



aktiv.

Fageråsen 762 C, 2420 TRYSIL

Kul, rustikk og pen 4-roms fritidsleilighet med god standard. Flott utsikt. Elbil-lader. Ski inn/ut. Lave felleskostn.



Eiendomsmegler

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 316,-
Omkostn.: Kr 87 600,-
Total ink omk.: Kr 3 537 916,-
Felleskostn.: Kr 2 400,-
Selger: Rune Eide
Mona Langbråten Eide

Salgsobjekt: Fritidsleilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 68/70 kvm
Tomtstr.: 10846.6 m²
Gnr./bnr./snr. Gnr. 33, bnr. 930, snr. 29
Oppdragsnr.: 1211250015

Ditt nye fristed?

Velkommen til Fageråsen 762 C!

En stilig og oppgradert 4-roms fritidsleilighet fra 2008. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har en god planløsning med et sosialt oppholdsrom, 3 soverom og bad med badstue. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong mot sydøst og med flott utsikt mot alpinanlegget og østover. Leiligheten har en god og lun atmosfære, er nyere oppgradert og holder god standard.

Leiligheten ligger i populære Fageråsen - like ved Skistar Lodge og har kort radius til alle fasiliteter i Fageråsen. Langrennsløyper og ski inn-ut til alpinbakken rett utenfor. Bygget har nyere tak. Lave felleskostnader. Gode muligheter for utleie.

Merk:

- * Overbygget balkong med flott utsikt
- * Unikt og gjennomført rustikt preg
- * Elbil-lader
- * Ski inn/ut
- * Sentralt
- * Fine lysforhold
- * Bygget har nyere tak og fasade



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæringsskjema	67
Husordensregler	72
Vedtekter	74
Husordensregler	84
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 70 m²

Arealbeskrivelse

1. etasje

BRA-i: 68 m²

Beskrivelse: Entré/gang, åpen stue/kjøkkenløsning, 3 soverom, badrom og badstue.

BRA-e: 2 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

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. Terrasser er snødekte og derfor ikke kontrollert eller 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.

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 10 846,6m². Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gruset adkomstveg og parkering, samt naturlig vegetasjon. Del av fellesareal grenser til område avsatt til friluftsområde og skiløype.

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

Beliggenhet

Fantastiske Fageråsen er et populært område for frilufts- og alpinentusiaster og med denne sentrale beliggenheten like ved Skistar Lodge, tar du deg enkelt ut i Norges største alpinanlegg.

Fritidsleiligheten ligger ca. 772 moh og har ski inn/ ski ut til alpinbakken. Her kan du enkelt nyte godt av et velfungerende og stort alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter for både nybegynnere og erfarne. Den gode plasseringen på leiligheten gjør at du har fritt utsyn mot fjellet og en følelse av å være uten folk tett på. Hotellet Skistar Lodge ligger like ved og har hotelfasiliteter med svømmebasseng, utvendig jacuzzi, velværeavdeling, restaurant og afterski. I tillegg er det gangavstand til Høyfjellssenteret i Fageråsen med skiutleie, dagligvarebutikk sportsbutikk, restauranter etc.

Er du glad i en langrennstur så er det velpreparerte langrennsløyper like ved sameiets tomtengrense. Fageråsen har et løypenett på over 100 km i variert terreng, fra lune skogsløyper til snaufjellet. Den mest populære turen går rundt Skurufjellet som byr på flotte utsiktsområder og vidder. En populær aktivitet på sommerhalvåret i Fageråsen er Frisbeegolf som er gøy for både store og små.

På sommerstid er det fine fjellområder for tur med familie og venner som enkelt kan startes fra utgangsdøren. I tillegg er det tilrettelagte sykkeltraseer rundt hele Trysilfjellet. De populære sykkelstiene er godt besøkt på sommerhalvåret og du tar deg enkelt rundt til Gullia med en svært populær terrengsykkelpark for både små og store. I tillegg kan du teste downhillkjøring hvor heisen tar deg opp i fjellet på sommersesongen. Nær Gullia finner du også en artig klatrepark og 18-hulls golfbane. Her er det med andre ord mange muligheter for en aktiv familie.

Bygningssakkyndig
Syversrud Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 1.etasje i flermannsbolig. Oppført med støpt ringmur og plate på mark. Etasjeskille mellom 1 og 2.etasje er et trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Enkelte områder med forblendingsstein. Saltak konstruksjon tekket med pappshingel. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 27.1.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
- * Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det ble utført kontroll fra Midt Hedmark Brann og redningsvesen 18.05.2021. Kontrollen viser ingen avdekkende forhold. 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 feievesen.
- * Vannledninger: Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar. Hovedstoppekran er ikke påvist. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
- * Våtrom: Bad: Oppsummering av overflater: Høydeforskjell mellom gulvflis ved terskel og topp sluk på ca 22mm. Lokalt fall i dusjonen. Varierende fallforhold ved gulv. Ingen synlig oppbrett på membran ved terskel. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjonen. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør

tettheten usikker i tiden som kommer. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

* Våtrom: Bad: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Synlig slukmansjett og klemring. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere hele klemringen eller membran. Slukpotte og klemring er ikke sentrert ift slukrist. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater. Ukjent hva platene på badet er behandlet med. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

* Øvrig: Innvendige overflater: Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis i gang. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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: Installasjon av lader for elbil. Arbeid utført av: Elektriker'n Ringsaker AS.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Tilsyn fra Elvia.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Ladeboks på yttervegg.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: 2019/20. Byttet alle tak i sameiet. Utbedret feil på brannskille mellom leilighetene på balkonger og trappesatser. Dette er senere inspisert og godkjent av Trysil kommune. Alle fasader i sameiet ble beiset. Sameiet sitter på all dokumentasjon. Sameiet betalte ca NOK 15 millioner for dette. Hele summen ble betalt ved innbetaling fra samtlige sameiere. Arbeid utført av: FagFlis Elverum AS.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: I forbindelse med rehabilitering av tak og annet for å tilfredsstille brannkrav ble det utarbeidet skaderapporter/ tilstandsvurderinger. Sameiet sitter på all dokumentasjon. Alt skal være rettet iht. gjeldende forskrifter.

Innhold

Fritidsleiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

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

Adkomst til utvendig bod på ca. 2m² ved inngangspartiet som er overbygd.

I tillegg disponerer leiligheten 2 biloppstillingsplasser. Det er montert ladeboks på yttervegg.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2018: Innstallasjon av ladestasjon.

2018: Opplyst arbeid på tak iht vedtak 30.12.18. Opplyst arbeid med utbedring av brannskille på bygningen.

2017: Opplyst slipt og lakkert gulv og lagt fliser på vegg i stue og på pipa.
Overflatebehandling av vegger.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er avsatt 2 biloppstillingsplasser per enhet. Det er montert ladeboks på yttervegg.
Bomavgift inkl i felleskostnader (opplyst inntil 3 biler).

For de som leier ut leiligheten påligger det en særskilt plikt å informere leietagere om parkeringsbestemmelsene, da alle sameiere skal kunne parkere en bil rett utenfor sin leilighet til enhver tid.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 07.10.2021, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2041.

Feiing ble utført siste gang den 18.05.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 18.05.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på baderom.

Info strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk på 7850 kWh i 2024.

Energikarakter

Oransje C

Radonmåling

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

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Andre utgifter

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 12 435,65,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr avløp: Kr. 4 382,81,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 69 m²): Kr. 4 711,84,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 3 341,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for avløp avregnes etter areal. Kostnader for vei-, vannavgift og renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Bomvei med automatisk skiltavlesning er inkl. i veiavgift. Opplyst inntil 3 biler som eier i sameiet.

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Sameierbrøk

1/44

Felleskostnader

Kr. 2 400,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, kostnader til Fageråsen hytteområde (vei-, vannavgift, renovasjon mv.), snømåking, forretningsførsel, revisjon m.m. Felleskostnader inkl. også bomavgift for inntil 3 biler.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader. Styreleder opplyser at det er rimelig å forvente at felleskostnadene settes opp med kr. 100,- eller kr. 150,- ifbm. årsmøtet 2025 for å håndtere økte kostnader.

Andel Fellesgjeld

Kr 316,- per 31.12.2023

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Andel fellesformue

Kr 31 531,- per 31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trysil Utsikten II med org.nr. 995069105

Forsikringsselskap

Gjensidige med polisenr. 81299006

Om sameiet

Sameiet Trysil Utsikten II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995 069 105, og består av totalt 44 seksjoner. Forretningsførselen er utført av Bedre Økonomi AS.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 108 800,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 1 044 900,- i 2023.

Dette ga et positivt årsresultat i 2023 på kr. 9 058,-.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 1 242 885,- per 31.12.2023, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Iht. opplysninger fra forretningsfører er dyrehold tillatt. Det er viktig at man tar hensyn til øvrige beboere.

Dyrehold er ikke regulert i vedlagte vedtekter og husordensregler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 930, seksjonsnummer 29 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Seksjonering, tinglyst den 04.09.2008, dagboknummer 716281. Opprettet seksjoner: Snr: 29. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/44.

** Reseksjonering, tinglyst den 24.04.2013, dagboknummer 327193. Endring av tegninger.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg i 2009, samt ferdigattest for endring av bygg - reparasjon i 2019.

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

Vei, vann og avløp

Leiligheten har adkomst via felles vei på sameiets eiendom via privat bomvei for Fageråsen (automatisk skiltavlesning).

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan for "Utsikten 2 - R1392 Fageråsen" fra 2007. Reguleringsformål for eiendommen er herberge og bevertningssted (1 916m² og 194m²), friluftsområde (1 059m² og 4 148m²) og privat veie (3 314m²).

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "R1390, R1392 og R1393 i Fageråsen" fra 2005, hvor 21m² og 30m² av eiendommen er regulert til herberge og bevertningssted, mens 161m² er regulert til skiløype.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan for "Trysil Spa Resort - Fageråsen" fra 2007 hvor 2m² av eiendommen er regulert til privat veie.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritids- og turistformål (10 715m²) og nåværende friområde (21m² og 110m²).

Styret har vært engasjert i planarbeidet for bygging av leilighetskompleks mellom sameiet og alpinanlegget, og dets påvirkning på støttemuren mellom veien og sameiets eiendom.

Adgang til utleie

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

Enheten har ikke utleieplikt.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 (Prisantydning)

316 (Andel av fellesgjeld)

3 450 316 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

87 600 (Omkostninger totalt)

98 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 916 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 548 816 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 551 616 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen

som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

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 en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 11.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtageøse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

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

Salgsoppgavedato

03.02.2025

Velkommen til fjells!



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Leiligheten ligger i populære Fageråsen - like ved Skistar Lodge. Rett ved langrennsløyper og har ski inn-ut til alpinbakken. Dette gjør det enkelt å starte dagens aktivitet fra døren. Det er kort radius til alle fasiliteter i Fageråsen.



Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har adkomst via et overbygget inngangsparti med terrasseplattning. Det er montert ladeboks på yttervegg.



Når du entrer leiligheten kommer du inn i en lys, pen og praktisk entré. Entréen har mørke fliser på gulv med gulvvarme, malte panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



I entréen er det god plass til oppheng av yttertøy, samt ytterligere oppbevaringsplass med vegghengte hyller.



Fra entréen kommer du videre inn i en gang med ytterligere plass til kommoder om ønskelig.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et fint rom for både avkobling og hygge. Merk alt det fine innlyset! Her er det også fint utsyn mot fjell og nærområder.



Leiligheten har en god og lun atmosfære med et unikt og gjennomført rustikt preg. Vindu på endevegg gir rikelig med dagslys og sol i leiligheten



Leiligheten har flott utsikt mot alpinanlegget og østover.



Stuen har god standard med parkett på gulv og overflater med panelplater malt i en lun farge kombinert med fliser.



I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et spisebord hvor den fine utsikten kan nytes.



Et herlig sted å samles for kos og hygge med både venner og familie.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en moderne peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Merk også de samstemte farge- og materialvalgene. Leiligheten er nyere oppgradert.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Moderne kjøkkeninnredning fra 2008 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har mørke profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Ventilator med mekanisk vifte.



Leiligheten fremstår velholdt med et gjennomført kult og rustikt preg.



Stuen er enkel å møblere med sofagruppe med salongbord og mediemøblement med TV. Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



I stuen er det en stor skyvedør ut til en flott overbygget balkong mot sydøst. Beliggenheten mot sydøst sørger for gode solforhold på morgen og formiddag.



Leiligheten har en sentral beliggenhet på Fageråsen, men likevel rolig og tilbaketrukket.

Balkongen er overbygget, har terrassebord på gulv og plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.

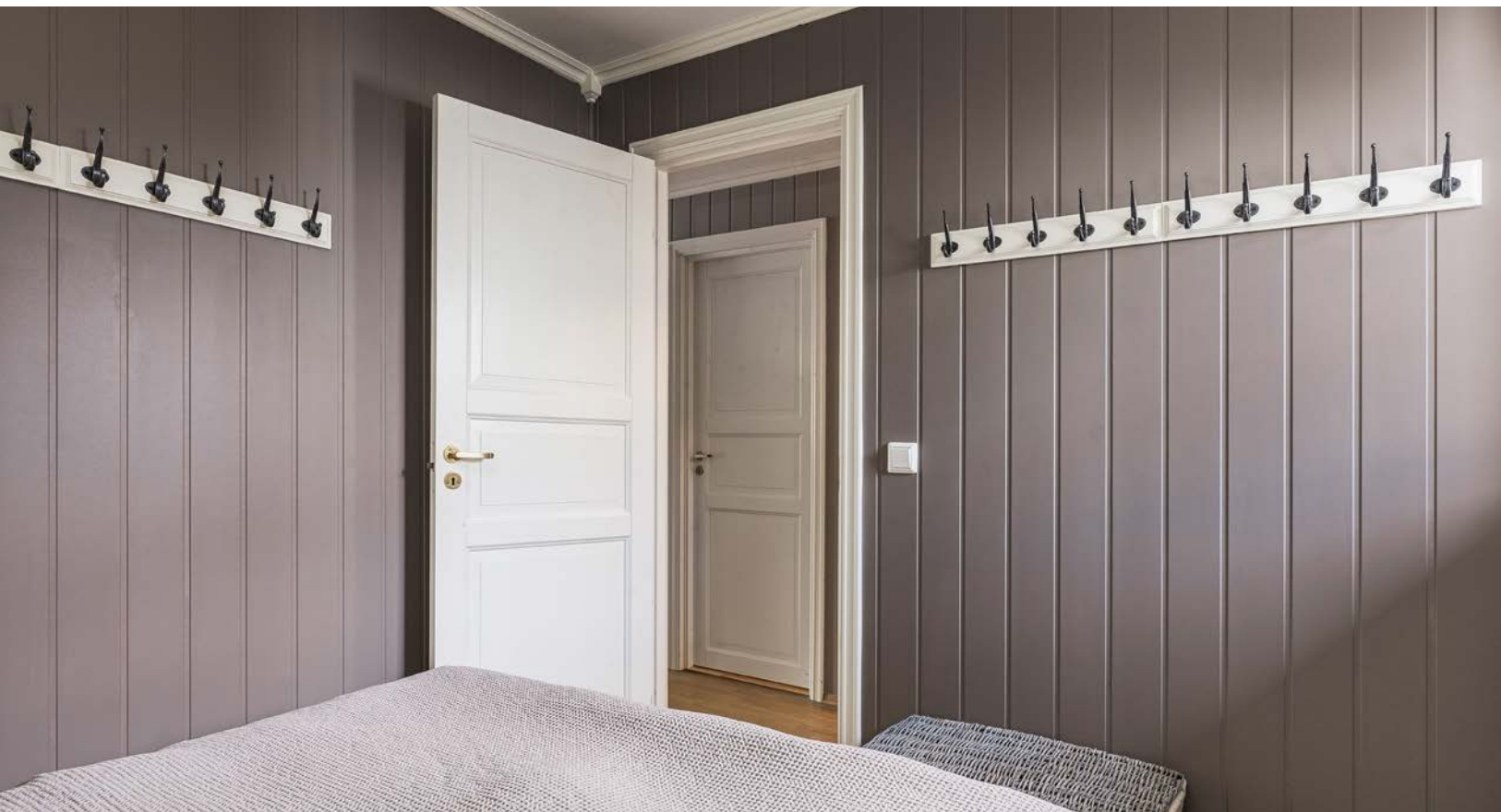




Leiligheten inneholder totalt 3 soverom og er i dag innredet med totalt 8 sengeplasser.



Det største soverommet er praktisk innredet med plassbygget garderobeløsning med innfelt belysning over sengen.



Rommet har god standard med parkett på gulv, panelplater på veggene malt i en fin farge og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 2 er i dag er et lyst og hyggelig rom med god oppbevaringsplass i garderobeskap.



Fra soveromsvinduet er det nydelig utsikt mot bakken.



Soverommet har parkett på gulv, lyse panelplater på veggene og er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Soverom 3 har også oppbevaringsplass i garderobeskap og er innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Leiligheten har et lyst og pent baderom med noen nyere oppgraderinger. Badet rommet har flislagt gulv med gulvvarme, overflater med fliser og malte plater, samt mekanisk avtrekk.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, veggengt skap og speil med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjnise med glassdør, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Fra baderommet er det adkomst til en deilig badstue med flislagt gulv, sittebenk av treverk og badstueovn av type Narvi.



- 1** Leiligheten
- 2** Skistar Lodge Trysil
Hotell med flere
restauranter, afterski,
trening, spa, basseng.
- 3** F6 «Hytteheisen»
Skli hjem!
- 4** Langrenn
- 5** F13 «Myrsnipa»
Til Alpinbakken
- 6** Alpinbakken
- 7** Høyfjellssenteret
Med restauranter,
afterski, mat og
sportsbutikk
- 8** Skiutleie
Skipass

I denne leiligheten bor du sentralt men likevel tilbaketrukket med kort radius til alle fasiliteter i Fageråsen.



Leiligheten bør absolutt oppleves.

Vedlegg

Fageråsen 762 C 2420 TRYSIL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 68 m²

BRA-i: 66 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/26699>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

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

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det ble utført kontroll fra Midt Hedmark Brann og redningsvesen 18.05.2021. Kontrollen viser ingen avdekkende forhold.

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 feievesen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Vannledninger

Oppsummering

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

Hovedstoppekrane er ikke påvist. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av hovedstoppekrane.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom gulvflis ved terskel og topp sluk på ca 22mm. Lokalt fall i dusjsonen. Varierende fallforhold ved gulv. Ingen synlig oppbrett på membran ved terskel.

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

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsonen.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Lokale utbedringer med flisfuger.

På grunn av alder og påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig slukmansjett og klemring. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere hele klemringen eller membran. Slukpotte og klemring er ikke sentrert ift slukrist.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater. Ukjent hva platene på badet er behandlet med.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis i gang. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Overbygget terrasse i 1.etg. Konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Overbygget inngangsparti i 1.etg.

Terrasse mot sør/øst med adkomst fra stue. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.1.2025

Rapportdato
27.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mona Langbråten Eide**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Rune Eide**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud**

Telefon: **41544653**

Firma: **Syversrud Takst AS**

Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**

Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. 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.

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Fageråsen 762 C, 2420 Trysil**

Kommunenr: **3421**

Gårdsnr: **33**

Bruksnr: **930**

Festenr:

Seksjonsnr: **29**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2008**

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Leilighet i 1.etasje i flermannsbolig. Oppført med støpt ringmur og plate på mark. Etasjeskille mellom 1 og 2.etasje er et trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Enkelte områder med forblendingsstein. Saltak konstruksjon tekket med pappshingel. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Felleseiet tomt. Tomten består av naturtomt. Naturlig beplantning av busker og trær. Innkjøringen og gårdsplassen er gruset. Privat adkomstveg er også gruset. Biloppstillingsplasser ved leiligheten og på fellestomten. Tomten ligger i et skrånende terreng. Opplyst vannforsyning fra privat nett. Avløp til offentlig nett.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett og fliser.

Vegg: Overflater bestående av mdf plater og fliser.

Tak: Overflater bestående av malte plater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i gang og på bad. Panelovner.

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 Byggforskserien 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.

Betraktningene 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
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Opplyst slipt og lakkert gulv og lagt fliser på vegg i stue og på pipa. Overflatebehandling av vegger.	Nei
2018	Opplyst arbeid på tak iht vedtak 30.12.18. Opplyst arbeid med utbedring av brannskille på bygningen. Fremlagt egen kvittering.	Ja
2018	Innstallasjon av ladestasjon.	Ja

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	66	2	0	0
Totalt m²	68	66	2	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	66	2	Entre/gang, åpen stue/kjøkkenløsning, tre soverom, bad og badstue.	Utvendig bod
Totalt m²	68	66	2		

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. Terrasser er snødekte og derfor ikke kontrollert eller oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Terrasse mot sør/øst med adkomst fra stue.
Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Overbygget terrasse i 1.etg. Konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Overbygget inngangsparti i 1.etg.

Terrasse mot sør/øst med adkomst fra stue. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

6.2 Vinduer og dører



Mindre sår/ hakk i terrassedør. Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2007. Vinduer med 2-lags glass, 2007.

Vindu med 2-lags glass fra 2020 på soverom.

Brannklassifisert ytterdør med glassfelt. Skyvedør med 2 lags isolerglass, produksjonsår 2007.
Malte innerdører med 3 speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu på soverom og ytterdør er byttet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Støpt gulv på grunn

Etasjeskille mellom 1.etasje 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-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Viser sotluke innvendig.

Type pipe

Element

Pipen i leiligheten forblendet med fliser.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

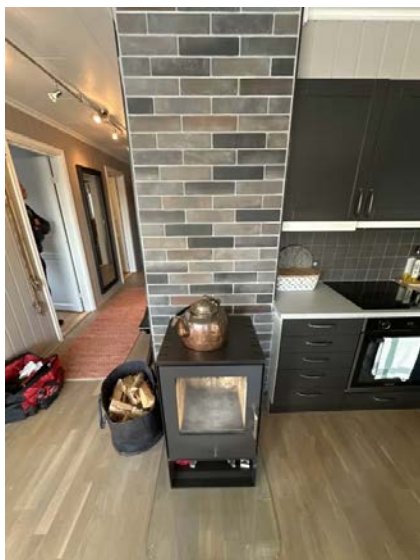
Peis

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

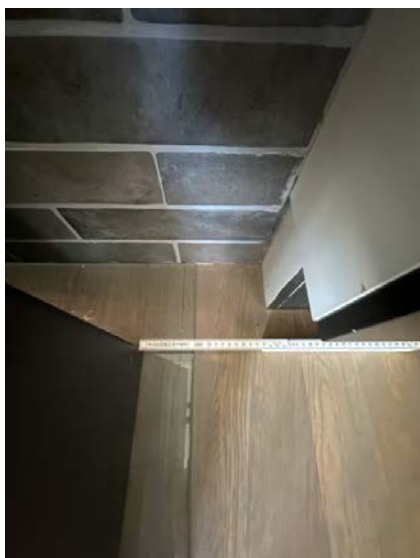
Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja



Viser ildsted montert i stue.



Det er for kort avstand mellom ildstedets sider og brennbart materiale.

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det ble utført kontroll fra Midt Hedmark Brann og redningsvesen 18.05.2021. Kontrollen viser ingen avdekkende forhold.

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 feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

6.5 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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Over og under skap. Lys under overskap ved vask. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn 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 over komfyr/platetopp tilknyttet sentralavtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

6.6 Lovlighet



Viser brannvarsling.

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
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er fremlagt faktura på utbedring av tak iht vedtak. Eier opplyser om at dette gjelder utbedring av brannskille på bygget. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
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
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Nei

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.8 Vannledninger



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken.	
Hovedstoppekran er ikke påvist.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

Hovedstoppekran er ikke påvist. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av hovedstoppekran.

6.9 Elektrisk



Viser innfelt sikringsskap plassert på soverom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Utvendig inntaksskap med måler plassert ved yttervegg. Innfelt sikringsskap plasser på soverom. Sikringsskap med hovedbryter og jordfeilautomater. 400V TN-S anlegg. Hovedsaklig skjult elektrisk anlegg.

Fremlagt samsvarserklæring på utført arbeid. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Fremlagt tilsynsrapport fra Elvia 7/10/2021 uten avvik.

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





Viser elbillader montert ved inngangsparti.



Viser utvendig inntaksskap med måler.

6.10 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i badstue.



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Badstue

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

Antatt 120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

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-1

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Ventilator og bad tilknyttet sentralavtrekk. Vifte plassert i skap over ventilator på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1



Viser baderomsinnredning, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Viser dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Vegger med malte plater og fliser. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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)

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom gulvflis ved terskel og topp sluk på ca 22mm. Lokalt fall i dusjsonen. Varierende fallforhold ved gulv. Ingen synlig oppbrett på membran ved terskel.

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

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsonen.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Lokale utbedringer med flisfuger.

På grunn av alder og påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

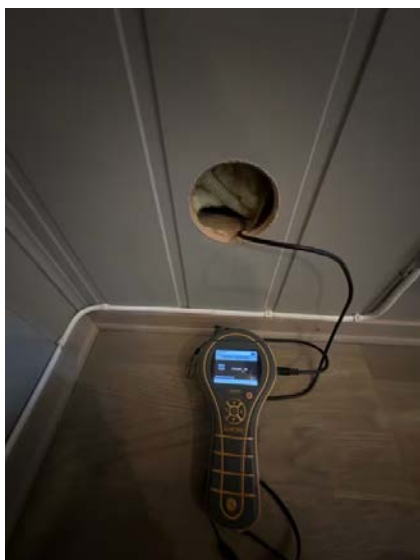
Type sluk Plast

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? Nei



Viser sluk i dusjsjonen.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende rom (gang).

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Synlig slukmansjett og klemring. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere hele klemringen eller membran. Slukpotte og klemring er ikke sentrert ift slukrist.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater. Ukjent hva platene på badet er behandlet med.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandeblender, dusjnisje med slagdør i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Ventilasjon via veggventil tilknyttet sentralavtrekk, 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? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Øvrig: Innvendige overflater



Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis i gang.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett og fliser.

Vegg: Overflater bestående av mdf plater og fliser.

Tak: Overflater bestående av malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis i gang. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

6.14 Øvrig: Utvendig bod



Viser bod med utvendig adkomst.

Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst. Innvendig med betonggulv. Vegger og himling med gips. Innlagt lys og strøm. Brannklassifisert ytterdør. Vindu med isolerglass. Beslag ved terskel er løst og må festets.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.15 Øvrig: Badstue



Viser badstue.

Beskrivelse

Badstueovn av type Narvi. Badstuedør av tre med glassfelt. Sittebenker. Fast innredning av treverk. Naturlig ventilasjon. Panel i himlingen. Panel på vegger. Fliser på gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250015	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Langbråten Eide	Rune Eide
Gateadresse	
Fageråsen 762C	
Poststed	Postnr
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	8179744

Document reference: 1211250015

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av lader for elbil

Arbeid utført av

Elektriker'n Ringsaker AS

Filer

[1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf](#)

[2NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt.pdf](#)

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

Beskrivelse

Tilsyn fra Elvia.

Filer

[Tilsyn Elvia - Sak avsluttet 071021.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks på yttervegg.

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

2019/20. Byttet alle tak i sameiet. Utbedret feil på brannskille mellom leilighetene på balkonger og trappesatser. Dette er senere inspisert og godkjent av Trysil kommune. Alle fasader i sameiet ble beiset. Sameiet sitter på all dokumentasjon. Sameiet betalte ca NOK 15 millioner for dette. Hele summen ble betalt ved innbetaling fra samtlige sameiere.

Arbeid utført av

FagFlis Elverum AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med rehabilitering av tak og annet for å tilfredsstille brannkrav ble det utarbeidet skaderapporter/ tilstandsvurderinger. Sameiet sitter på all dokumentasjon. Alt skal være rettet iht. gjeldende forskrifter.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250015

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Eide	531a94bab1b739f7937d239 5019eae1ae4ddb2b0	25.01.2025 17:16:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Eide	0dc7bfec108c282616c9777 a129269f4a20577ae	25.01.2025 17:15:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250015

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

HUSORDENSREGLER, vedtatt 17.03.10

Sameiet Utsikten II er sameiernes eiendom. Som naboer må vi ha husordensregler som sikrer oss ro, orden og hygge fritidsboligene. Det er vi som eier seksjonene og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i forsvarlig stand, og at sameiets omdømme er det beste. Utgifter i forbindelse med skader og reparasjoner/vedlikehold må dekkes av sameierne gjennom fordeling av felleskostnadene. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at disse enkle bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

ANSVAR

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller på grunn av uaktsomhet som også gjelder besøkende til seksjonen. Dette gjelder også pålegg gitt i info / rundskrivs form fra styret.

SØPPEL OG RENHOLD.

Søppel skal bringes til utsatte containere satt ut i Fageråsen Hytteområde.

Inn og utvendig vask av vinduer gjøres av den enkelte sameier.

RADIO, TV ANLEGG OG PARABOLANTENNER

Sameiet mottar og fordeler til den enkelte seksjon TV-signalene som tilbys gjennom fellesanlegget på Eidsiva Kabel TV.

Evt digital TV bestilles og betales av den enkelte.

Det er ikke tillatt med parabolantenn.

STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til styret. Oppgave over hvem som til enhver tid besitter styreverv blir sendt samtlige sameiere etter sameiets ordinære årsmøte.

SAMEIERNES BILOPPSTILLINGSPLASS

Det er avsatt 2 biloppstillingsplasser per enhet. 1 plass tillates merket med leilighetsnummer og evt bilnummer etter nærmere avtale med styret.

Enhver sameier er ansvarlig for at deres gjester parkerer riktig

For de som leier ut leiligheten påligger det en særskilt plikt å informere leietagere om parkeringsbestemmelsene, da alle sameiere skal kunne parkere en bil rett utenfor sin leilighet til enhver tid.

TERRASSER/BALKONGER.

Disse må ikke benyttes på en slik måte at dette sjenerer andre.

Terrasser og balkonger må ikke brukes som lagerplass.

RO OG ORDEN.

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Fredag, lørdag, søndag samt helligdager, mellom kl. 23.00 og kl. 09.00.

For de som leier ut leiligheten påligger det en særskilt plikt å informere leietagere om ordensbestemmelsene regler om ro og orden

FORSIKRING.

Sameiets bygninger skal til enhver tid holdes tilfredsstillende forsikret. Det er styret som er pålagt å holde dette i orden. Orientering om hvilket selskap sameiet er forsikret i, blir meddelt sameierne gjennom rundskriv.

Det er viktig at skader, eller mistanke om slike, blir meldt forretningsfører eller et av styrets medlemmer snarest.

Ved bruk av sameiets forsikring blir sameier belastet for egenandelen.

VEDTEKTER

for

Sameiet Trysil Utsikten II, org. nr. 995 069 105

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med Generalforsamling 17. mars 2010.
Endret på årsmøte 21. april 2019.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Trysil Utsikten II. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.november 2007 og ny tinglysing 24.april 2013.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 930 i Trysil kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en bod. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler:

- a) Felles parkeringsplasser utendørs
- b) Felles uteareal
- c) Felles redskapsbod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1.3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:

- a) Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- b) Innredning og anvendelse av råloft over seksjonene i bygningenes 2. etasje.
- c) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3.2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4.1 Organisering

(1) . Parkering gjøres på sameiets fellesområder. Det er ikke faste plasser, men seksjonseierne oppfordres til å parkere slik at alle sameiere kan plassere minst én bil i umiddelbar tilknytning til egen seksjon.

(2) Det er ikke tillatt å langtidsparkere eller hensette biler eller tilhengere på fellesområdene.

4.2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- a) snørydding
- b) parkering, kjøre- og adkomstarealer
- c) andre kostnader

4. Ladepunkt for el-bil og andre ladbare kjøretøy

En seksjonseier kan på eget initiativ anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Strøm til ladepunktet skal hentes fra seksjonseierens eget anlegg.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer eller veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk fornuftig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren plikter å la mekanisk ventilasjon på loft og i egen seksjon være påskrudd til enhver tid.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av en tidligere seksjonseier forut for overtakelse.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. seksjon.

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fem styremedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3 Styrets oppgaver

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

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5 Inhabilitet

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

8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer
 - d) behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 61. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikrings-selskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og retts-hjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen.

11 Diverse opplysninger

11.1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11.2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Nabolagsprofil

Fageråsen 762C

Høyde over havet

772 m



Offentlig transport

Fageråsenkrysset Linje 150, 839	7 min 5.4 km
Løvåsenkrysset Linje 150, 839	7 min 5.6 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 5 min
Hamar	1 t 33 min
Oslo	2 t 47 min

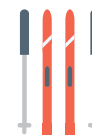
Ladepunkt for el-bil

Skistar Lodge Trysil	3 min
Fageråsen 1401	19 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 36 m
- 218 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

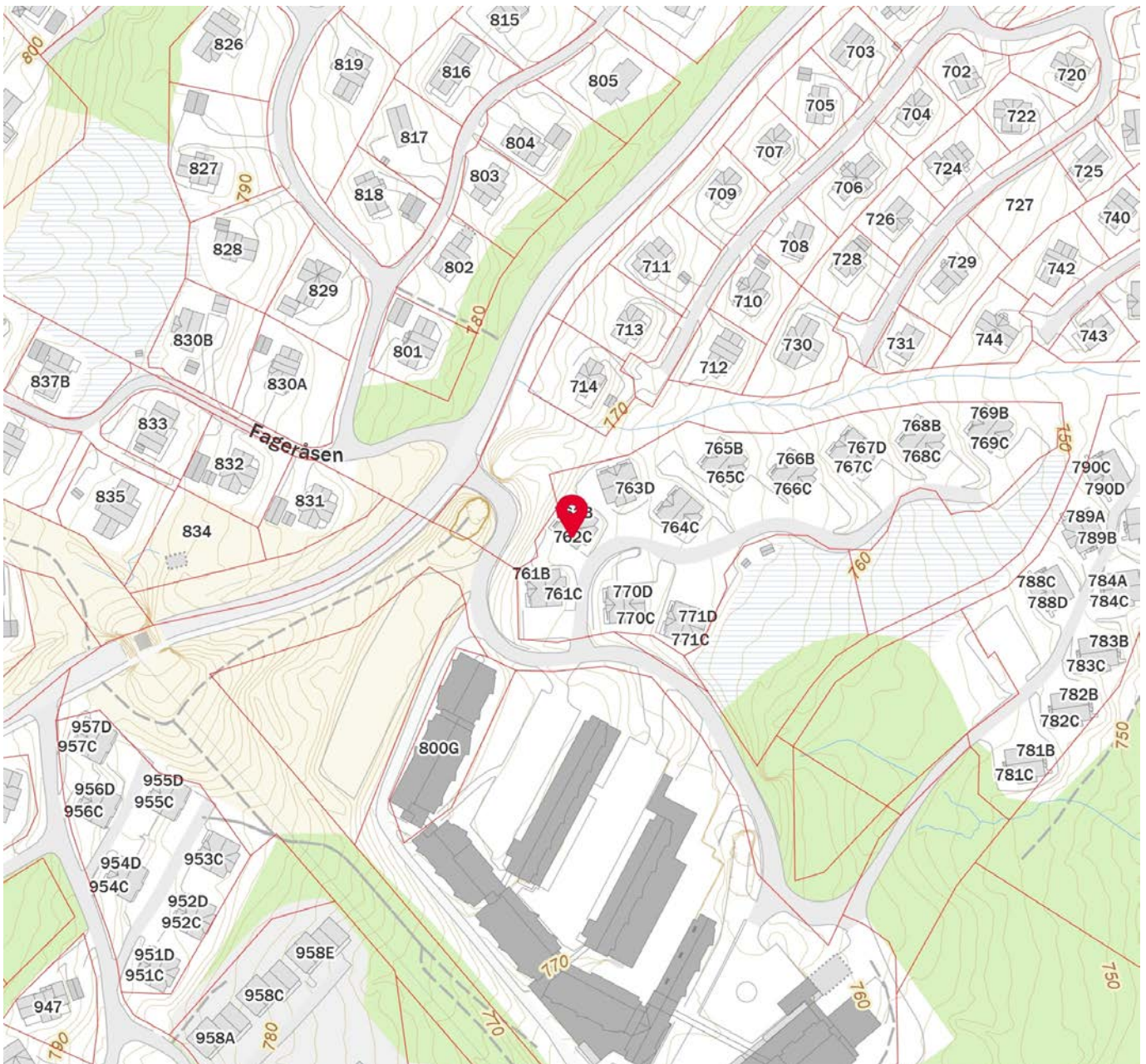
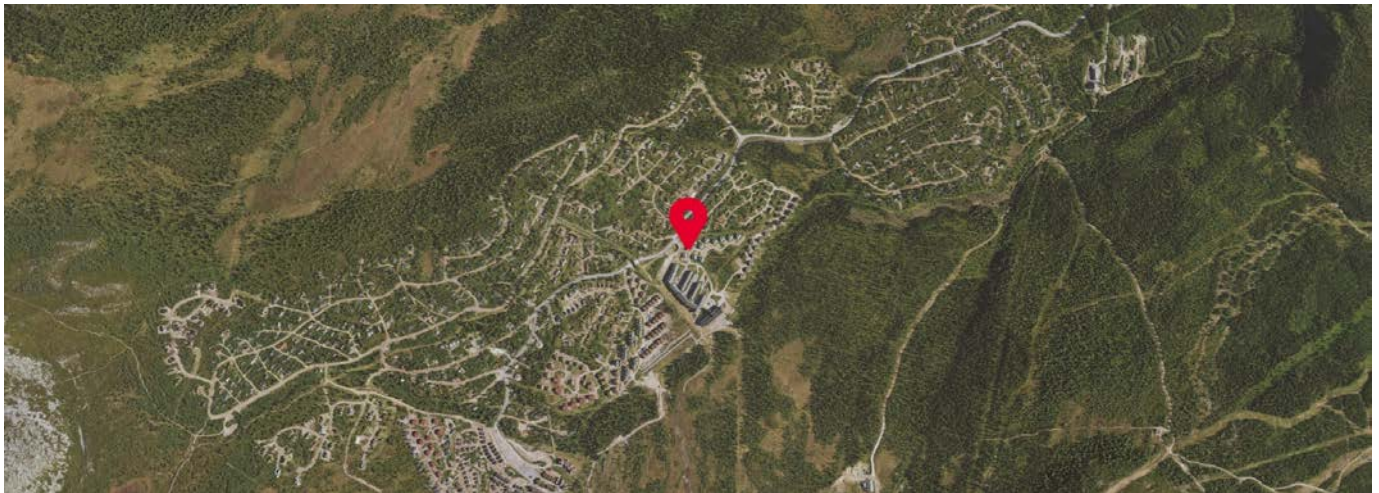
Afterski/Restauranter SkiStar Lodge	4 min
Kulpen SPA	4 min
Skiskole Høyfjellssenteret	18 min
Afterski/Restauranter Høyfjellssenteret	18 min
Fageråsen Discgolf	21 min

Sport

Trysil videregående Ballspill	11 min 9.6 km
Trysilhallen Aktivitetshall	12 min 9.7 km
Trysil Helse & Trening	12 min
Spent Trysil	12 min

Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel	19 min
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	11 min 9.2 km



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fageråsen 762 C
2420 TRYSIL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene**Telefon:** 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 videreformidlet 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