



aktiv.

Velkomstvegen 41, L405, 2420 TRYSIL

**Flott og velfungerende eierleilighet
i 4. etg. 2 sov. 2 bad. Umiddelbar
nærhet til alle fasiliteter og
skianlegg. Garasje**



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 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 490,-
Total ink omk.: Kr 5 382 490,-
Felleskostn.: Kr 3 019,-
Selger: Utsikten 360 AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022/ 2023
BRA-i/BRA Total 66/66 kvm
Tomtstr.: 1472 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 1654
Snr. 61
Oppdragsnr.: 1211240404

Bo sentralt og enkelt i Trysil Alpine Lodge

Her kan vi presentere en lekker og gjennomført 3-roms leilighet i flotte Trysil Alpine Lodge. Leiligheten har en god beliggenhet i 4. etasje med ski inn/ut og umiddelbar nærhet til alle fasiliteter. Kort radius til Trysil Bike Arena og klatrepark.

Det er heis i bygget og med leiligheten følger skibod. Her kan du få en enkel ferie ved å parkere i kjelleren, ta heisen opp og nyte hyggelige dager til fjells i en arealeffektiv leilighet med gode løsninger for både små og store.

Store vindusflater i stue/kjøkken og god takhøyde bidrar til en luftig romfølelse. Kjøkkeninnredning med integr. hvitevarer medfølger. Egen balkong på ca 8 kvm. Leiligheten har et moderne og gjennomgående flott preg med et helhetlig preg som bør oppleves.

Garasje i lukket anlegg i underetasjen med elbil-lader.

Leiligheten selges møblert og har utleieplikt

Bør oppleves.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Arealmåling	37
Husordensregler og vedtekter	40
Nabolagsprofil	55
Budskjema	64

Om eiendommen

Om leiligheten

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje: BRA-i: 66 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje: 8 m²

Ikke målbare arealer

Skiskap/bod er ikke arealberegnet. Kun leiligheten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden. Bruksareal er beregnet fra innside yttervegg og skillevegger mot fellesareal og tilstøtende leiligheter.

Leiligheten har baderskabiner som opptar ca. 2 m² av beregnet bruksareal.

Takstmann har kun utført arealmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1472 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for sameiet på ca. 1 472,1m². Fellesarealer er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsarealer foran bygget.

Festeforholdet:

Bortfester er Trysil kommune ved Trysilfjell Utmarkslag SA. Det er etablert festekontrakt for 40 år regnet fra og med 01.01.2023. Rett til fornyelse i 40 år på samme vilkår. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene og var i 2023 på kr. 420 000,-. Festeavgiften reguleres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen. I tillegg kan bortfester, hvert femte år, kreve festeavgiften regulert i samsvar med festeavgifter i området for øvrig og i andre sammenlignbare områder. Festeavtalen inneholder også bestemmelser om årlig avgift for vegadkomst, vedlikehold, brøyting o.l. Disse kostnadene dekkes via felleskostnadene.

Beliggenhet

Velkommen til populære Trysil Alpine Lodge og denne velfungerende og flotte leiligheten med god beliggenhet i byggets 4. etasje. Trysil Alpine Lodge har en sentral og attraktiv plassering ved Turistsenteret i hjertet av Trysilfjellet sør. Det er flott utsikt mot Innbygda og naturområder, samt til barnebakken og hotellområdene i nærområdet. Bygget ligger i umiddelbar nærhet til Radisson Blu Hotel med basseng, spa og restauranter og bowling. Det er kort gangvei til velkomstsenteret, matbutikk og Peppes Pizza. Innenfor en radius på 300-400 meter har du blant annet Trysil Bike Arena, Trysil- Knut Arena, helårs klatrepark, Trysil golfbane og minigolf. I tillegg har du her ski inn/ut til Norges største alpinanlegg med traseer for både nybegynnere og erfarne alpinister. Den internasjonale flyplassen Scandinavian Mountain Airport er åpen, og at det er korresponderende buss til Trysilfjellet.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS har utført arealmåling av leiligheten.

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:

Innhold

Fritidsleiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

Åpen entre/kjøkken og stueløsning med utg. til overbygd balkong, 2 soverom og to bad
- ett av badene med privat adkomst fra hovedsoverom.

I tillegg disponerer leiligheten en garasjeplass med elbil-lader, skiskap og bod.

Felles bodrom for prepping av ski og justering av sykkel.

Trysil Alpine Lodge har felles overbygd inngangsparti, samt to heiser ved hovedinngang og en heis ved inngang mot sør som går til parkeringskjeller og øvrige etasjer.

Standard

Trysil Alpine Lodge ble oppført i 2022/2023 iht. registrering i Trysil kommunes matrikkel.

- * Nyere og pen fritidsleilighet
- * Balkong på ca. 8m²
- * 2 soverom og 2 bad
- * Utsikt mot alpinanlegg og nærområder
- * Pent kjøkken med kvalitetshvitevarer
- * Familiekøye og dobbeltseng, samt garderobe på soverommene
- * Garasje med elbil-lader
- * Skiskap og bod
- * Ski inn/ut
- * Nærhet til alle fasiliteter
- * Hovedinngang med 2 heiser. Inngang mot sør med 1 heis. De tre heisene går mellom parkeringskjeller og alle øvrige etasjer.

Iht. opplysninger fra selger skal det utføres 1 års kontroll av leiligheten i Oktober 2024.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges møblert foruten noen private eiendeler/pyntegjenstander og bilder på vegger.

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Med leiligheten følger rettighet til garasjeplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

Parkering er sikret i tinglyst rettighet i grunnbok via realsameie i næringsseksjon nummer 94 (parkering). Ideell andel 1/109

De som har rettighet til parkering, får denne rettigheten tinglyst på sin seksjon.

Parkeringsseksjonen utgjør et tingsrettslig sameie med egne vedtekter og budsjett.

Seksjonseiere med rett til parkering er forpliktet til å sette seg inn i parkeringssameiets vedtekter og budsjett, samt informere om dette ved evt salg og utleie av seksjon. Det påløper felleskostnader for parkering. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste.

Forsikringsselskap

Felles bygningsforsikring i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 28572651

Radonmåling

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

Diverse

Iht. opplysninger fra Elsikkerhet Norge foreligger ikke informasjon om kontroll av det elektriske anlegget etter bygget var nytt. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen er det ingen gebyrer tilknyttet seksjonen.

Energi

Oppvarming

Primæroppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme fra Trysil Fjernvarme.

Sameiet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

* Vann: Kr. 7 244,04

* Avløp: Kr. 4 397,51,-

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

* Abonnementsgebyr vann fritidsbolig: Kr. 5 010,-

* Forbruk vann: Kr. 50,70,- per kubikk

* Abonnementsgebyr avløp fritidsbolig: Kr. 4 282,81,-

* Forbruk avløp: Kr. 35,94,- per kubikk

* Målerleie: Kr. 1 152,50,- (2 stk)

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler til satser fastsatt av Trysil kommune.

* Renovasjonsgebyr fritid/hytte for 2024: kr. 3 380,- faktureres av det interkommunale selskapet SØIR.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet men foreligger ikke per dd.

Trysil kommune har vedtatt en eiendomsskatt på 2,3 promille. Skattegrunnlaget fastsettes med taksering. Rent praktisk skal skatten beregnes av en forsiktig anslått markedsverdi på boligen. Eiendomsskatten faktureres til eier av boligen. Les mer om eiendomsskatt på kommunens hjemmesider. Per salgsoppgavedato har ikke kommunen fastsatt takst for salgsobjektet. Meglerforetaket har derfor ikke kunne kontrollere beløp for eiendomsskatt.

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).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

64/8194

Felleskostnader inkluderer

Kr. 3 019,-/mnd.

Felleskostnader inkluderer: Internett/TV, garasje, skiskap, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, snørydding, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, festeavgift og veiavgift.

Månedlige felleskostnader er fordelt som følger:

Kr. 1 920,- Felleskostnader

Kr. 300,- Internett/TV

Kr. 450,- Garasje

Kr. 250,- Skiskap

Kr. 99,- Månedlig avregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig etter målt energiavregning som utføres av EcoGuard.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader.

Kommentar fellesgjeld

Iht. opplysninger fra OBOS foreligger det andel gjeld for denne seksjonen tilknyttet festetomten pålydende kr. 30.736,-.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trysil Alpine Lodge

Organisasjonsnummer

930529125

Om sameiet

Sameiet Trysil Alpine Lodge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930 529 125, og består av 93 fritidsboligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering). Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Seksjonen er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer. Næringsseksjon nummer 94 (parkering) er et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i seksjonen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Iht. opplysninger fra OBOS er det ikke fellesgjeld på leilighetene i sameiet.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med husdyrhold. Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 1654, seksjonsnummer 61 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt, tinglyst den 10.11.2022 - Dokumentnr: 1277613. Festetid: 40 år. Årlig festeavgift: NOK 420 000. Gjelder fra dato: 01/01-2023. Tomteverdi: NOK 7 200 000. Bestemmelser om forlengelse. Bestemmelser om regulering av leien.

- * Bestemmelse om pliktig utleie, tinglyst den 10.11.2022 - Dokumentnr: 1277613.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 10.11.2022 - Dokumentnr: 1277613. Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa. Rett til å ha løyper, ledningsnett og veier ihht gjeldende reguleringsplan på tomten. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift.
- * Forkjøpsrett, tinglyst den 10.11.2022 - Dokumentnr: 1277613. Grunneier har forkjøpsrett ved overføring av festeretten. Gjelder ikke ved eventuell frivillig overdragelse av enkeltseksjoner.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 10.11.2022 - Dokumentnr: 1277613. Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa og gnr. 27, bnr. 1654 i Trysil kommune. Festeretten kan ikke seksjoneres uten samtykke fra rettighetshavere/grunneiere.
- * Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382614. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
- * Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382614. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
- * Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382614. Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m. Bestemmelse om felles vegg. Bestemmelse om vedlikehold.
- * Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382614.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382647. Rettighetshaver: Trysilfjell Apartment Eiendom AS. Bestemmelse om solcelle-/solpanelanlegg. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.2022 - Dokumentnr: 1382681. Rettighetshaver: Trysilfjell Apartment Eiendom AS. Bestemmelse om gjennomføring av fremtidige byggetrinn.
- * Bestemmelse om pliktig utleie, tinglyst den 08.12.2022 - Dokumentnr: 1400026.
- * Seksjonering, tinglyst den 02.12.2022 - Dokumentnr: 1372796. Opprettet seksjoner: Snr: 61. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 64/8194. Registrert tilleggsdel feil Rettet etter tingl. §18 07.06.2023 Arkivref. 22/46629-14
Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nytt bygg i 2024.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra privat vei.

Sameiets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Sameiet har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Trysilfjell turistsenter" fra 2009. Reguleringsformål for eiendommen er forretning/kontor/aktivitet/fritidsbolig for eie/utleie/servering.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritids- og turistformål.

Adgang til utleie

Seksjonen har plikt til kommersielt utleie i minst 14 uker i vinterhalvåret, definert til perioden 1. november til 1. mai. Selger har administrert utleie via Skistar. Utleie vinter 2023/2024 (17/12-21/4) hadde netto på ca kr. 237 000,-. Selger er et AS. Mva justering fra 2022 og i 10 år utgjør ca kr. 66 670,- pr. år.

Hensikten med utleie er å opprettholde liv og en god atmosfære i og rundt Trysil Alpine Lodge. Når du som gjest reiser på ferie til Trysil, er det gjerne en forventning om å komme til et levende miljø med lys i vinduene og mennesker rundt deg. I Trysil Alpine Lodge ønsker vi at gjestene skal føle seg som en del av et fellesskap, og at leilighetene derfor skal være i jevnlig bruk, også utenom de typiske høysesongene.

For hele Trysilfjell Turistsenter, herunder også Trysil Alpine Lodge, er det vedtatt regulerings- og festebestemmelser om plikt til utleie deler av året, dette gjeldende for 75% av leilighetene. For disse enhetene er det inngått privatrettslige avtaler for å sikre utleieplikt og at sameiets standard opprettholdes. Utleieplikten gjelder i vintersesongen fra 1. november til 1. mai, og den omfatter alle dager i de aktuelle ukene - syv dager - fra mandag til søndag. I denne perioden er 14 av ukene utleiepliktige, og du har 12 uker til rådighet for eget opphold. Viser det seg å være ledig kapasitet i de utleiepliktige ukene du som eier har valgt deg ut, kan du i god tid i forkant melde fra i bookingen ditt ønske om ekstra bruk av leiligheten.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Iht. mottatte opplysninger fra OBOS er seksjonen registrert som næringsseksjon.

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

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

131 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

132 490 Omkostninger totalt

142 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----5 382 490 Totalpris. inkl. omkostninger

5 392 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 395 690 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 490

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Arealmåling av takstmann

Egenerklæringsskjema

Husordensregler og vedtekter

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 49 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke innhenting av opplysninger kr. 15 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 10 900,-, oppgjørsgjebyr kr 3 250,- markedsplan kr. 15 300,- og visninger kr 1 500,- pr stk. Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

04.10.2024

Velkommen til fjells!



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til populære Trysil Alpine Lodge - beliggende sentralt i Trysilfjellet sør - tett inntil alpinbakken og kun en kort gangvei fra alle fasiliteter på sørsiden



Drømmer du om en enkel ferie med nærhet til alt i Trysilfjellet bør du absolutt oppleve denne flotte og praktiske leiligheten i Trysil Alpine Lodge



Bygget har heis fra garasjekjeller til alle etasjer som gir enkel adkomst til 4. etasje og leilighet 405. Felles gang er pent og moderne utført med et behagelig og rolig preg.



Leiligheten har åpne løsninger mellom gang, kjøkken, spisestue og stue som gir fine sosiale soner i leiligheten. Det er garderobeløsning rett innefor døren med skap for oppbevaring og knagger og hylle skjermet fra stuedel



Hele dagligrommet har parkett på gulv, samt slette vegger. Farge- og materialvalg er lune og delikate med et samstemt, moderne preg. Merk den gode takhøyden i leiligheten som gir et luftig preg. Det er også downlights i nedsenket takdel.



De store vindusflatene gir rikelig med innlys i rommet og ikke minst flott utsyn mot nærområdene. Rommet har flere innredningsmuligheter.



Kjøkkenet er smart plassert for å utnytte boareal best mulig. Innredningen har profilfronter og integrerte hvitevarer i form av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn som gir et ryddig og pent preg.



Kjøkkeninnredningen passer fint inn i leilighetens stil og har lamnert benkeplate med fine arbeidsflater.



I dag er spisestuen plassert nær kjøkkenet og deler naturlig opp stue/ og kjøkkenrommet. I stuedelen er det en fin kontrastvegg med liggende trepanel som bidrar til et lunt og godt preg.



Leiligheten selges slik den står foruten noen personlige gjenstander. Dette gjør leiligheten klar til bruk. Sovesofa i stue gir mulighet for ekstra overnattingsplass.



Beliggenheten i bygget gir flott utsikt og at du får en nærhet til naturområdene



Utenfor stuen er det en overbygd balkong på ca 8 kvm med plass for utemøbler. Her ute er det også belysning på vegg.



En koselig balkong for kos og hygge etter dagens uteaktiviteter.



Utsikten fra balkongen er det ingenting å utsette på. Her ser du også nærheten til Radisson Blu hvor det er basseng, bowling, restauranter og pub.



I tillegg har man utsikt mot barnebakken/alpinanlegg og nordøstlige områder

Med enkel adkomst fra soveromsgang/stue finner du ett av leilighetens to flislagte bad. Begge bad har varme i gulvet og downlights i tak. Den moderne innredningen har heldekkende servant med speil over, veggehengt wc og dusjhjørne

Badet har god størrelse, et lekkert preg og fine detaljer i et samstemt og flott preg. Merk at glassdørene til dusj kan skyves inntil vegg.





Leiligheten har to soverom hvorav ett med familiekøyeseng.



Soverommet har fin omkleddingsplass og garderobe. Merk de gjennomførte detaljene som bidrar til et flott preg.

Hovedsoverommet har svært god størrelse og rikelig med plass for både dobbeltseng, nattbord og andre oppbevaringsmøblement.

Fra hovedsoverommet er det adkomst til privat baderom.





Badet tilknyttet hovedsoverommet har samme lune og behagelige fremtoning som bad 2. Dette bidrar til et helhetlig preg i leiligheten. Dette badet har også opplegg for vaskemaskin.



Trysil Alpine Lodge har en felles og hyggelig adkomst med resepsjonsdel. Det er to heiser som går til parkeringskjeller og øvrige etasjer. Seksjonen har utleieplikt i 14 uker i vinterhalvåret, definert til perioden 1.11-1.5. Utleie adm. av Trysilfjell AS.



Leiligheten disponerer et praktisk skiskap med plass til både ski, staver og skisko til tørk. Skiskapene eies av sameiet og er tildelt i henhold til størrelse på leilighet, som igjen belastes på husleien.



Med leiligheten følger rettighet til garasje plass med elbil-lader i felles garasjeanlegg (nr 405).



Fellesareal i bygget med enkel adkomst til sykkel oppbevaring og skibod.



Eget rom for sykkelparkering



Smart teknisk rom for skiprepping og sykkelmek.



En perfekt beliggenhet for deg som ønsker ski inn/ut og enkel tilgang til Norges største alpinanlegg, samt kort vei til Radisson Blu, klatrepark, Trysil Bike Arena, friluftsområder og alle øvrige fasiliteter. Bor du her får du en enkel og fin ferie.

Vedlegg

AREALMÅLING

Leilighet

Velkomstvegen 41 H0405
Trysil
Trysil kommune

Besiktningsdato 01.10.2024

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Byggmester
Sondre Lillebo

Knettmovegen 8
2422 Nybergsund

Tlf: 92826392
sondre@bmsl.no

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	Utsikten 360 AS
Rekvirent:	Utsikten 360 AS
Rekvireringsdato:	27.09.2024
Tilstede:	
Besiktningsdato:	01.10.2024

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: 37 ,Bnr: 1654
Adresse:	Velkomstvegen 41 H0405
Andelsnummer:	-
Seksjonsnummer:	61
Postnr. Sted:	Trysil
Byggeår:	2022

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

EGEN KOMPETANSE:

Bygg-/ tømrermester og takstmann

Nybergsund, den 01/10/2024

Sondre Lillebo
Sondre Lillebo



Byggmester
Sondre Lillebo AS

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Endringer:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. etasje	66 m ²			8 m ²	66 m ²	
SUM BYGNING	66 m ²			8 m ²	66 m ²	
SUM BRA	66 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

MERKNADER OM AREALET:

Arealmålingen er utført med laser.

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

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

Bruksareal er beregnet fra innside yttervegg og skillevegger mot fellesareal og tilstøtende leiligheter.

Leiligheten har baderomskabiner som opptar ca. 2 m² av beregnet bruksareal.

Husordensregler for Sameiet Trysil Alpine Lodge

Styrets forslag til ekstraordinært årsmøte 06.10.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

2. Hensyn til øvrige beboere

- a. Bruk av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
- b. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 23.00 og 08.00.
- c. Ved større private arrangement skal naboer varsles i god tid.
- d. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.
- e. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene. Dette gjelder også i garasjeanlegget og bodarealene kjelleretasjen.
- f. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av rekkverket på balkongene. Dette for å unngå at gjenstander faller ned og dermed kan skade personer som befinner seg under balkongen.
- g. Balkonger må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.
- h. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.
- i. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres personer eller en annens eiendom. Dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

3. Orden i fellesarealene

- a. Gårdsplass, trappeoppgang og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Trappeoppganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei, og for at utrykningspersonell ikke skal hindres.
- b. Skiutstyr, sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser. Sykler fjernes fra utendørs sykkelstativ ved første større snøfall på grunn av snørydding.
- c. Enhver forurensing av fellesrom eller uteareal må unngås.
- d. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag av noen art på eiendommen.

- e. Utforming og farge på utvendig solskjerming må ikke avvike fra opprinnelig løsning ved overtakelse av eiendommen fra entreprenør i 2022/2023, med mindre annet er besluttet av styret eller sameiermøte.
- f. For boligene i 1. etasje er det ikke tillatt å sette opp gjerde på eller ved terrasse med mindre dette er skriftlig godkjent av styret. Både utforming og farge skal godkjennes av styret.
- g. Felles inngangsdører skal holdes lukket og låst mellom kl. 23.00 og 08.00 hver dag. Dette gjelder ikke inngang til garasjeanlegg, men vil også gjelde innvendige dører fra garasjeanlegg til trapp/ heis, tavlerom, boder mm. Garasjeanlegg vil være døgnapent.

4. Retningslinjer for bruk av parkeringsplassene

- a. Det er ikke tillatt å parkere utenfor markerte områder.
- b. I garasjeanlegget er det et antall parkeringsplasser tiltenkt gjester på kortere besøk hos sameiets beboere. Disse er avgiftsbelagte parkeringsplasser, og kan benyttes fritt av besøkende på eiendommen.
- c. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Det samme gjelder på sameiets område utendørs.

5. Parkering og elbillader

- a. Hver boenhet har sin(e) oppmerkede parkeringsplass(er), som kan disponeres av seksjonseiere/ leietakere. Dette gjelder også ved utleie.
- b. Det er installert ladepunkter for el-bil i garasjen. Seksjonseiere med elbillader(e) på sin(e) parkeringsplass(er), har betalt tilkoblingsavgift til Trysilfjell Apartment Eiendom AS. Trysilfjell Apartment Eiendom AS eier og drifter elbilladeanlegget.
- c. Det må søkes eier av anlegget, Trysilfjell Apartment Eiendom AS, for tillatelse før installasjon av ny ladestasjon. Sameieren må betale en tilkoblingsavgift til anleggseieren ved tilkobling av ladestasjon. Det er kun tillatt å installere ladestasjon av type som er godkjent av eieren av anlegget.
- d. Det er brukeren av ladestasjonen, som belastes for bruken.
- e. Det er ikke tillatt å lade bilbatteri, el-bil eller hybrid fra vanlige stikkontakter.

6. Avfallshåndtering

- a. Papir, glass og metallemballasje, matavfall og restavfall skal legges i sameiets angitte beholdere for dette.
- b. Store gjenstander som møbler, hvitevarer, elektrisk utstyr, maling og alt annet spesialavfall skal leveres til gjenbruksstasjon.

Adresse til nærmeste gjenbruksstasjon (SØIR):
Vestsidevegen 76, 2420 Trysil.
Les også mer på SØIRs hjemmeside: www.soir.no

Det skal ikke under noen omstendighet hensettes avfall utenfor avfallsbeholderne i sameiet!

7. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill til grilling på balkong/terrasse.
Ta hensyn til naboene når det grilles.

9. Dyrehold

- a. Det er tillatt med husdyrhold.
- b. Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.
- c. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- d. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- e. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

10. Brannsikring

- a. I tillegg til det automatiske brannsikringsanlegget skal hver leilighet være utstyrt med minst ett brannslukningsapparat av godkjent type 5 kilos pulverapparat. Disse apparatene må sjekkes jevnlig og minst én gang pr år. Det er seksjonseiers ansvar til enhver tid å sørge for at apparatet er funksjonsdyktig.
- b. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholder må ikke oppbevares i kjelleren.

11. Tap av nøkler

Ved tap av nøkler til leiligheten skal styret varsles omgående.

12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET
TRYSIL ALPINE LODGE

(sist endret 6. oktober 2023)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Trysil Alpine Lodge (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gårdsnummer 37, bruksnummer 1654 i Trysil kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjonering.

Sameiet består av 94 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon (seksjonsnr. 94) og 93 fritidsboligseksjoner. Se nærmere om snr. 94 i punkt 11.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i Sameiet. Den enkelte av seksjonseierne har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonen kan ikke skilles ut fra Sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.

Fastsettelse av sameierbrøken i tinglyst seksjonering bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til bod plassert på fellesareal iht. punkt 2.4. Det tilligger utbygger å tildele boder.

Se for øvrig pkt. 11 om parkeringsarealer.

2.2. Bestemmelser og avtaler i området

For området som Sameiet ligger i er det vedtatt regulerings- og festebestemmelser om plikt til utleie i deler av året gjeldende for 75 % av leilighetsseksjonene. Det er inngått

privatrettslige avtaler for å sikre utleieplikten og at Sameiets standard opprettholdes. Utleieplikten skal også inntas i skjøtet for de seksjonene den gjelder. For seksjonsnumrene som er opplistet i vedlegg 1 er det pliktig utleie deler av året, minst 14 uker, administrert av Trysilfjell AS (org.nr. 929 920 538).

Samtlige seksjoner har i tillegg plikt til å inngå og være bundet til drifts- og renholds- avtale administrert av Trysilfjell AS.

Trysilfjell Apartment Eierdom AS (org.nr. 986 296 344) er fester av gnr. 37 bnr. 526, 1417 m.fl, som ligger rundt og inntil Sameiets eiendom (gnr. 37 bnr. 1654) på område S7 i reguleringsplan r.0697-17 i Trysilfjell Turistsenter. Trysilfjell Apartment Eiendom AS, eller tredjepart utpekt av Trysilfjell Apartment Eiendom AS, har full rett til å utvikle og oppføre nye bygg rundt Sameiets eiendom (gnr. 37 bnr. 1654), herunder rett til tilkobling av bygg til Sameiets bygningsmasse.

Trysilfjell Apartment Eiendom AS (orgnr. 986 296 344) skal ha rett til å etablere og ha liggende solcelle-/solparelanlegg på taket av Sameiets bygning. Anlegget skal driftes, vedlikeholdes og bekostes av Trysilfjell Apartment Eiendom AS, og skal ikke på noen måte påføre Sameiet økonomiske kostnader. Sameiets rett til å disponere faktiske eller rettslig over taket på Sameiets bygning er således begrenset, jf. eierseksjonsloven § 24 andre ledd. Nærmere regulering av solenergianlegg på taket av Sameiets bygning skal nedfelles i skriftlig avtale mellom Trysilfjell Apartment Eiendom AS og Sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, reguleringsbestemmelser, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret. Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med de begrensninger som nevnt i pkt. 2.2 og 2.3. 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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Rettighet til parkering reguleres av punkt 11 nedenfor.

Hver boligseksjon har eksklusiv bruksrett til 1 bod hver. Bruksretten er iht. bruksrettsplan som er vedlegg 2 til vedtektene. Bruksrett til bod kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra seksjonen. Endring av bruksrett til bod kan bare skje med tilslutning fra rettighetshaver.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

2.6. Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, herunder vedlikeholdskostnader på fellesdel og fellesareal, bygningsforsikring, kollektivavtale for leveranse av signal til tv/bredbånd, administrasjonskostnader, forretningsfører, festeavgift, andel drift og vedlikeholdskostnader parkeringskjeller, veiavgift, skatter og andre avgifter med mer.

Kostnader som kan avgrenses til hver enkelt seksjon, som for eksempel oppvarming og varmtvann, kaldt vann og forbruk av elektrisitet (inkludert nettleie) betales av den enkelte seksjonseier etter faktisk forbruk.

Felleskostnader fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken, med unntak av i) felleskostnader som knytter seg til parkeringsseksjonen (snr. 94), og/eller ii) kostnader som styret finner særlig grunn til at skal fordeles på den enkelte seksjon etter nytte eller forbruk. Kostnader til TV og bredbånd fordeles likt mellom fritidsboligseksjonene snr 1-93. Ved fordeling etter sameiebrøk skal det sees bort fra parkeringsseksjonen, slik at det legges til grunn en nevner på 6559.

Eierne av fritidsboligseksjonene snr 1 - 93 skal dekke følgende kostnadselementer etter sameiebrøken:

- Vedlikehold, drift og årskontroll av teknisk anlegg som betjener boligseksjonene, herunder heis, alarmanlegg, sprinkleranlegg, brannslanger og ventilasjon.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser, inngangsdører/-partier, svalganger og trappeoppganger.
- Andel av vedlikehold og drift av ventilasjonsanlegg.
- Kostnader til revisor.
- Kostnader til forretningsførsel, inkl. avregning.
- Styrehonorar.
- Kostnader til snørydding, veiadkomst og uteareal.

- Vaktmestertjenester i fellesarealer.
- Vakt og alarmtjenester.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt.
- Avfalls- og renovasjonshåndtering boligdelen.
- Leie av innredet skiskap i innredet rom.
- Forsikringer.
- Festeavgift.
- Kostnader til veirett.
- Strøm og energiforbruk i fellesarealer, herunder til belysning og oppvarming.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader tilknyttet fellesarealer og anlegg som ikke omfattes av seksjonsnummer 94.

Eierne av parkeringsseksjonen skal dekke enhver kostnad tilknyttet drift, vedlikehold av parkeringsseksjonen, samt de felleskostnader som springer ut av seksjonen, herunder vaktmestertjenester, vakt- og alarmtjenester, vedlikehold på inn- og utkjøringer, belysning og renhold samt skader som måtte oppstå som følge av kollisjoner med bærende strukturer mv.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av dette punkt.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et månedlig akontobeløp til dekning av andel felleskostnader, som skal betales forskuddsvis hver måned. Akontobeløpet fastsettes av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Indre vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar

- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt ovenfor, unntatt utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Se punkt 5.3.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger, radiatorer og gulvvarme på bad med tilhørende vannrør regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og/eller andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

For utleiepliktige enheter skal eier sørge for at nødvendig vedlikehold/reparasjoner skjer fortløpende slik at utleie ikke blir forhindret i den pliktige utleieperioden.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseierne eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Slike tiltak skal samordnes med utbygger i en helhetlig plan for vedlikehold og oppgradering av anleggsmassen. Arbeidet skal utføres av fagkyndig og dokumenteres overfor utbygger og sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.11 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Medfører seksjonseierens, eller seksjonens brukers, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens, eller brukers, oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 fem dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet

- a) styrets årsberetning
- b) årsregnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 7.5 annet avsnitt, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 fritidsbolig formål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.11. 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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjon 94 (parkeringssameiet) har ikke stemmerett.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal signeres av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på

årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha inntil 5 medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er 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.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM NÆRINGSSEKSJON NR 94 (PARKERING)

11.1 Hva parkeringssameiet omfatter

Sameiets parkering omfatter eiendommen gnr. 37 bnr.1654 snr. 94 i Trysil kommune. Seksjonen er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer.

Næringsseksjon nummer 94 (parkering) er et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i seksjonen.

De som har rettighet til parkering, får denne rettigheten tinglyst på sin seksjon.

Parkeringsseksjonen utgjør et tingsrettslig sameie med egne vedtekter og budsjett.

Seksjonseiere med rett til parkering er forpliktet til å sette seg inn i parkeringssameiets vedtekter og budsjett, samt informere om dette ved evt salg og utleie av seksjon.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Nabolagsprofil

Velkomstvegen 41

Høyde over havet

453 m



Offentlig transport

Trysil Turistsenter Linje NW130	6 min 0.4 km
------------------------------------	-----------------

Avstand til byer

Elverum	59 min
Hamar	1 t 27 min
Oslo	2 t 41 min

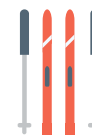
Ladepunkt for el-bil

Trysil Alpine Lodge	1 min
Skistar Trysilsenteret	4 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 472 m
- 251 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

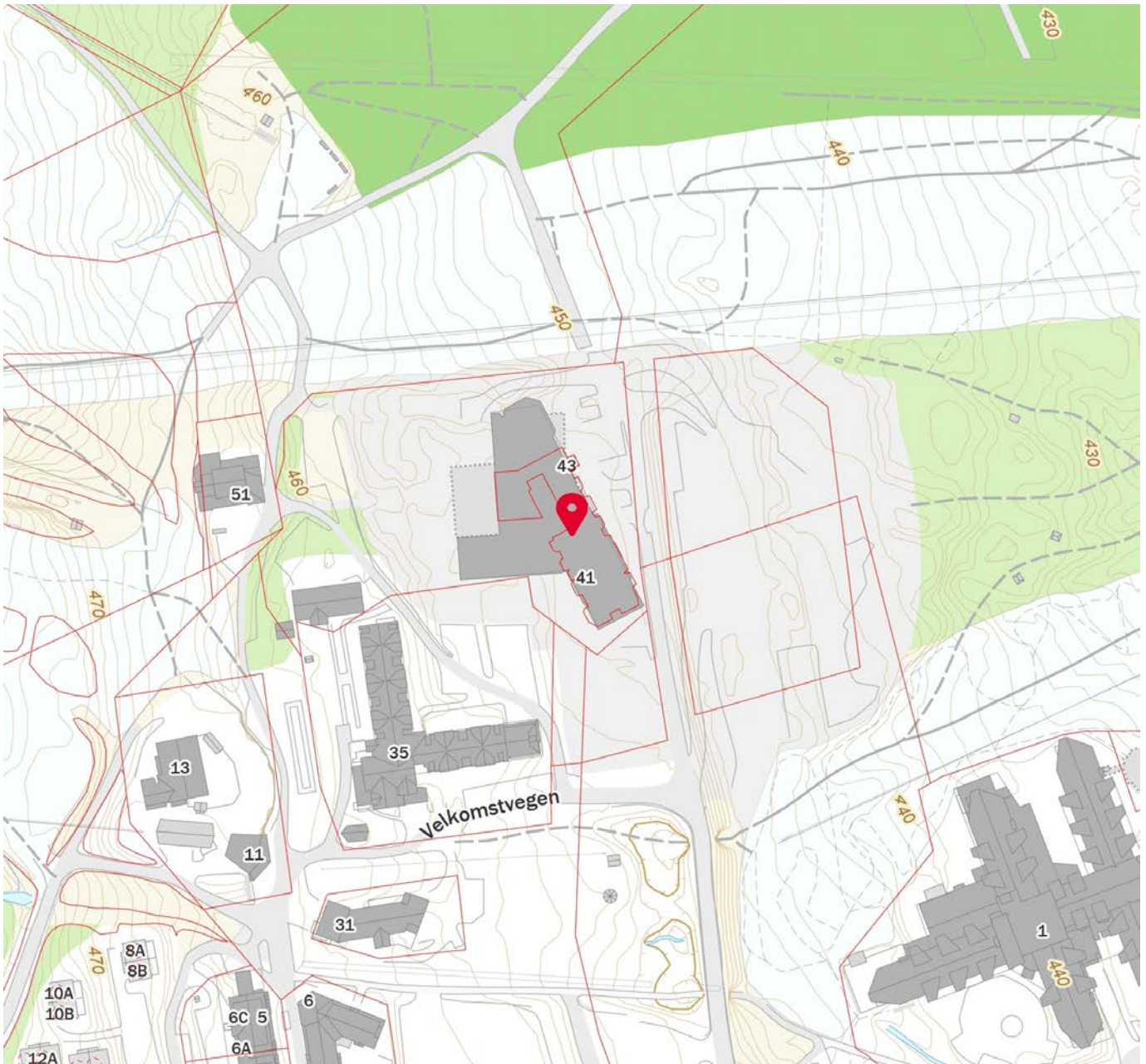
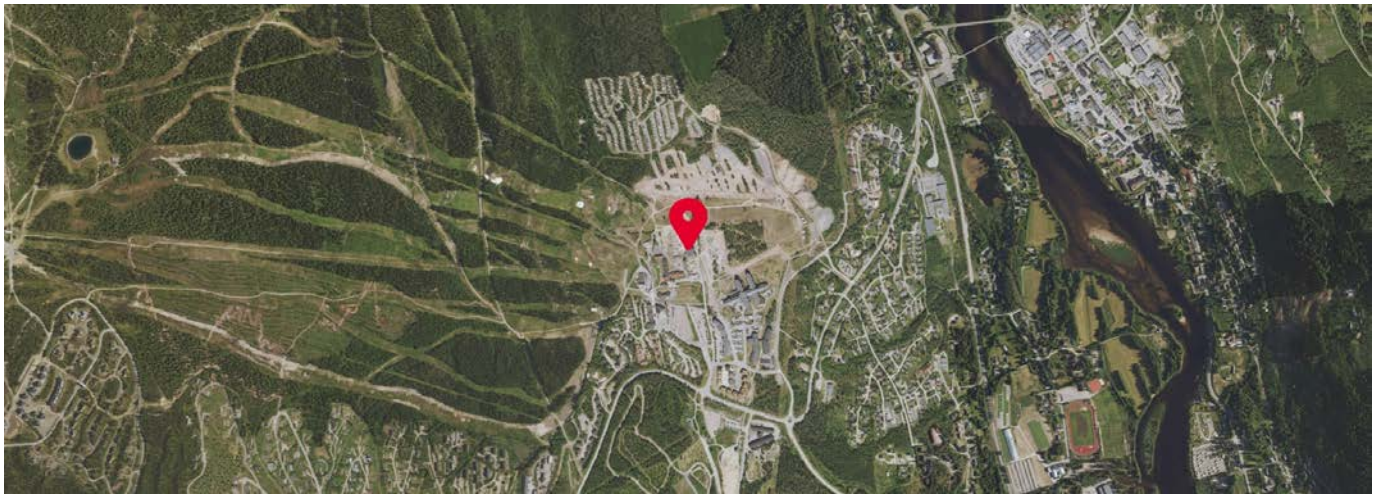
Mountain drifting mini-cart	3 min
Rafting (Turistsenteret)	3 min
Trysil Bowlingsenter	4 min
Elektriske mini-gocarts (Eventyrparken)	8 min

Sport

Trysilhallen Aktivitetshall	21 min 1.6 km
Trysil idrettspark Fotball, friidrett	5 min 3.1 km
NEXT Trysil	5 min
Trysil Helse & Trening	6 min

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet Søndagsåpent	7 min 0.5 km
Kiwi Trysilfjellet Søndagsåpent	5 min 2.5 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Velkomstvegen 41, L405
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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