige dører

Malte heltre innerdører.
Montert nye innvendige dører i undertasje. Utført i 2020. Utført av: egeninnsats.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016.
Totalrenovert.
Fremlagt dokumentasjon.
Utført av: firma.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malt panel.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv. Styres via app (wifi).
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, baderomsinnredning, ettgreps blandedbatteri, glassdører og vegghengt dusj.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016.
Totalrenovert.
Fremlagt dokumentasjon.
Utført av: firma.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malt panel.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv. Styres via app (wifi).
Ca. 40 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og skuffer.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg mot nabo og terreng i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg mot nabo og terreng i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2020. Utført av: egeninnsats. Type: Lerhyttan svart. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, to kompositt kummer, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blandebatteri med uttrekk og opplegg for oppvaskmaskin. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

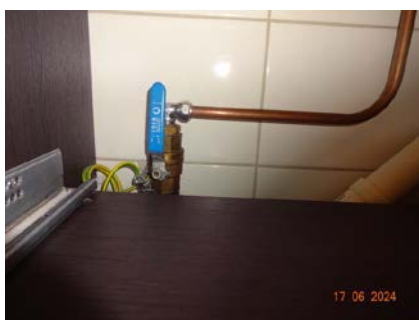
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Stoppekran plassert på bad.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad.
Etablert dreinsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Arbeidsbeskrivelse:
Nye rør i rør fra fordeler skap på bad og frem til kjøkken i 2.etasje.
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2024.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i gulv i underetasje.
Montert panelovn på vegg i gang. Wifi.
Montert to nye panelovner i 1.etasje. Utført i 2017 (wifi).

! TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder plassert i gang. Montert i 2016 av firma.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.



! TG 1 Andre installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i skap i gang. Sluk i gulv.
Montert seng og skap på tre soverom i 2015 og 2016.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang.
Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Eier opplyser:

Nye brytere til lys og gulvvarmere m wifi/nobø app. Gjelder gang, bad og vindfang i underetasje. Panelovner m wifi/nobø app.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Varierte alder på det elektriske anlegget. Se punkt.4

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Arbeidsbeskrivelse:

Kunde har el-bil lader selv. Måtte bruke eksisterende 1,5 ledere fra sikringsskap til bryterrekke i gang.

To kurser går her i samme rør, hvor to ledere går videre til elbillader. Elbil-lader har fått montert 13 A sikring, men har blitt justert til 10 A for å tilfredstille kravene i NEK 400.

Fremlagt samsvarserklæring ifra 2022.

installasjon av 2 bad.

Lagt opp 2 nye kurser til VVB og VM.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2016.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Tilstandsrapport

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong.

! TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

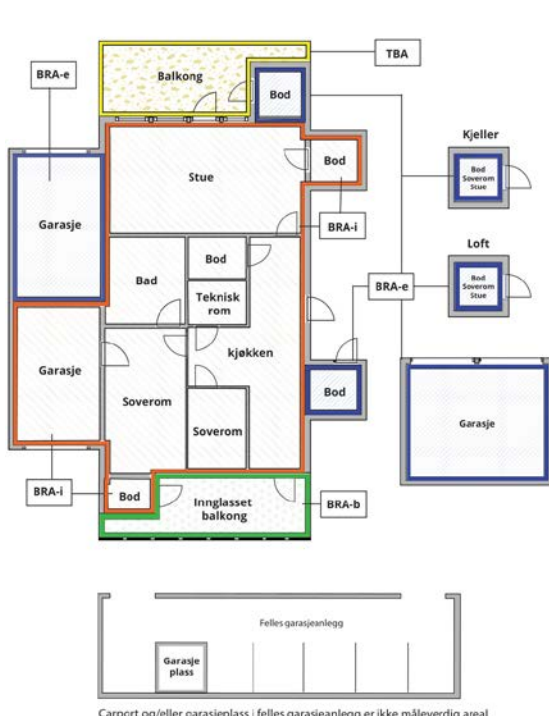
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	45			45	5		45
1.etasje	41			41	37	4	45
Utvendig bod		1		1			1
SUM	86	1			42	4	91
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2		
1.etasje	Stue/kjøkken		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1.etasje.

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller på ca. 17 m² er ikke medtatt i arealoppsettet, jamført NS 3940:2023 tabell A.1

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	86	1

Kommentar

Fritidsbolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1.etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Ann Iren Brun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	33	580		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fageråsen 1306 A

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Ann Iren Brun

1/2 Hjemmelshaver: Jan Anders Brun

Boligselskap

3695 Fagertoppen Sameie

Eierandel

118 / 7313

Felles gjeld:

Kr. 362 000 01.06.2024

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

812848712

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende i Fageråsen i Trysil kommune.
Området med leiligheter, fritidsboliger og tomannsboliger.
Fin beliggenhet, bolig med dels overbygget veranda orientert mot sør.
Kort vei til alpinanlegg.
Trysil sentrum ca. 10,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Privat. Tilkoblet vannforsyning driftet av Fageråsen hytteområde AS.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med plen.
Asfalterte og gruset vegger ved bygget.

Felleskostnader

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.373,- pr. md.
Herav:
Felleskostnader 2.570,-
Garasje 400,-
Akonto strøm 1.607,-
Kap.kostn.lån 1 2.448,-
TV/bredbånd 348,-

Vedlikehold og påkostninger

Nye skorstein på alle hus i 2021.
Ny panel mot sør/nord/øst og med ny utlufting. I tillegg ble alle tak skiftet i perioden 2020 til 2021
Nye utelamper ble montert høsten 2022

Siste hjemmelovergang

År

2015

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

92024544

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP2336>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240271	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Anders Brun	Ann Iren Brun
Gateadresse	
Fageråsen 1306A	
Poststed	Postnr
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	9
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	Bolig Gjensidige (Sameiet er forsikringstaker), Innbo IF (eier er forsikringstaker)
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240271

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se dokumentasjon sendt megler samt takstrapport
Arbeid utført av	Fredrik Sørhuus m.fl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Se takstrapporten
-------------	-------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se dokumentasjon sendt megler samt takstrapport
Arbeid utført av	Rørlegger Lindstad

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

Beskrivelse	Lekkasje i gammelt tak i 2020. Det er lagt nytt tak (inkl lufting og undertak) og ny kledning inkl lufting på alle tre yttervegger etter det. Se takstrapport.
-------------	--

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

Beskrivelse	Det er skjevheter rundt om i enheten. Se takst rapport. I forbindelse med oppussing av bad i 2016 ble det fylt opp fyllmasse under bygget. Arbeidet ble utført i regi av sameiet.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det var en mus inne i etasjeskille i forbindelse med renovering i 2020/2021, bygget var da ikke «lukket» og musebånd var ikke montert da men ble det ifbm ny kledning på vegg. Etter dette er det ingen kjente forekomster. Se takstrapport med tanke på musebånd.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se takstrapport
Arbeid utført av	Trysil Elektro og Engedal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Engerdal Elektro har montert elbil lader. Se takstrappot.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak med lufting og ny kledning med lufting i 2020 i regi av sameiet. Firma SSG. Tre nye vinduer og to ny terrassedører i 1 etg. i 2020 og et nytt i underetasje 2018. Terrasse er bygget med egeninnsats. Se takstrappot samt eget dokument sendt megler.

Arbeid utført av

SSG

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

Beskrivelse

Takstmann Erik Sørjie har gjennomført kontroll og skrevet takstrappot.

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

Boligen er en del av Fagertoppen Sameie. Sameiet er ansvarlig for boligforsikring med unntak av innbo. Se forøvrig vedtekter for ansvarsdeling.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 12/11240271

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Anders Brun	9c695094f7b2b10a9119b84 61ee2413f9ae0b199	30.06.2024 21:00:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

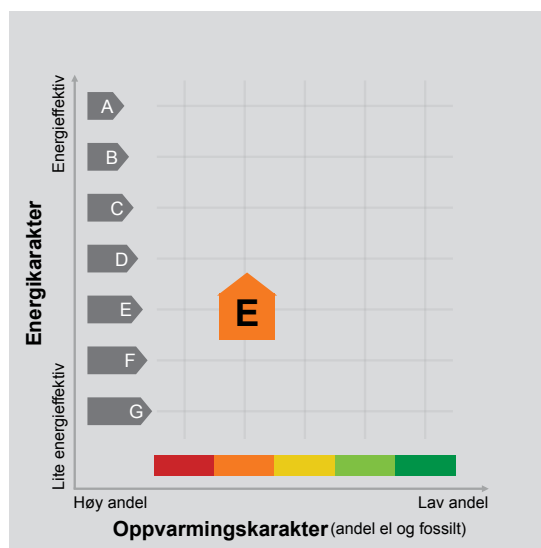
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Iren Brun	82b1406539be738d3769c7 bc94251529e0405665	30.06.2024 21:03:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240271

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Fageråsen 1306A
Postnummer	2420
Sted	TRYSIL
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	580
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12371764
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5865
Dato	08.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER for FAGERTOPPEN SAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 07.11.2013, endret 12.04.2016, endret 19.05.2022,
Endret 11.05.2023

Sameiets navn er Fagertoppen sameie. Sameiet består av 20 bygg og 26 boligseksjoner samt en garasjeeksjon, til sammen 53 seksjoner i gnr 33, bnr 580, snr 6-58 i Trysil kommune.

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Samtlige seksjonseiere kan delta i sameiermøtet.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 33 bnr 580 i Trysil kommune med påstående bygninger (boliger og garasjer).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 52 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon. Til hver boligseksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på en 60/40 fordeling. 60/100 deler på «10-sengs» leilighetene og 40/100 deler på «6-sengs» leilighetene.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet (boligseksjon og en biloppstillingsplass i garasjeeksjon) og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten(e) og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Brudd på ordensreglene ansees som brudd på vedtektene.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, fasade, etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved endring av eksisterende eller nytt ildsted, elektriske installasjoner og røropplegg forplikter seksjonseier seg til, etter fullført arbeid, å sende kopi av godkjenningsdokumentet til styret.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen (felleskostnader) som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (bolig) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader knyttet til garasjelegget og kabel TV deles likt mellom sameierne.

Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut, og for egen regning, vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameiers vedlikeholdsplikt inkluderer alt indre og ytre vedlikehold. Ved nødvendig utskifting skal godkjenning fra styret innhentes, jf. § 6.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring.

Fagertoppen Sameie har kun ansvaret for vedlikeholdet av tak, taknedløp, takrenner, maling/beising av husene samt piper og pipenedløp.

I tillegg har sameiet vedlikeholdsansvaret for garasjelegget og drenering.

NB I de tilfelle sameiet må benytte bygningsforsikringen vil seksjonseier måtte betale egenandelen.

I de tilfelle hvor seksjonseier har misligholdt sin vedlikeholdsplikt vil vedkommende bli gjort ansvarlig for egenandelen når bygningsforsikringen må tas i bruk.

Det er tillatt å oppføre platting. Ta kontakt med styret for utforming, valg av materialer og farger. Det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å vedlikeholde platting med skillevegg og gjerde.

§ 9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR GARASJESEKSJONENE

- Det følger en biloppstillingsplass i parkeringshus/felles garasjeanlegg til hver enkelt seksjonseier. Oppstillingsplassen kan kun selges sammen med den seksjonen den tilhører.
- Øvrige biloppstillingsplasser og areal i parkeringshuset eies av sameiet og forvaltes av styret.
Øvrige biloppstillingsplasser og areal i parkeringshuset kan leies ut til sameiere og andre interessenter.

§ 10. STRØMFORBRUK I EIERSEKSJONER OG FELLESAREALER

Det er en felles strømmåler for alt strømforbruk i Fagertoppen Sameie.

Undermålere er plassert i hver boligseksjon. I tillegg er det en undermåler til lys og motorvarmerkontakter i parkeringshus/felles garasjeanlegg.

Boligseksjonenes undermålere leses av etter en frekvens bestemt av sameiestyre og faktura sendes seksjonseier – normalt via e-post.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for avlesning av boligseksjonens strømmåler (undermåler).

Strømforbruk til motorvarmerkontakter i parkeringshuset, gatebelysning, belysning av fellesarealer og parkeringshus dekkes inn over sameiets felleskostnader.

§ 11. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§12. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 - 4 andre medlemmer. Med minst 1 og maksimalt 4 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styre- og varamedlemmer. Styremedlemmer velges normalt for 2 år av gangen.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 15. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

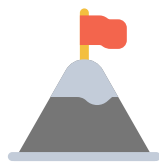
§ 17. Administrasjonsavtale

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".


Fageråsen 1306A


Høyde over havet

838 m



Offentlig transport

 Trysil Høyfjellssenter
Linje NW130

3 min  0.2 km

Avstand til byer

Elverum 1 t 9 min 

Hamar 1 t 37 min 

Oslo 2 t 52 min 

Ladepunkt for el-bil

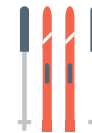
 Fageråsen 1401 3 min 

 Skistar Trysil - Fageråsen 4 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 81 m



Alpin

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



Aktiviteter

Skiskole Høyfjellssenteret 2 min 



Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret 2 min 

Fageråsen Discgolf 4 min 

Afterski/Restauranter SkiStar Lodge 23 min 

Kulpen SPA 23 min 

Sport

 Trysil videregående
Ballspill 13 min  10.8 km

 Trysilhallen
Aktivitetshall 15 min  10.9 km

 Trysil Helse & Trening 15 min 

 Spent Trysil 15 min 

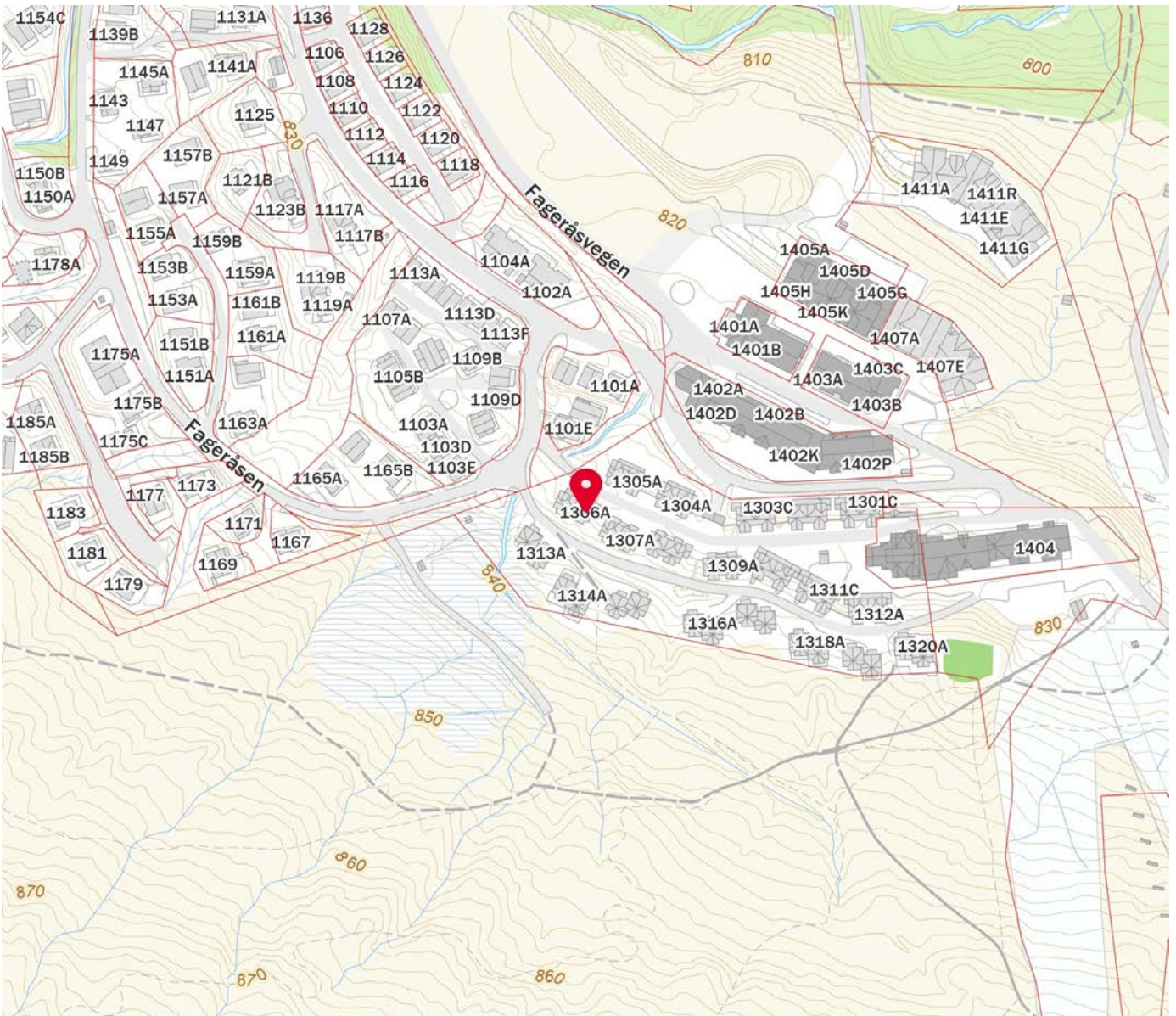
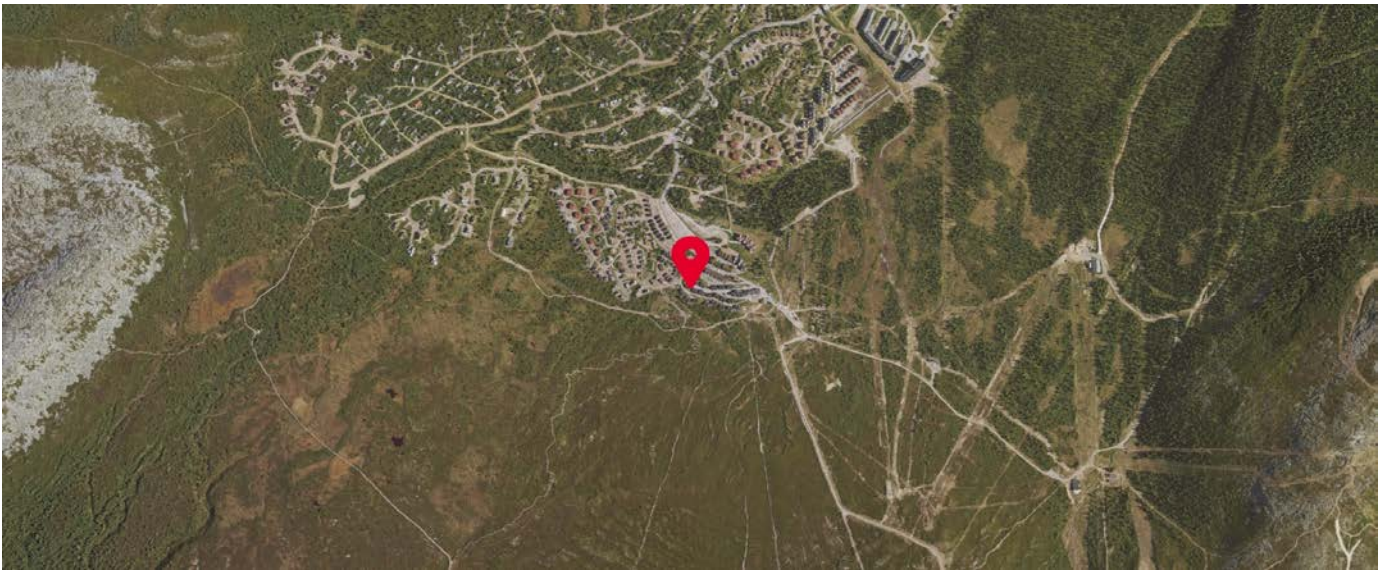
Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel 4 min 

Varer/Tjenester

 Trysil-Senteret 14 min 

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 1306A
2420 TRYSILMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine GjermundsTelefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@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