



aktiv.

Fageråsen 1314 B, 2420 TRYSIL

**Flott fritidsbolig i lekker Lodge-stil.  
Nyere oppgradert. Unik  
beliggenhet i øverste rekke.  
Panoramautsikt. 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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 361 186,-  
**Omkostn.:** Kr 130 260,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 291 446,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 373,-  
**Selger:** Tonje Tovan Skistad

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 91/91 kvm  
**Tomtstr.:** 11285 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 580  
**Snr.** 46  
**Oppdragsnr.:** 1211240333

# Din nye fritidsbolig?

Unik mulighet!

Velkommen til Fageråsen 1314 B - en lekker og nyere oppgradert fritidsbolig over to plan med en særdeles god beliggenhet i øverste rekke i Fageråsen.

Beliggenheten gir deg en sentral plassering samtidig som du er skjermet for innsyn da eiendommen grenser til friareal. Panoramautsikten som du kan nyte både inne og ute bør oppleves - en wow-faktor av de sjeldne. Fritidsboligen ligger godt plassert i terrenget og har fine solforhold.

Fritidsboligen har en flott lodge-følelse og et samstemt og lunt preg. Den åpne løsningen, gode takhøyden og store vinduer i 2. etasjen gir et herlig dagligrom for kos og hygge. Store vindusflater gir nydelig utsikt og nærhet til naturen.

Fritidsboligen fremstår som velholdt og helhetlig utført. Tilhørende garasjeplass. Ski inn/ut.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport fra takstmann .....	55
Egenerklæring .....	84
Vedtekter for Fagertoppen Sameie .....	88
Nabolagsprofil .....	94
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om fritidsboligen

### Areal

BRA - i: 91 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 91 m<sup>2</sup>

TBA: 61 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

2. etasje: BRA-i: 42 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 25 m<sup>2</sup>

2. etasje: 36 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke oppmålt.

### Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

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

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

Området utenfor fritidsboligen har gruset adkomst og øvrig areal med stedbundet vegetasjon med lyng, mose og noen busker. Tomten ligger på ca. 843 moh og er skrånet med flate områder ved inngangsparti. Bygget ligger fint inn i terrenget. Fritidsboligen ligger i øverste rekke og grenser mot friareal mot vest. Dette gir flott utsyn mot fjellet som endrer seg i takt med årstidene. Her får du virkelig en følelse av nærhet til naturen. Fritidsboligen har ypperlig beliggenhet med stor og solrik terrasse mot fjellområdene og naturen vestover. I tillegg er det terrasse ved inngangsparti med panorama utsikt mot øst.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Fagertoppen og denne fantastiske fritidsboligen beliggende i øverste rekke opp mot fjellet i populære Fageråsen. Her har du ski inn/ut til Norges største alpinanlegg med bl.a. 31 heiser og 65 nedfarter for alle nivå og områder for løssnøkjøring/skogkjøring. I tillegg finner du velpreparerte langrennsløyper som strekker seg i et stort nettverk på over 100 km i variert terreng fra lune skogsløyper og opp til snaufjellet nærmest rett utenfor døren. Fritidsboligen ligger unikt til på ca 845 moh og føles skjermet. Fellesarealet utenfor fritidsbolign grenser mot friareal og fjellområder mot vest. Dette gir en herlig nærhet til naturen rundt. I tillegg har fritidsboligen panoramautsikt mot fjell og nærområder mot øst - med andre ord en unik beliggenhet i fjellet som bør oppleves. Fra fritidsboligen er det kort gangvei til Park Inn Trysil Mountain Resort med hotelfasiliteter, svømmebasseng, utvendig jacuzzi, velværeavdeling, restaurant og afterski. I tillegg er det kun ca 100 m til Høyfjellssenteret i Fageråsen hvor du finner handlegate med dagligvarebutikk, skiutleie, sportsbutikk, cafeer og restaurant. Skiheisen i Fageråsen ligger kun ca. 150 m fra fritidsboligen.

På sommerstid er det nydelige fjellområder like ved som passer fint for både trening og hyggeturer med familie og venner. Fjellet i Fageråsen har tilrettelagte sykkeltraseer i vakre naturområder som tar deg rundt hele Trysilfjellet. Her tar du deg enkelt opp til fjellrunden som videre tar deg til sørsiden, hvor du finner Gullia med en svært populær terrengsykkelpark. Liker du fart og spenning kan du teste downhillkjøring på sørsiden, hvor heisen enkelt tar deg opp fjellet sommersesongen. Nær Gullia finner du også en populær klatrepark, i tillegg til en attraktiv 18-hulls golfbane. Fra fritidsboligen er det kort kjørevei til flere fine fjellområder - med bl.a. den velkjente Skagsvola - Innlandets svar på Besseggen.

Trysil er også et flott område for jakt og fiske - området byr på mer enn 120 vann i både Trysil- og Ljøravassdraget.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Antatt fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Utforet betongvegg mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2013. Faste og åpningsbare vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1990, 1997 og 2021. Diplomat ytterdør. Profilerte malte innerdører. Saltak med panelt, skrå himling, oppbygget med dragere og sperrer med opplegg på ytter- og innervegger. Tak tekket med papp. Konstruksjonen er luftet via raft. Ildsted er tilknyttet stålpipeline. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Drenering: Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Kan til fordel etablere drenerør på nedløp som ikke har det. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for mindre vannansamlinger. Behov for noe terrengjusteringer. Anbefalte tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende

\* Rom under terreng: Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen synlige skader ved veggkonstruksjonen ble registrert. Anbefalte tiltak - Det påviste fuktnivå gir grunn til å

overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader

\* Vinduer og dører: Mindre bulk i beslag på terrassedør registreres. Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

\* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning. Anbefalte tiltak - Utskifting av frostsprengt nedløp må påregnes

\* Toalettrom: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Anbefalte tiltak - Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning. Det anbefales å etablere tilluftspalte ved dørblad

\* Trapp: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: Vi bekrefter herved at Ribe Heis & Elektroservice har utført elektro arbeider i forbindelse med utvidelse av kurser til bad, montering av varmestyring og diverse lys installasjoner. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. 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. Anbefalte tiltak - Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

\* Varmtvannsbereder: Bereder plassert i rom med sluk, men pga manglende fall er det mulighet for vannansamlinger. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

\* Våtrom: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 18mm. Ingen synlig tettesjikt mot døråpning. Stedvis flere flate partier. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Det registreres gjenstående arbeid ved overganger og avslutninger. Flisleggingen er noe ugjevn. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært

begrenset. Anbefalte tiltak overflater - Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Utbedringer ved overganger og avslutninger må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det registreres membran ved sluk. Klemring er ikke synlig for inspeksjon. Det registreres feil oppbygging ved sluk, membran er ikke ført under klemring. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk - Løsningen/ utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Tilgang til sluk for ytterligere inspeksjon og rengjøring anbefales. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

\* Innvendige overflater: Boom under gulvfliser i gang og sprekk i flis registreres.

Utettheter ved terskelløsninger. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

\* Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

\* Etasjeskille på gulv: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik i gang 1.etasje på 50 mm. Det registreres skjevheter ved de fleste rom i 1.etasje. Det registreres skjevheter ved 2.etasje Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

\* Balkong/terrasse/platting: Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. (TG3) Rekkverkshøyden på terrasse mot nord er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Anbefalte tiltak - Rekkverk må monteres iht. krav. Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Når kjøpte du boligen? År 2013

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Membran ble lagt av fagmann, men jeg finner ikke kvitteringen. Ellers er badet revet av håndverk kompis og meg. Vi gjorde badet større ved å rive badstuen. Vi rev helt inn til stenderverk. Bygget det opp igjen med rupanel før litex membranplater ble skrudd fast i disse. Arbeid utført av Rørlegger Lindstad, Elektro Ribe Heis og Elektroservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Membran ble lagt av fagmann, da dette ikke er noe jeg klarte eller kunne gjøre. Finner ikke kvitteringen på dette.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Rørlegger Lindstad har utført rørarbeid i forbindelse med rehabiliteringen. Arbeid utført av Rørlegger Lindstad

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Det har vært noe lekkasje i garasjen, men dette er noe Sameiet har kontroll på

11. 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: Nevnte firma har utført elektro arbeid i forbindelse med rehabilitering. Arbeid utført av Ribe Heis og Elektroservice

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: SSG har utført rehabiliteringen av tak og utvendig panel på kortveggene med utlekting, tettesjikt og ny isolasjon. Arbeid utført av SSG

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Beskrivelse: Det er via sameiet tatt opp et IN lån i forbindelse med rehabiliteringen utvendig (tak og panel)

Tilleggskommentar: Det er via sameiet planlagt EL-Ladere i garasjen.

### **Innhold**

Fritidsboligen er over to plan og inneholder:

1. et: Stor terrassedel tilknyttet inngangspartiet. Gang, bod, toalettrom, 3 soverom (ett med adkomst bod), bad med vaskeromsdel.

2. et: Åpen stue/spisestue og kjøkken med utgang til dels overbygd terrasse opp mot fjellet.

Utvendig skibod.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

### **Standard**

Fritidsbolig - Byggeår: 1990. Det er gjennomført vesentlige påkostninger- og oppgraderinger på bygget i regi av sameiet i perioden 2020-2022, samt innvendige oppgraderinger av selger i perioden 2014-2016.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

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**

Selger opplyser om følgende moderniseringer/oppgraderinger:

2014-2016:

- \* Alle vegger beiset
- \* Revet og pusset opp bad/vaskerom
- \* Bygd terrasse på begge sider av fritidsboligen

2022:

- \* Oppussing i dagligrom - fjernet soverom og tatt dette inn som kjøkken/stuedel
- \* Satt inn panoramavindu mot vest
- \* Nytt gulv i 2. et.
- \* Ny peis og stålpipes

Oppgraderinger i regi av sameiet:

- \* Nye skorstein på alle hus i 2021.
- \* Ny panel mot sør/nord og med ny utlufting.
- \* Alle tak skiftet i perioden 2020 til 2021
- \* Nye utelamper høsten 2022

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox fibernett.

Fritidsboligen er tilknyttet bredbånd og internett via sameiet og faktureres for dette via de månedlige felleskostnadene.

### **Parkering**

Med fritidsboligen følger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Forøvrig biloppstillingsplasser/parkeringsplass ved Høyfjellssenteret.

Informasjon fra sameiet om garasjeanlegg:

Det ble på ekstraordinært årsmøte avholdt 9.-12. oktober 2023 vedtatt endring fra 3 til 2 plasser mellom hver stolpe i garasjeanlegget. Saken ble fremlagt slik: "Da mange av våre biler har blitt større siden garasjeanlegget ble oppført i 1992 er det mange som opplever at det er vanskelig å få parkert bilen sin. Styret vurderer også å trekke infrastrukturen for EL-bil ladning på et eller annet tidspunkt. Et moderne anlegg for ladning krever også litt plass.

Av denne grunn ønsker styret å redusere antall parkeringsplasser mellom hver stolpe fra 3 til 2. Etter omreguleringen vil det fremdeles være noen plasser for gjesteparkering. I tillegg finnes det også andre plasser for gjesteparkering i området. Alle plassene vil bli godt merket og man vil tilstrebe at alle eiere for en plass så nær sin inngangsdør som mulig."

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

92024544

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Feiing- og tilsyn ble sist utført den 13.08.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Opplyst fra MHBR at fritidsboligen har 4 sammenkoblede røykvarslere og 1 pulverapparat. Ildsted i stue med Jøtul Petit.

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**

Fritidsboligens primæroppvarming er med elektrisitet og vedfyring. Det er installert en moderne peisvedovn i stuen. Det er elektrisk gulvvarme på soverom, gang og bad. Mulighet for styring av varme via app

### **Info strømforbruk**

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

Elvia får ikke opp noen kontroll på dette elektriske anlegget. Antatt fordi fellesanlegget har internkontroll som ivaretar det elektriske anlegget. Det er ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster, da det ikke foreligger el-kontroll. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 800 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 8 669,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt, ab.gebyr avløp, samt stipulert avløpsgebyr.

Renovasjon og feiing-/tilsynsgebyr inngår i de månedlige felleskostnadene i sameiet. Vann inngår i årlig serviceavgift til Fageråsen Hytteområde AS. Se punkt om andre kostnader.

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

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 425 000,- per 31/12-2022

### **Andre utgifter**

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

I tillegg påløper årlig avgift til Fageråsen hytteområde AS for vegavgift, renovasjon og vann. For 2024 utgjør årsgebyr kr. 9 270-.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

# Boenheten

## Eierbrøk

111/7313

### Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader per 09/08-24 kr 7 373,-.

Fordelt som følger:

\* Felleskostnader: Kr 2 570,-. I disse inngår bl.a. feiing-/tilsynsgebyr, kommunale avgifter for fellesområder, bygningsforsikringer, drift- og vedlikehold, styrehonorar, revisjon, forretningsførsel etc.

\* A-konto strøm: Kr. 1 607,-. Avlesingen skjer 1 gang pr. år)

\* Garasje: Kr. 400,-

\* TV/Bredbånd: Kr. 348,-

\* Kapitalkostnader: Kr. 2 448,-. Av disse går ca kr. 310,- til nedbetaling av avdrag og ca kr. 2 137,- til renter på andel fellesgjeld. Sameiet har IN-ordning som gir muligheter for nedbetaling av fellesgjeld. Det er kun mulig å innbetale hele restgjelden da dette er en administrasjonsavtale. Se punkt om lånebetingelser for mer informasjon.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 373,-

### Andel Fellesgjeld

Kr 361 186

### Fellesgjeld pr. dato

09.08.2024

# Sameiet

## Sameienavn

Fagertoppen Sameie med org.nr. 812848712

### Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Fagertoppen Sameie (org.nr. 812 848 712), bestående av totalt 53 seksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr - 9 034 855,-. De disponible midlene var per 31.12.2023 kr - 102 550,- og viser sameiets likviditet. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i Eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Større vedlikehold og rehabilitering utført i sameiet:

2024: Belysning i garasjekjeller og nye armaturer med led lys

2023: Utskifting av skorstein

2019-2023: Utskifting av tak Samtlige bygg i sameiet har fått nye og moderne tak

2016 - 2017: Rehabilitering av garasjen Tak inne og nye lamper i anlegget.

Garasjedekket er drenert og nye sluk samt asfalt

2015 - 2017: Utskifting dører Alle inngangsdører skiftet

2014 - 2015: Alle hus malt

2014: Alle tak ble tått over Noe torv ble skiftet enkelte plasser. Det ble også lagt membran flere plasser og varmekabler for å hindre eventuelle lekkasjer

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det mulighet for individuell nedbetaling av hele fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 30.11 og 30.05. Det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld, kontakt sameiet/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets fellelånshovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

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

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

Ved årsmøte i 2023 ble følgende vedtatt om etablering av el-bil lading:

Styret får en fullmakt til å inngå kontrakt på hovedinfrastruktur slik at alle eiere kan knytte seg til denne. Dette innenfor en kostnadsramme på kr 200.000,-. Den enkelte eier må selv stå for kostnaden for ladeboks og tilkobling til hovedinfrastruktur selv

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse av ny eier.

### **Vedtekter/husordensregler**

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



### **Dyrehold**

Det foreligger ingen regulering av husdyrhold i sameiets vedtekter.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Innlandet - sameier og frittstående borettslag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 33, bruksnummer 580, seksjonsnummer 46 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:

04.10.1991 - Dokumentnr: 4998 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 46. Formål:

Bolig. Sameiebrøk: 111/8227. Eiendommen er oppdelt i 58 seksjoner

28.09.1994 - Dokumentnr: 5146 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel. Endret seksjon: Snr: 46. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 111/7313

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsboliger (bygg 13, 14 og 15) i 2015.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger for seksjon B er ikke rommene definert, men antatt definisjon i seksjon A gjelder begge bygg. I tegninger er toalettrom ved gang definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). I opprinnelige byggetegninger er det tegnet inn badstue som nå er vaskerom og del av bad. Soverom i 2 et. er tatt inn som stue. Selger har satt inn et stort vindu i stue mot vest (tidl. soverom). Det er ikke søkt om fasadeendring for vindu.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via felles privat bomvei for hytteområdet og Fageråsen.

Automatisk skiltavlesning.

Avløp er tilknyttet kommunalt nett via felles stikkledninger på sameiets tomt

Vann fra felles privat vannanlegg for Fageråsen som driftes av Fageråsen Fritid.

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 samt at 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 Trysilfjell Høyfjellsenter fra 2013.

Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert fritidsbebyggelse, samt parkering, veg, lekeplass, friområde, sentrumsformål og gatetun. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025 for Trysil kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritids- og tursitformål, nåværende, samt område for grunnvannsforsyning.

Fellesareal grenser til område avsatt til idrettsanlegg - nåværende og friareal.

### **Adgang til utleie**

Fritidsboligen har ikke utleieplikt. 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.

Til sikkerhet for påløpne sameieutgifter har sameiet panterett i hver fritidsboligseksjon for kr. 25.000,-, og i garasjeseksjonen for kr. 100.000,-. Beløpene kan reguleres i samsvar med konsumprisindeksen, men må i så fall re-tinglyses. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eierseksjonen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 800 000 (Prisantydning)

---

361 186 (Andel av fellesgjeld)

---

5 161 186 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

129 020 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

130 260 (Omkostninger totalt)

140 660 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 460 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 291 446 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 301 846 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 304 646 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 130 260

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport fra takstmann

Egenerklæringsskjema

Vedtekter

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 49 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke innhenting av opplysninger kr. 5 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, oppgjørsgebyr kr 4 250,- markeds pakke kr. 15 300,- og visninger kr 2 500, - pr stk. Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

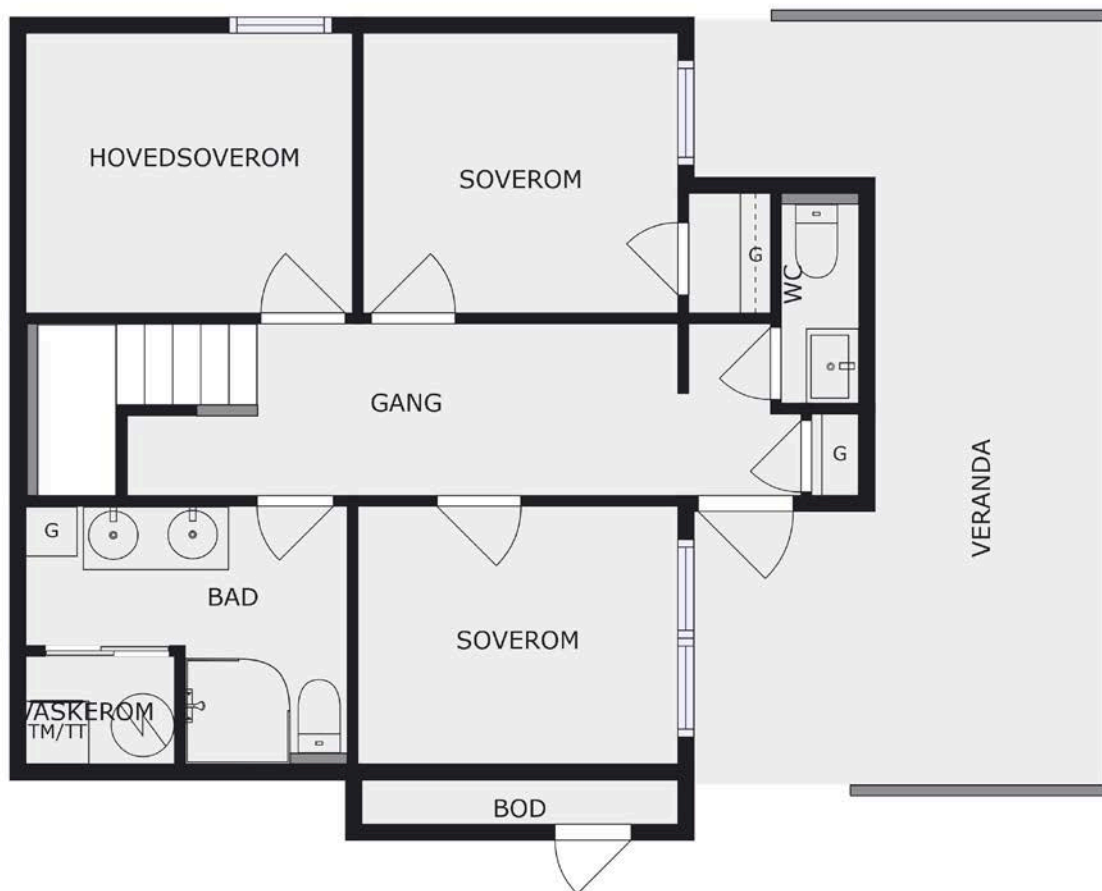
inger.anne.stene@aktiv.no. Tlf: 924 08 140

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

### **Salgsoppgavedato**

30.08.2024

**Velkommen til fjells**



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





Velkommen til Fageråsen 1314 B - en fantastisk fritidsbolig over to etasjer helt øverst i fjellet med fantastisk panoramautsikt og en unik nærhet til naturen!



Hytta sin beliggenhet er unik - der den ligger i øverste rekke i Høyfjellssenteret og grenser mot natur- og fjellområder. Her er det fine solforhold og ikke minst ski inn/ut til både alpin- og langrenn.



Ved adkomst er det en romslig terrasse med god plass for flere sittegrupper - både lunt og luftig.



Beliggenheten i øverste rekke og høyt i terrenget gir fri panoramautsikt over nær- og naturområder som bør oppleves.



Med en gang du kommer innenfor døren merker du hytta sin lune og gode atmosfære. Selger har pusset opp i nyere tid i et moderne og stilig lodge-preg i begge etasjer.



Gangen har varme under flislagt gulvdel og god omkleddingsplass. Ved inngangsdør er det et smart garderobeskap og enkel adkomst til toalettrom.



Badet er godt plassert og er nyere oppusset i et moderne og lekkert preg. De samstemte farge- og materialvalgene gir en lun og god atmosfære. Merk også den smarte vaskeromsdelen bak skyvedører med speilfronter.

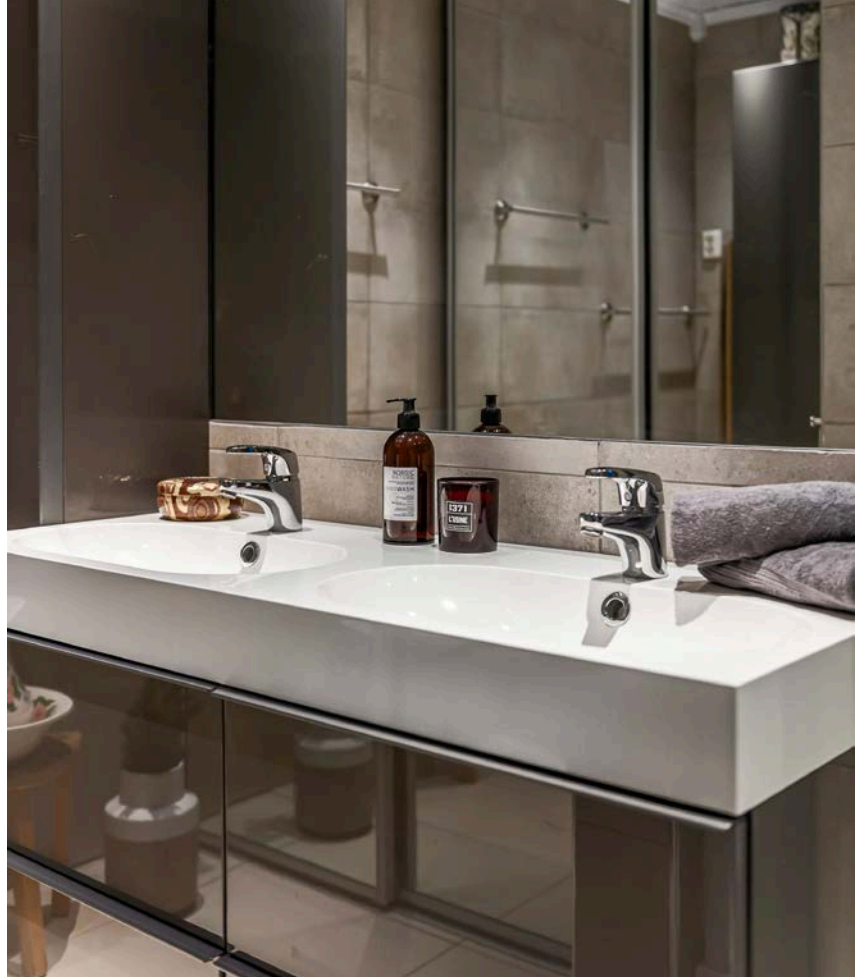


Baderommet har varme i gulv og downlights med dimmer i tak.

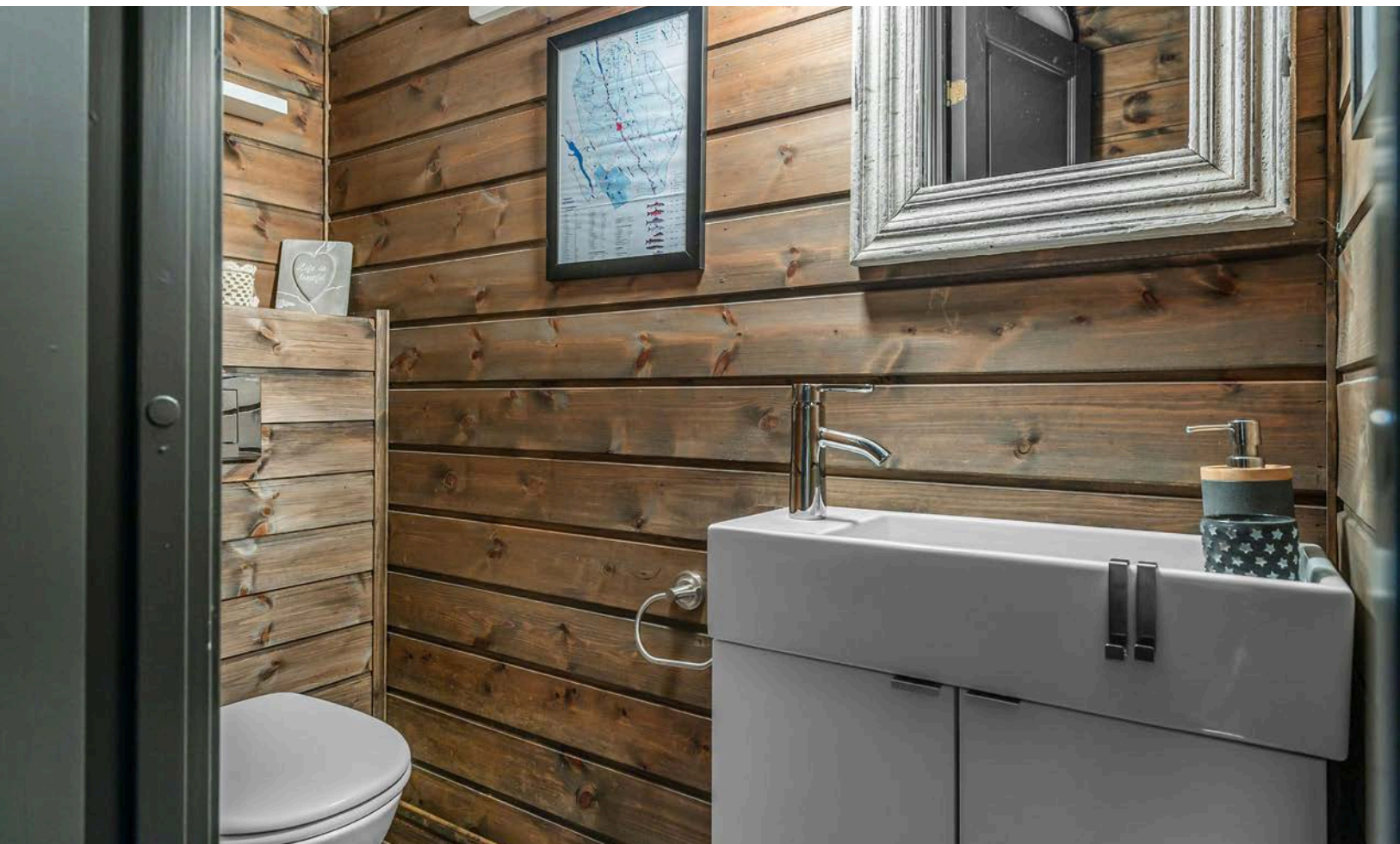
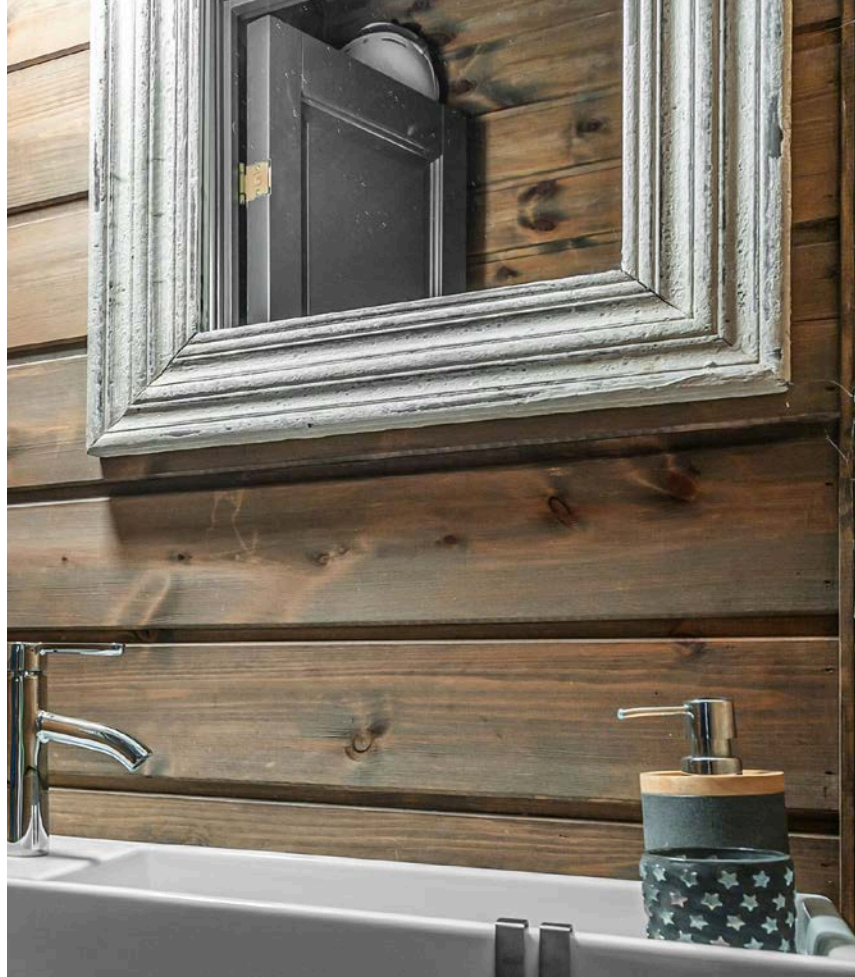
Baderomsinnredningen fra Ikea har slette fronter, dobbelservant og høyeskap for oppbevaring.

Fliseinnrammet speil over servantdel. Videre er det vegghengt wc og dusjkabinett.

Smart vaskeromsdel bak skyvedører med speilfronter. Her finner du varmtvannsbereder, samt vaskemaskin og kondensstørketrommel



Toalettrommet har svært praktisk plassering rett ved inngangsdør. Innredet med veggehengt wc og heldekkende servant.



I 1. etasjen er det tre romslige soverom -  
hvorav dette hyggelige hovedsoverommet  
med adgang til romslig bod.





Soverom 2 er innredet med plassbygd køyeseng. Soverommet har god størrelse og rom for oppbevaringsløsninger.



Soverom 3 har også god størrelse og plassbygd seng. Alle soverom i samme stil med laminatgulv og lun liggende panel på vegger.



# Hovedetasjen



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



2. etasjen i fritidsboligen har en wow-faktor med sine store vinduer opp mot fjellet og ikke minst panoramavinduet som gir flott utsikt mot øst



Merk også vinduene som bidrar til at sollyset slippes fint inn i rommet.



Den gode takhøyde, store vindusflater og de samstemte og gjennomgående fargene i rommet gir et herlig rom å oppholde seg i.



Her har du virkelig en herlig lodge-stemning for kos og hygge med familie og venner.



Det er installert en nyere og moderne peisovn som gir koselig stemning på mørke høst- og vinterkvelder.



Det er god plass for sofagruppe, romslig spisestue og godstoler i rommet - merk forøvrig den nydelige utsikten som gir en fantastisk nærhet til naturområdene



Panoramavindu opp til mønet gir en fantastisk følelse i rommet som bare må oppleves.



De fine sosiale sonene gir mulighet for å innrede etter eget ønske og behov. I dag er sofagruppen plassert nær peisovnen.



Spisestuen er plassert nær kjøkkenet og de åpne løsningene gir en god romfølelse.







Spisestuen er et herlig samlingspunkt for lange middager og gode frokoster.



Ikke så verst å kose seg rundt spisebordet med denne utsikten i bakgrunnen



Hele fritidsboligen har en gjennomgående lun og behagelig atmosfære.



Merk også vinduene som bidrar til at sollyset slippes fint inn i rommet.



Kjøkkenet er godt plassert for å utnytte boareal best mulig. Kjøkkenet har rikelig med oppbevaringsplass og passer fint inn i hyttestilen.







Skapene har rette profilfronter, samt enkelte glasskap med belysning. Integrerte hvitevarer bidrar til et pent og ryddig preg.



Kjøkkenet har gode arbeidsflater og en smart løsning med halvvegg mot stue ved vask som skjermer kjøkkenbenken.



Vindu over kjøkkenbenken gir en trivelig arbeidsplass



Fra stuen er det utgang til en dels overbygd og solrik terrasse mot sørvest. Merk også den nydelige utsikten mot fjellområdene fra stuen.





Den store terrassen er dels overbygd og har god plass for flere sittegrupper og utegrill. Beliggenheten mot fjellterrenget og med levegg mot nabo gir en skjermet følelse her ute.



Uteplassen er herlig å bruke hele året. Selger har bålpanne ute på terrassen som er flittig brukt under en stjerneklar himmel.



Beliggenheten rett mot terreng med lyng, mose og bjørk som endrer seg i takt med årstidene





Her kan du feriere sentralt men likeve skjermet - kun ca 150 m til gågaten med dagligvarebutikk, sportsbutikk, skituleie og restaurant/cafe.





Den unike beliggenheten er sjelden vare i markedet og en mulighet du ikke bør la gå fra deg.



Fageråsen har et stort nettverk av turstier, sykkeltraseer og ikke minst oppkjørte skiløyper på vinterstid rundt Skurvefjellet som ses i bakgrunnen.



Fritidsboligen har ski inn/ut til Norges største skianlegg med traseer for både nybegynnere og viderekommende.



Velkommen til en hyggelig visning i Fageråsen 1314 B

# Vedlegg

# Fageråsen 1314 B 2420 TRYSIL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier fritidsbolig (tomannsbolig)

Byggeår: 1990

BRA: 91 m<sup>2</sup>

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

14

TG-3

2

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21563>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. (TG3)

Rekkverkshøyden på terrasse mot nord er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik i gang 1.etasje på 50 mm.

Det registreres skjevheter ved de fleste rom i 1.etasje. Det registreres skjevheter ved 2.etasje

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Kan til fordel etablere drenerør på nedløp som ikke har det.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for mindre vannansamlinger. Behov for noe terrengjusteringer.

##### Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ingen synlige skader ved veggkonstruksjonen ble registrert.

### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Mindre bulk i beslag på terrassedør registreres.

Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

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

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

### Anbefalte tiltak

Utskifting av frostsprengt nedløp må påregnes.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

### Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Det anbefales å etablere tilluftspalte ved dørblad.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: Vi bekrefter herved at Ribe Heis & Elektroservice har utført elektroarbeid i forbindelse med utvidelse av kurser til bad, montering av varmestyring og diverse lys installasjoner.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 eilitsyn) 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.

### Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder plassert i rom med sluk, men pga manglende fall er det mulighet for vannansamlinger.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 18mm. Ingen synlig tettesjikt mot døråpning. Stedvis flere flate partier. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flisim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det registreres gjenstående arbeid ved overganger og avslutninger. Flisleggingen er noe ugjevn.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringer ved overganger og avslutninger må påregnes.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres membran ved sluk. Klemring er ikke synlig for inspeksjon.

Det registreres feil oppbygging ved sluk, membran er ikke ført under klemring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Tilgang til sluk for ytterligere inspeksjon og rengjøring anbefales.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Boom under gulvfliser i gang og sprekk i flis registreres. Utettheter ved terskelløsninger.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.8.2024

Rapportdato  
21.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Tonne Tovan Skistad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

### Informasjon om boligen

Adresse: Fageråsen 1314 B, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 33

Bruksnr: 580

Festenr:

Seksjonsnr: 46

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: 1990

Boligtype: Selveier fritidsbolig (tomannsbolig)

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE.

Antatt fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Utforet betongvegg mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2013. Faste og åpningsbare vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1990, 1997 og 2021. Diplommat ytterdør. Profilerte malte innerdører. Saltak med panelt, skrå himling, oppbygget med dragere og sperrer med opplegg på ytter- og innervegger. Tak tekket med papp. Konstruksjonen er luftet via raft. Ildsted er tilknyttet stålpipe.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

##### TOMT

Solrik naturtomt som heller mot sør/øst. Vegetasjon hovedsakelig bestående av lyng og blandingsskog. Deler av tomten er opparbeidet og gruslagt. Flott utsikt over nærområder, dalen og Trysilfjellet. Gruset parkering. Felles eiet tomt for sameiet.

##### PARKERING

Parkering i felles garasjeanlegg på egen nummerert plass 1314B. Ikke besiktiget.

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 2. etasje. Elektrisk gulvvarme på soverom, gang og bad. Mulighet for styring av varme via app.

#### RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon



Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Fritidsbolig/tomannsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49	0	0	25
2. etasje	42	42	0	0	36
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	44	42	2
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>2</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	48	1	Gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.	Bod
2. etasje	42	42	0	Kjøkken/spisestue og stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>91</b>	<b>90</b>	<b>1</b>		

## Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Det registreres knotteplast med topplis ved synlige grunnmurer.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Kan til fordel etablere drenerør på nedløp som ikke har det.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for mindre vannansamlinger. Behov for noe terrengjusteringer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Antatt fundamentert på støpte søler til fast byggegrunn.	
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-1**

Visuell undersøkelse av grunnmur ut viser ingen tegn til sprekker eller skader.

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Flislagt gulv ved inngang. Resterende gulv med laminat. Trepanel ved vegger og himlinger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
--	----

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
---	----

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av rom under terreng

**TG-2**

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ingen synlige skader ved veggkonstruksjonen ble registrert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser delvis overbygget terrasse mot sør.



Viser terrasse mot nord.

Type	Terrasse
Terrasse mot sør med bjelkelag og gulv oppført i impregneret trevirke. Fundamentert på søylefundament. Terrasse mot sør delvis overbygget. Adkomst til terrasse fra stue.	
Etablert terrasse mot nord med adkomst fra terreng og inngangsparti. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Fundamentert på søylefundamenter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	
<p><b>TG-3</b></p> <p>Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. (TG3)</p> <p>Rekkverkshøyden på terrasse mot nord er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk må monteres iht. krav.	
Overflatebehandling må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2013.	
Faste og åpningsbare vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1990, 1997 og 2021.	
Diplomat ytterdør. Profilerte malte innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Mindre bulk i beslag på terrassedør registreres.</p> <p>Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig.</p> <p>Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p> <p>Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.</p>	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
<p>Yttervegger av betong og trekonstruksjoner og kledd med liggende trepanel.</p> <p>Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep. Noe som ikke ble utført på befaringdagen.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Eier opplyser om: Ny panel med utlekkting, ny tyvek og isolasjon på kortveggene med 1 strøk før den ble satt på vegg og 2 strøk etter det. Gavelveggen sammen med vinduene er rengjort, skrapet og beiset 2 strøk 2022.</p>	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.</p> <p>Førørig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.</p>	

## 6.7 Renner og nedløp



Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Etablert drenerør ved enkelte nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
TG-2	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av frostsprengt nedløp må påregnes.	

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
TG-1	
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved inspeksjonen.	

## 6.9 Taktekking



Viser taktekkingen

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om ny tekking i 2021.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekkning</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader ble registrert.	



Viser tekking og beslag.

## 6.10 Utstyr på tak



Viser fastmontert stige, feieplattform og pipebeslag.

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

**Oppsummering av utstyr på tak** TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Støpt gulv på grunn

Ukjent etasjeskille ved 1.etasje. Ingen synlig betonggulv.

Etasjeskille mellom 1 og 2.etasje er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik i gang 1.etasje på 50 mm.

Det registreres skjevheter ved de fleste rom i 1.etasje. Det registreres skjevheter ved 2.etasje

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

**Utbedringskostnader** Ingen umiddelbar kostnad

## 6.12 Ildsted/Skorstein





Viser feieplattform og beslag.



Viser ildsted montert i stue.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

## 6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Enkelte underskap som vitrineskap. Rustfri kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

## 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m <sup>3</sup> ) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.15 Toalettrom



Viser toalettrom i 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde systerne? Ja

### Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreksåpning.

Det anbefales å etablere tilluftspalte ved dørbled.

## 6.16 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen malt tretrapp. Trinn med trappetrinnstepper.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

**6.17 Avløpsrør**

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**6.18 Vannledninger**

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

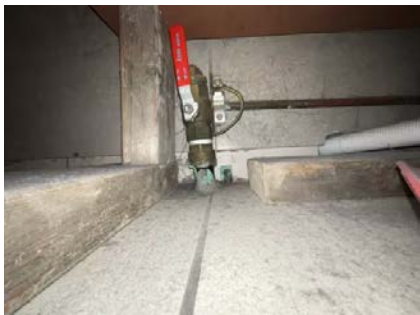
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Der registreres irr på kobling under oppvaskkum på kjøkkenet.



Viser hovedstoppekran plassert på bad.

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.19 Elektrisk



Viser innfelt sikringsskap i gang 1.etasje med sikringer og jordfeilbrytere.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarerklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Viser kursfortegnelse.

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: Vi bekrefter herved at Ribe Heis & Elektroservice har utført elektroarbeid i forbindelse med utvidelse av kurser til bad, montering av varmestyring og diverse lysinstallasjoner.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.20 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert bak skyvedører på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Treramme

Årstall

Opplyst 2014

Størrelse

Opplyst 200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder plassert i rom med sluk, men pga manglende fall er det mulighet for vannansamlinger.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler/ vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Toalettrom med mekanisk vifte. Skap i gang med mekanisk vifte. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Anbefaler etablering av tilluft ved dører.

## 6.22 Våtrom



Viser innebygget sistene, dusjkabinett, plassering av vvb og vaskemaskin.



Viser baderomsinnredning.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv. Downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er opplyst oppgradert 2014.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser løsningen rundt sluk. Det registreres ikke klemring. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Viser utettheter/manglende arbeid under dusjkabinett.



Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv.



### Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 18mm. Ingen synlig tettesjikt mot døråpning. Stedvis flere flate partier. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det registreres gjenstående arbeid ved overganger og avslutninger. Flisleggingen er noe ugjevn.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringer ved overganger og avslutninger må påregnes.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres membran ved sluk. Klemring er ikke synlig for inspeksjon.

Det registreres feil oppbygging ved sluk, membran er ikke ført under klemring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser.



Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser.



Viser sprekk i veggflis ved innredning.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Tilgang til sluk for ytterligere inspeksjon og rengjøring anbefales.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, varmtvannsbereeder, klosett med innebygd sisterner, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

##### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

##### Oppsummering av fukt

TG-1

Fuktmåling ved svill fra luke i vegg bak servant.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

## 6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres sprekk i flis ved inngangsparti.

Beskrivelse
<p>EKSEMPLER PÅ OVERFLATER</p> <p>Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.</p> <p>Vegg: Overflater bestående av trepanel.</p> <p>Tak: Overflater bestående av trepanel.</p>

<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
<p>Boom under gulvfliser i gang og sprekk i flis registreres. Utettheter ved terskelløsninger.</p> <p>Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.</p> <p>Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p>	

## 6.24 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse
<p>Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.</p>

<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.</p> <p>Det bør gjennomføres radonmålinger.</p>	

## 6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240333	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tonje Tovan Skistad	
<b>Gateadresse</b>	
Fageråsen 1314B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240333

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TTS

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran ble lagt av fagmann, men jeg finner ikke kvitteringen. Ellers er badet revet av håndverk kompiser og meg. Vi gjorde badet større ved å rive badstuen. Vi rev helt inn til stenderverk. Bygget det opp igjen med rupanel før litex membranplater ble skrudd fast i disse.
Arbeid utført av	Rørlegger Lindstad, Elektro Ribe Heis og Elektroservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Membran ble lagt av fagmann, da dette ikke er noe jeg klarte eller kunne gjøre. Finner ikke kvitteringen på dette
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger Lindstad har utført rørarbeid i forbindelse med rehabiliteringen.
Arbeid utført av	Rørlegger Lindstad

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært noe lekkasje i garasjen, men dette er noe Sameiet har kontroll på
-------------	--

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	Nevnte firma har utført elektro arbeid i forbindelse med rehabilitering.
Arbeid utført av	Ribe Heis og Elektroservice

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

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

SSG har utført rehabiliteringen av tak og utvendig panel på kortveggene med utlekting, tettesjikt og ny isolasjon.

Arbeid utført av

SSG

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er via sameiet tatt opp et IN lån i forbindelse med rehabiliteringen utvendig (tak og panel)

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Det er via sameiet planlagt EL-Ladere i garasjen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240333

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Tovan Skistad	f67384f096a6684f003effe 7fd3decbec805f5f3	15.08.2024 20:36:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240333

- 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>



# **VEDTEKTER for FAGERTOPPEN SAMEIE**

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

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

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

## **§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

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

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

## **§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

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

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

## **§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

## **§ 4. RETT TIL BRUK**

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

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

## **§ 5. HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Brudd på ordensreglene ansees som brudd på vedtektene.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

## § 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

## § 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

I tillegg har sameiet vedlikeholdsansvaret for garasjelegget og drenering.

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

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

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

## **§ 9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR GARASJESEKSJONENE**

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

## **§ 10. STRØMFORBRUK I EIERSEKSJONER OG FELLESAREALER**

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

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

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

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

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

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

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

## **§12. STYRET**

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

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

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

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

### **§ 13. SAMEIERMØTET**

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 14. FORRETNINGSFØRER**

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

### **§ 15. MINDRETALLSVERN**

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

### **§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

### **§ 17. GENERELLE PLIKTER**

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

## **§ 17. Administrasjonsavtale**

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

# Nabolagsprofil

Fageråsen 1314B

## Høyde over havet

843 m



## Offentlig transport

Fageråsenkrysset Linje 150, 839	10 min	6.9 km
Løvåsenkrysset Linje 150, 839	10 min	7.1 km

## Avstand til byer

Elverum	1 t 7 min
Hamar	1 t 34 min
Oslo	2 t 49 min

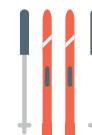
## Ladepunkt for el-bil

Fageråsen 1401	7 min
Skistar Trysil - Fageråsen	8 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 54 m



Alpin

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



## Aktiviteter

Fageråsen Discgolf	6 min
Skiskole Høyfjellssenteret	6 min
Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret	6 min
Afterski/Restauranter SkiStar Lodge	5 min
Kulpen SPA	5 min

## Sport

Trysil videregående Ballspill	13 min	11.1 km
Trysilhallen Aktivitetshall	15 min	11.2 km
Trysil Helse & Trening	15 min	
Spent Trysil	15 min	

## Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel	5 min
------------------------------	-------





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

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

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

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

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

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fageråsen 1314 B  
2420 TRYSILMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Inger Anne SteneTelefon: 924 08 140  
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre