



aktiv.

Fageråsen 367 A, 2420 TRYSIL

**Velholdt, fin og praktisk hytte med
god planløsning - 4 sov - 2 bad -
Flott utsikt til fjellet - Ski inn/ut**



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

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

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 132 042,-
Total ink omk.: Kr 4 732 042,-
Selger: Elisabeth G. Michelsen
Roar Michelsen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA/P-rom: 102/97 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. 33/980
Oppdragsnr.: 1211230270

Velholdt, fin og praktisk hytte - 4 sov - 2 bad - Flott utsikt til fjellet - Ski inn/ut - God beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på et lite tun med tilsvarende hytter sentralt, men likevel tilbaketrukket på Fageråsen. Hytta er oppført i 2012 og har god standard og smarte løsninger som gir en ypperlig familiehytte for små og store. Hytta har flott utsikt til Trysilfjellet og oppleves å ha fine solforhold. Den gode planløsningen med åpne løsninger og rikelig med vinduer gir et hyggelig og sosialt daglirom. Smart løsning med innredet 2. etasje hvor du finner 2 soverom, loftstue og bad/wc - ypperlig for deg med barn og unge som ønsker sitt eget tilholdssted på hytta. Den flotte utsikt kan nytes fra både stue, kjøkkendel og terrasse. Hytta oppleves som velholdt og bør oppleves.

Merk deg dette:

- 4 soverom
- 2 bad
- Romslig gang
- Elbil lader
- Innredet 2. etasje
- Skjermet terrasse
- Flott utsikt til Trysilfjellet
- Ski inn/ut



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Plantegning	31
Boligsalgsrapport	37
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 97 m²

BRA: 102 m²

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 70 kvm

1. etasje: 27 kvm

Primærrom

1. etasje: 70 kvm Entré, melleomgang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken

2. etasje: 27 kvm Loftstue og 2 soverom. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i

2. etasje. Toalettrom med sluk har ikke målverdig areal.

Utvendig bod

Bruksareal

1. etasje: 5 kvm Bod med dør inn til isolert boddell.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

476 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger med enkel adkomst og har gruset adkomst og parkeringsplass.

Hyttetomten består av naturtomt med stedbundet vegetasjon i form av trær og lyng. I front av hytta er det skigard som gir en skjermet front og et koselig preg. Eiendommen oppleves å ha fine solforhold og det er flott utsikt mot Trysilfjellet.

Beliggenhet

Fantastiske Fageråsen er et populært område for friluft- og skientusiaster gjennom hele året og med denne gode beliggenheten sklir du enkelt ut og hjem av Norges største alpinanlegg fra hytta. Velpreparerte langrennsløyper ligger også klare nærmest rett utenfor. Her kan du på vinterstid enkelt spenne på deg langrennsskiene og ta turen ut i et løypenett på over 100 km i variert terreng, fra lune skogsløyper til snaufjellet. Den mest populære turen går rundt Skurvefjellet som byr på flotte utsiktsområder og vidder. Hytta ligger ca. 752 moh og har ski inn/ ski ut til alpinanlegget (ski inn over hovedvei opp til Fageråsen). Her kan du med andre ord enkelt nyte godt av et velfungerende og stort alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter for både nybegynnere og erfarne. Den gode plasseringen på hytta gjør at du har svært godt utsyn mot fjellet og en følelse av å være uten folk tett på. 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 gangavstand til Høyfjellssenteret i Fageråsen med skiutleie, dagligvarebutikk sportsbutikk, restauranter etc.

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 tar deg til sørsiden med populære Gullia med en svært populær terrengsykkelpark for både små og store. I tillegg kan du teste downhillkjøring hvor heisen tar deg opp i sommersesongen. Nær Gullia finner du også en artig klatrepark og ikke minst en populær 18-hulls golfbane. Fra hytta er det kort kjørevei til flere fine fjellområder - den mest populære fotturen ligger på Skagsvola som er kjent som Innlandets svar på Besseggen. Trysil er også et flott område for fiske og jakt. Her er det med andre ord mange muligheter for en aktiv familie.

Adkomst

Innkjøring via felles privat bomvei for hytteområdet og Fageråsen.

Bebyggelsen

Området består av frittstående hytter og noen flermannshytter.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2011. Malt ytterdør med glassfelt fra 2010. Montert kodelås. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011. Montert katteluke i terrassedør. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende villmarkspanel i gavlveggene. Synlig musebånd og lufting bak panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022. Saltakkonstruksjon. Delvis overbygget veranda. Understøttet med tresøyle. Takflatene er dekket med torv. 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:

- Taktekking: Det er påvist noe mosegroing ved torvhaldstokken. Tiltak - Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Fjerne mose.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Tiltak - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Vinduer: Behov for justering av vindu på ett soverom. Tiltak - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater: Knirk i gulv på ett soverom og i stue. Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Radon: 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak - Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Tiltak - Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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

- Pipe og ildsted: Ildfast stein har sprekker. Tiltak - Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Tretrapp til 2. etasje: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er påvist andre avvik: Bratt trapp. Tiltak - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Toalettrom i 2. etasje: Toalettrom har kun naturlig ventilasjon fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tiltak - Det må foretas tiltak for å lukke

avviket.

- Bad/vaskerom: Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør. Tiltak - Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

- Bad/vaskerom: Ujevne fuger. Trapping i fliser. Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Bad/vaskerom: Plastsluk er noe feilplassert i forhold til slukrist. Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Varmtvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tiltak - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skifte dimmer til lys over spisesbord. Installere elbillader. Arbeid utført av Trysil Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Elbil lader på egen kurs.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Delt av utebod. Innerst er nå isolert.

Innhold

Hytta er på to plan og inneholder:

1. et.: Gang, mellomgang, 2 soverom, bad/vaskerom, åpen stue/spisestue og kjøkken med utgang til dels overbygd terrasse.

2. et: Loftstue, 2 soverom og bad/wc.

Inntilbygget utvendig bod delt av med dør inn til isolert boddell med varmeovn.

Standard

Hytta er koselig å komme frem til der den ligger med enkel innkjøring og adkomst. Her har du en god og sentral beliggenhet på et lite tun med tilsvarende hytter uten gjennomgangstrafikk. Rett over veien finner du skitrase som enkelt tar deg ut i flotte langrennsløyper rundt fjellet og ikke minst til alpinbakkene i Norges største alpinanlegg. På sommerhalvåret kan du enkelt starte turen fra hytta og opp til fjellområdene i Fageråsen enten på sykkel eller til fots. Skigarden ved parkeringen bidrar til en koselig følelse på tomten.

Det er terrasseplattning ved inngangsparti som tar det rundt til terrassedel på endevegg. Ved inngangsparti er det montert el-bil lader og døren har kodelås.

Du kommer først inn i en åpen og fin gang med god omkleddingsplass. Gangen har

fliser med varmekabler under - enkelt når du kommer inn etter en lang utedag. Det er panel på vegger og i tak - belysning med downlights i tak.

Bad/vaskerom i hytta er godt plassert med enkel adkomst fra gang. Badet er flislagt og har et lyst, klassisk og pent preg. Vinduet bidrar til fint innlys. Badet har varmekabler i gulv som gir mulighet for en jevn og lun varme i rommet. Innredningen består av moderne servantskap med speil og belysning over, wc og dusjhjørne med glassdører som kan skyves inntil vegg. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Den åpne stue og kjøkkenløsningen i hytta gir et sosialt og koselig dagligrom for familien. Her er det tregulv, beiset panel på vegger og panel i tak som gir et lunt og koselig preg. I stuen er det god plass for å innredet etter eget ønske og behov. I dag er det en koselig sofagruppe og godstoler ved peisvedovnen og en romslig spisestue ved kjøkkenet. Det er vinduer på flere sider som både gir fint innlys og ikke minst at du kan nyte utsikten til Trysilfjellet fra rommet. Fra stuen er det utgang til en dels overbygd terrasse med god plass for utemøbler og grill/bålpanne.

Kjøkenet er godt plassert og har ekstra arbeidsbenk ved barløsningen mot spisestuen. Innredningen fra IKEA har pen fremtoning med rette profilfronter og heltre benkeplate. Ett overskap med glassdører. De integrerte hvitevarer i form av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, samt stekeovn med koketopp bidrar til et ryddig og pent preg. I hovedetasjen er det to soverom med god størrelse med hvert sitt personlige preg. Ett soverom er malt i en modere og delikat blåfarge, mens det andre har fint lysbeiset panel. Begge soverom har plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsløsninger.

En etasje opp er det en smart løsning med stor loftstue, to gode soverom og et bad/wc. Ypperlig for deg med barn og ungdom i huset som ønsker et eget tilholdssted på hytta. Etasjen oppleves lun og trivelig med gretulv, beiset panel på vegger og lyst panel i tak. I dag er loftstuen benyttet som tv-stue og har ekstra soveplass. I hver ende er det soverom med god plass for både senger, nattbord og oppbevaringsmøbler. Ett soverom har to enkeltssenger og ett har dobbeltseng. I etasjen er det også et lite flislagt baderom med wc og servant med speil over. Her er det klargjort for dusjnisje/montering av dusj.

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Isolert og kledd bodrom innvendig. Utført i 2022.

Montert panelovn i 2022.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022.

Parkering

Biloppstillingsplass på tomten.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

7700342

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Iht opplysninger fra Elvia er det ikke foretatt noen besiktigelse på hytta. Det er ikke bemerket noe pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget. Dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring.

Det er installert en moderne peisvedovn i stue og hytta har varmekabler i gulv ved gang og baderomsgulv.

Varmtvannsbereder er plassert under kjøkkenbenk.

Elskap med automatsikringer montert på vegg i gang.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 13 555,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt, samt stipulert avløpsgebyr og ab.gebyr avløp. Feie- og tilsynsgebyr utgjør ca. kr 650,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen ved varsel om feie/tilsyn på hytta. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi sekundær

Kr 858 000

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg påløper avgift til Fageråsen hytteområde AS for privat bomvei, snørydding p-plass, renovasjon og vann. For 2023 utgjør årsgebyr kr. 11 333,-. Opplyst at snørydding fordeles på mnd jan-apr, nov-des.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 980 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:

3421/33/980:

28.11.2011 - Dokumentnr: 987713 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:33 Bnr:944

01.01.2020 - Dokumentnr: 524951 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0428 Gnr:33 Bnr:980

06.12.2011 - Dokumentnr: 1017345 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:33 Bnr:944

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19/08-2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Leiligheten har adkomst via felles privat bomvei for Fageråsen. Automatisk skiltavlesning.

Avløp er tilknyttet kommunalt nett via felles stikkledninger på sameiets tomt, mens vann fra felles privat vannanlegg for Fageråsen.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for B-området, R1385, Fageråsen.

Reguleringsformål for eiendommen er herberge og bevertningssted - fritidsbolig for eie/utleie, skiøype, friluftsområde, privat veg mv. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025 hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritids- og turistformål.

Del av eiendommen er veggrunn.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000,00))

132 042,- (Omkostninger totalt)
4 732 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 042

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

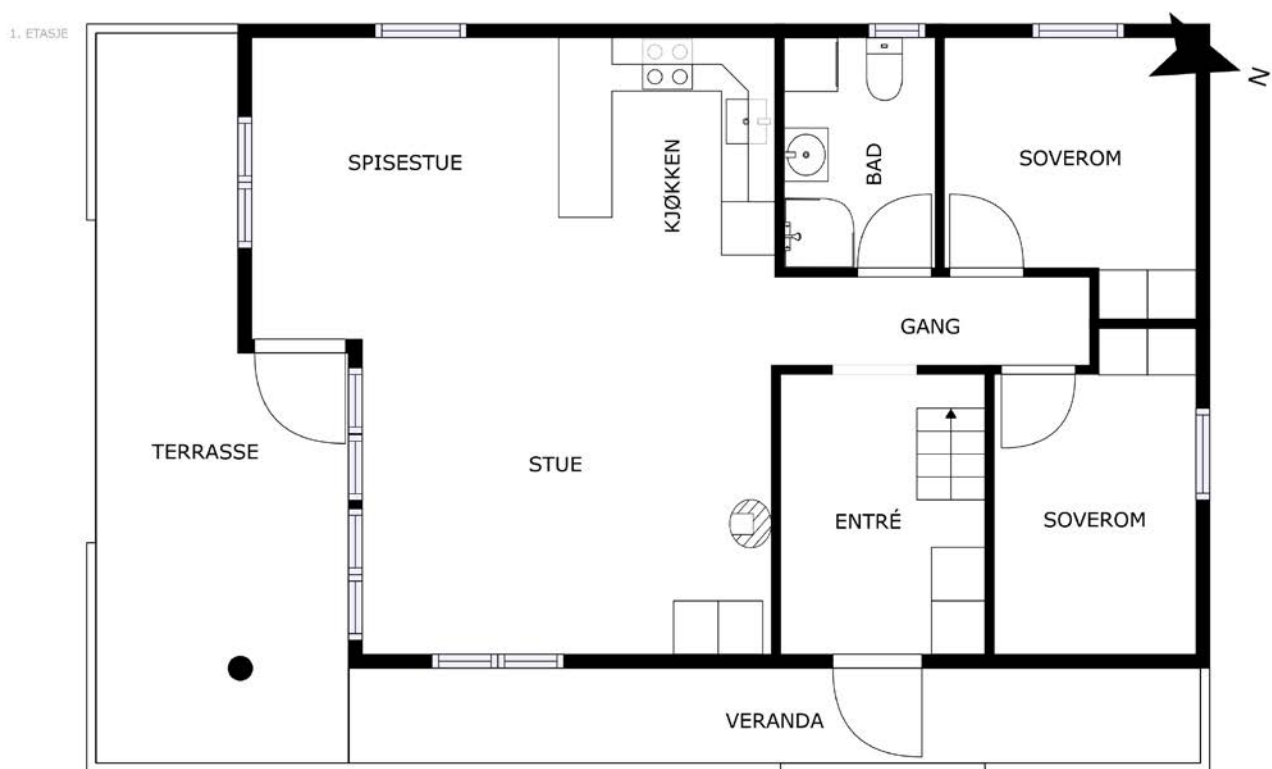
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

25.05.2023

Hytta sin 1. etasje

Plantegning



Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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



Velkommen til Fageråsen 367 A - ei velholdt og ypperlig familiehytte beliggende på et lite tun uten gjennomgangstrafikk sentralt på Fageråsen.



Hytta er koselig å komme frem til der den ligger med enkel innkjøring og adkomst. Rett over veien finner du skitrase som enkelt tar deg ut i flotte langrennsløyper rundt fjellet og ikke minst til alpinbakkene i Norges største alpinanlegg.



Det er terrasseplattning ved inngangsparti som tar det rundt til terrassedel på endevegg. Elbillader v/dør.



I bakkant av hytta er en romslig og todelt bod. Innerste del er isolert og har låsbar dør.



Velkommen til Fageråsen 367 A - ei velholdt og ypperlig familiehytte beliggende på et lite tun uten gjennomgangstrafikk sentralt på Fageråsen.



Du kommer først inn i en åpen og fin gang med god omkleddingsplass. Gangen har fliser med varmekabler under - enkelt når du kommer inn etter en lang utedag. Det er panel på vegger og i tak - belysning med downlights i tak.



Vinduet bidrar til fint innlys.



Bad



Bad/vaskerom i hytta er godt plassert med enkel adkomst fra gang. Badet er flislagt og har et lyst, klassisk og pent preg. Badet har varmekabler i gulv som gir mulighet for en god varme i rommet. Badet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel



Den åpne stue og kjøkkenløsningen i hytta gir et sosialt og koselig dagligrom for familien. Her er det tregulv, beiset panel på vegger og panel i tak som gir et lunt og koselig preg. I stuen er det god plass for å innredet etter eget ønske og behov.



I dag er det en koselig sofagruppe og godstoler ved peisvedovnen og en romslig spisestue ved kjøkkenet.



Vinduer på flere sider gir både fint innlys og ikke minst at du kan nyte utsikten til Trysilfjellet fra rommet.



Den moderne peisevdonen gir koselig stemning i stuen når det knitrer i tørr bjørkeved



Stuen har en god atmosfære med en behagelig og rolig atmosfære for avslapping og hygge.







Kjøkenet er godt plassert og har ekstra arbeidsbenk ved barløsningen mot spisestuen. Innredningen fra IKEA har pen fremtoning med rette profilfronter og heltre benkeplate. Ett overskap med glassdører.



e integrerte hvitevarer i form av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, samt stekeovn med koketopp bidrar til et ryddig og pent preg.



Kjøkkents nærhet til spisestuen gir fine sosiale soner i hytta.



I hovedetasjen er det to gode soverom - begge med god plass for dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøblement



Ett soverom er lysbeiset og ett er malt i en dyp og moderne blåfarge.



Fra stuen er det utgang til en solrik og dels overbygd terrasse.



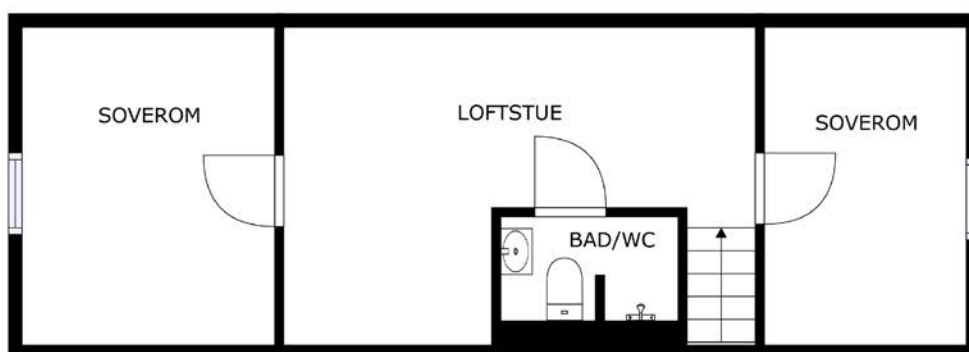
Her ute er det god plass for utemøbler og grill eller bålpanne. Skigard mot naboer gir en skjermet følelse



Hytta sin 2. etasje

Plantegning

2. ETASJE



Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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



I hver ende er det soverom med god plass for både senger, nattbord og oppbevaringsmøbler.



Ett soverom har to enkeltsenger og ett har dobbeltseng.



n etasje opp er det en smart løsning med stor loftstue, to gode soverom og et bad/wc. Ypperlig for deg med barn og ungdom i huset som ønsker et eget tilholdssted på hytta.



I etasjen er det også et lite flislagt baderom med wc og servant med speil over.
Her er det klargjort for dusjnisse/montering av dusj.



God beliggenhet i Fageråsen med kort vei til hotellet og høyfjellssenteret med dagligvarebutikk, sportsbutikk, cafeer og restauranter.



Velkommen til en hyggelig visning!



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Fageråsen 367 A, 2420 TRYSIL

📖 TRYSIL kommune

gnr. 33, bnr. 980

Areal (BRA): Fritidsbolig 102 m²



Befaringsdato: 18.05.2023

Rapportdato: 22.05.2023

Oppdragsnr.: 14566-1433

Referansenummer: XH7624

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
22.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med torv. Taktekking antatt fra byggeåret.

Taket er besøkt fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende villmarkspanel i gavlveggene.

Synlig musebånd og lufting bak panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022.

Saltakkonstruksjon.

Antatt utført med fabrikkerte A-takstoler.

Himling antatt isolert med mineralull.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Ikke montert loftsluke eller åpning i knevegg.

Loft/takkonstruksjonen er ikke besøkt.

Delvis overbygget veranda.

Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2011.

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

Malt ytterdør med glassfelt fra 2010. Montert kodelås.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011.

Montert katteluke i terrassedør.

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på impregneret treverk.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 27 m² ved stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, lakkert tregulv og tregulv.

Overflater med panel, malt panel og

villmarkspanel.

Beiset div. overflater i 2021.

Himlinger med panel. Innfelt downlight i entré.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen

ligger i område med moderat til lav

radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Stålpipes.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Tretrapp til 2. etasje, Utført med rekkverk.

Malte laminerte innerdører.

Toalettrom i 2. etasje:

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Rommet varmes opp med panelovn.

Sluk i gulv.

Overflater med fliser.

Himling med panel.

Toalettrom med servant, toalett og ettgrep

blandebatteri.

Mulighet for tilkobling av dusj. Rommet har ikke

vært i bruk som bad. Hulltaking er derfor ikke

foretatt.

Takventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under innerdør.

Innbyggingsbodrom:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, delvis isolert med

mineralull.

Overflater med impregnerte sponplater og OSB-plater.

Himling med sponplater.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med duk.

Malt innerdør.

Rommet varmes opp med panelovn.

Lys og strøm.

Malt ytterdør.

Eier opplyser:

Isolert og kledd bodrom innvendig. Utført i 2022.

Montert panelovn i 2022.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 1.etasje.
Bad/vaskerom fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med panel.
Gulvflater med fliser.
Høg terskel.
Ca. 45 mm fall fra topp vannnett sjikt til overkant slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse.
Ikke påvist slukmansjett under klemring.
Bad/vaskerom med servant, toalett, glassdører, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og underskap.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

IKEA innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, del med glassdører, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.
Integrert koketopp, stekeovn, kjø, frys og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Montert stekeovn i 2022.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran under kjøkkenbenk.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.
Montert utvendig vannkran på yttervegg.
Avløpsledninger antatt av PVC.
Durgoventil plassert på toalettrom.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i entré og baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk, antatt 120 liter. Ukjent alder.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

To nye brannslukningsapparat.
Seriekoblet røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	70	70	0
2.etasje	27	27	0
Utvendig bod	5	0	5
Sum	102	97	5

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

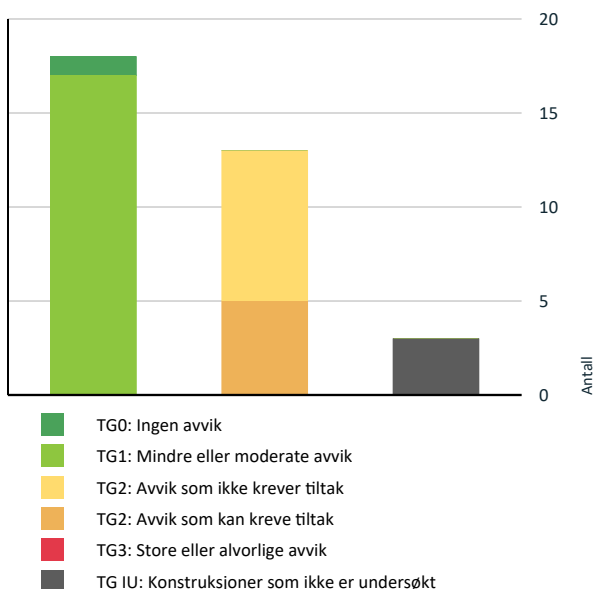
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

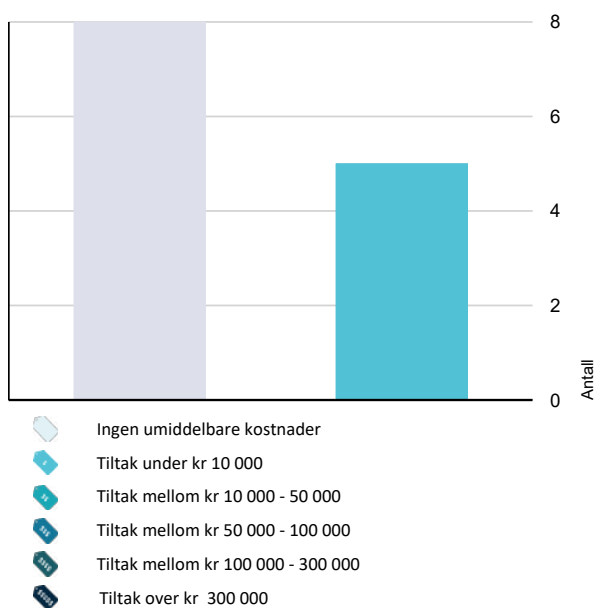
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytta med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårenes tradisjoner, normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
Hytta 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 fritidsboligen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Ildfast stein har sprekker.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er påvist andre avvik:

Bratt trapp.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Toalettrom har kun naturlig ventilasjon fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe mosegroing ved torvhaldstokken.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av vindu på ett soverom.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom og i stue.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ujevne fuger.
Trapping i fliser.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Plastsluk er noe feilplassert i forhold til slukrist.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig for helårsbruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Takflatene er tekket med torv. Taktekking antatt fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er påvist noe mosegroing ved torvhaldstokken.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Fjerne mose.

Nedløp og beslag

TG 2

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.



Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

TG 1

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende villmarkspanel i gavlveggene.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte A-takstoler.
Himling antatt isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Ikke montert loftsluke eller åpning i knevegg.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Delvis overbygget veranda.
Understøttet med tresøyle.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2011.
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:

Behov for justering av vindu på ett soverom.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører

TG 1

Malt ytterdør med glassfelt fra 2010. Montert kodelås.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011. Montert katteluke i terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på impregnert treverk.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 27 m² ved stue.

INNSENDIG

Overflater - 2

TG 1

Overflater med panel, malt panel og villmarkspanel.
Beiset div. overflater i 2021.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i entré.

Overflater

TG 2

Gulvflater med fliser, lakkert tregulv og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom og i stue.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Stålpipes.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp til 2. etasje. Utført med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist andre avvik:
Bratt trapp.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Malte laminerte innerdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold - 2

TG 1

Innbyggget bodrom:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull.
Overflater med impregnerte sponplater og OSB-plater.
Himling med sponplater.
Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med duk.
Malt innerdør.
Rommet varmes opp med panelovn.
Lys og strøm.
Malt ytterdør.

Eier opplyser:
Isolert og kledd bodrom innvendig. Utført i 2022.
Montert panelovn i 2022.

Andre innvendige forhold

TG 2

Toalettrom i 2. etasje:
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Rommet varmes opp med panelovn.
Sluk i gulv.
Overflater med fliser.
Himling med panel.
Toalettrom med servant, toalett og ettgrep blandebatteri.
Mulighet for tilkobling av dusj. Rommet har ikke vært i bruk som bad.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.
Takventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalettrom har kun naturlig ventilasjon fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

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 panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.
Høg terskel.
Ca. 45 mm fall fra topp vanntett sjikt til overkant slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevne fuger.
Trapping i fliser.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse.

Ikke påvist slukmansjett under klemring.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plastsluk er noe feilplassert i forhold til slukrist.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Bad/vaskerom med servant, toalett, glassdører, ettgreps blandebeholder, vegghegt dusj, opplegg for vaskemaskin og underskap.

Ventilasjon

! TG 1

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

! TG 1

IKEA innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, del med glassdører, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeholder og rustfri kum.

Integrert koketopp, stekeovn, kjøll, frys og oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Montert stekeovn i 2022.

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Stoppekran under kjøkkenbenk.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Etablert dreisåpning for eventuelt lekkasjevann.
Montert utvendig vannkran på yttervegg.



Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger antatt av PVC.
Durguventil plassert på toalettrom.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i entré og baderomsgulv.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk, antatt 120 liter.
Ukjent alder.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Antatt byggeåret.

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

Ja

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

Ja Skiftet to stk dimmere. Utført i 2021.

Opplegg for dobbelstikk. Utført i 2021.

Opplegg for el.billader. Utført i 2021.

Fremlagt samsvarserklæring.

Tilstandsrapport

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 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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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



Branntekniske forhold

! TG 0

To nye brannslukningsapparat.
Seriekoblet røykvarslere.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

Drenering

! TG IU

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Terrengforhold

! TG IU

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1.etasje	70	70	0	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken/spisestue		
2.etasje	27	27	0	Loftstue , Soverom , Soverom 2		
Utvendig bod	5	0	5			Bod , Bod 2
Sum	102	97	5			

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 2.etasje.

Toalettrom med sluk har ikke målverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2023	Erik Sørli	Takstingeniør
	Roar Michelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	33	980		0	476 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fageråsen 367 A, 2420 Trysil

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Elisabeth G Michelsen

1/2 Hjemmelshaver: Roar Michelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendommen ligger i Fageråsen i Trysil kommune.

Etablert hyttefelt.

Solrik og fin beliggenhet, hytte med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Kort vei til alpinanlegg.

Trysil sentrum ca. 9 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 ett regulert område.

Om tomten

Naturtomt med stedets vegetasjon.

Gruset innkjøring og parkering.

Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/XH7624>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230270	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roar Michelsen	Elisabeth Gifstad Michelsen
Gateadresse	
Fageråsen 367 A	
Poststed	Postnr
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	7700342

Document reference: 1211230270

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

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte dimmer til lys over spisebord. Installere elbillader

Arbeid utført av

Trysil 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

El bil lader på egen kurs

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Delt av utebod. Innerst er nå isolert.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211230270

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Michelsen	63c7e66414bf54e7e245519 eb7d103d93094d939	21.05.2023 19:58:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Michelsen	b09faef2540c5adfd23c457 61565b79b35ec22ba	21.05.2023 19:56:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

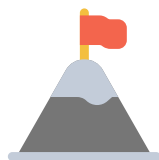
Document reference: 1211230270

- 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>

Fageråsen 367A

Høyde over havet

752 m



Offentlig transport

🚍 Fageråsenkrysset Linje 150, 839	7 min 🚗 4.9 km
🚍 Løvåsenkrysset Linje 150, 839	7 min 🚗 5.1 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 7 min 🚗
Hamar	1 t 36 min 🚗
Oslo	2 t 50 min 🚗

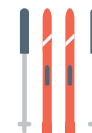
Ladepunkt for el-bil

🚗 Fageråsen 1401	23 min 🚶
🚗 Skistar Trysil - Fageråsen	4 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 106 m
- 242 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

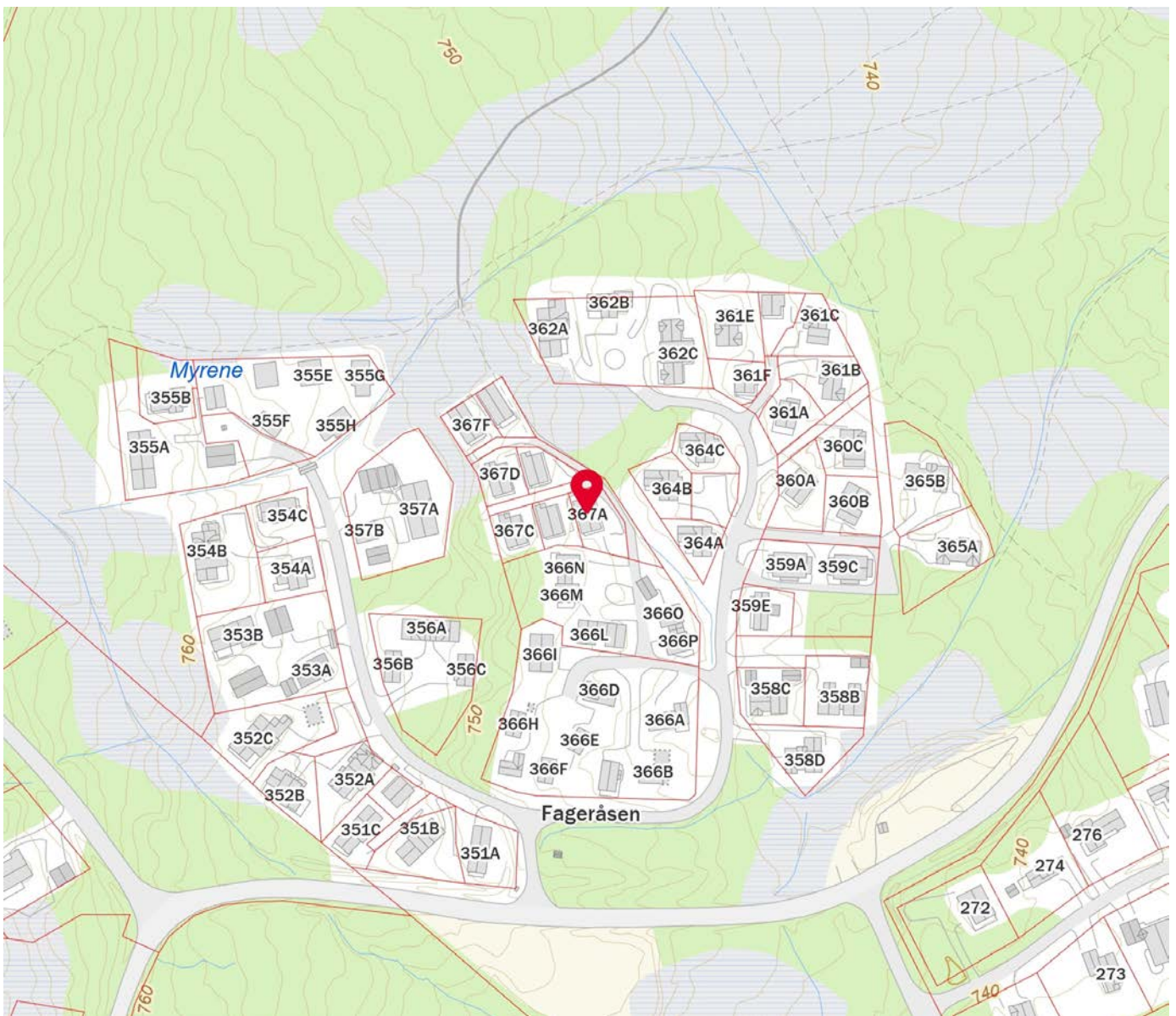
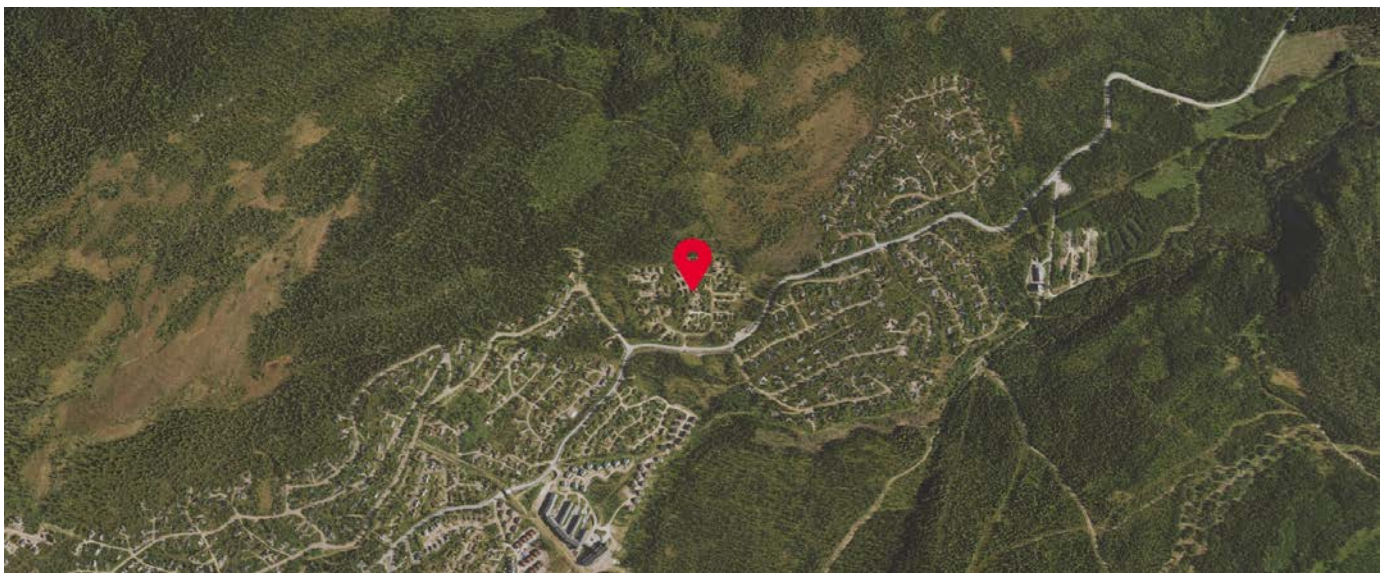
Kort & Godt bakeri (Radisson)	15 min 🚶
Kulpen SPA	15 min 🚶
Afterski/Restauranter Radisson	15 min 🚶
Skiskole Høyfjellssenteret	23 min 🚶
Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret	23 min 🚶
Fageråsen Discgolf	5 min 🚗

Sport

⚽ Trysil videregående Ballspill	11 min 🚗 9.1 km
⚽ Trysilhallen Aktivitetshall	12 min 🚗 9.2 km
🏊 Trysil Helse & Trening	12 min 🚗
🏊 Spenst Trysil	13 min 🚗

Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel	5 min 🚗
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	12 min 🚗 8.7 km



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 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fageråsen 367 A
2420 TRYSL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene**Oppdragsnummer:** 1211230270**Telefon:** 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

25.05.2023

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