

An aerial photograph of a ski resort complex. In the foreground, a long, modern building with a white roof and large windows is partially covered in snow. The building has a mix of dark and light wood paneling. To the right, there are several smaller, traditional-style wooden chalets. The background shows a vast, snow-covered landscape with scattered evergreen trees and a dense forest on a hillside under a clear blue sky. A red banner in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Snarvegen 32, 2420 TRYSIL

**Nyoppført og ferdig møblert
3-roms fritidsleilighet m/gode
leieinntekter|Ski inn/ut|P-plass
ute+Garasje plass m/ladeboks**



Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 240,-
Total ink omk.: Kr 3 896 240,-
Felleskostn.: Kr 3 094,-
Årlig festeavgift: Kr 264 600,-
Selger: Therese Khanh Nguyen
Thanh Victor Dieu

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 60/60 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 1670
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1205240333

Din nye fritidsleilighet?

Nyoppført og strøken 3-roms selveierleilighet i nytt og spennende prosjekt Midgard. Leiligheten er ferdig møblert og har gjennomgående moderne farger - og materialvalg som bla. 3-stavs parkett og overflater malt i tidløse fargetoner. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder entré, flislagt baderom, 2 soverom og stue med kjøkken i åpen løsning. I stuen er det store vindusflater med godt lysinnslipp samt utgang til romslig balkong! Leiligheten ligger sentralt i umiddelbar nærhet til alt man kan ønske av aktivitetstilbud, spisesteder, matbutikk, ski inn/ut på vinterstid og aktivitetstilbud året rundt. Utleieplikt for 14 valgfrie uker i vinterhalvåret fra 1.11-30.4. med gode leieinntekter. Det medfølger garasje plass m/ladeboks samt ekstra p-plass på felles utvendig parkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	28
Egenerklæringsskjema	32
Vedtekter	37
Festekontrakt	42
Avtale om drift, renhold og utleie	46
Budskjema	59

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken/stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Arealer vil bli opparbeidet med stedsegen vegetasjon. Areal med fast dekke vil i hovedsak bestå av asfalt til hovedinngang. Gjesteparkering og gangarealer vil bli gruslagt. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved inngangspartier, gang- og oppholdsareal, samt ved p-kjeller. Disse lyspunktene blir sentralstyrt av ur eller lyssensor. Det vektlegges at opparbeidelsen av fellesarealene skal invitere til felles bruk.

Ved hovedinngang og garasjeanlegget i underetasjen er det eget rom for skiskap og smørerom samt individuelle låsbare boder på 3 m². Sykkelparkering med sykkelvask i egne boder utvendig.

Årlig festeavgift

Kr 264 600

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 40 år, gjeldende fra og med 01.01.2025.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen. I tillegg kan bortfester, hvert tiende år, kreve festeavgiften regulert i samsvar med festeavgifter i området for øvrig og i andre sammenlignbare områder.

Festekontrakten vil inneholde forkjøpsrett for bortfester, men denne vil ikke gjelde ved frivillige salg/overdragelser av enkeltseksjoner.

Festekontrakt datert

01.01.2025.

Beliggenhet

Trysilfjellet er Norges største skisted og består av fire sammenhengende skiområder. Du får 81 kilometer med skikjøring fordelt på 69 velpreparerte bakker i tre himmelretninger. For deg som er glad i langrenn så er det i og rundt Trysilfjellet ca 100 km med preparerte langrensløyper, og i hele kommunen er det over 500 km med preparerte løyper. Trysil har også blitt en solid sykkeldestinasjon. Her finner du alt fra enkle og forsiktede sykkelstier til de mer krevende. Det er også flotte rafting muligheter, organiserte fisketurer, hundekjøring, trugeturer, kanefart og mye mer. Radisson Blu Resort Trysil i umiddelbar nærhet tilbyr også bading i 1600 kvm motstrøms basseng, klatrevegg og bowling.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leiligheter og fritidsboligbebyggelse i området.

Byggemåte

BYGGEMÅTE

Prosjektet vil bli levert i henhold til Teknisk forskrift (TEK17) med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen gis. Byggene fundamenteres iht. Forskriftskrav. Bærekonstruksjoner av hulldekker/betong og stål. Gulv i garasjelegg asfalteres. Gulv i øvrige arealer i kjeller utføres i betong.

Yttervegger i bindingsverk og delevegger i betong/ bindingsverk. Utvendig fasadekledning består i hovedsak av behandlet trepanel. Bæresøyler og synlige fasadekonstruksjoner i stål/ solid treverk. Vinduer i treverk med utvendig aluminiumsbeslag. Yttertak tekkes med papp. Rekkverk på balkong/terrasse i pulverlakkert aluminium med håndløper og laminert klart glass. Balkong leveres med betongdekke. Underside på balkong leveres ubehandlet. Utkaster for vann i fremkant

av balkongene. Skjermvegger av trespiler på terrasse/balkong mot nord, på de fleste leilighetene. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning i forbindelse med balkong/terrasse.

Bygget skal generelt tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav hva angår isolering, brann og lyd (TEK17). Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav. Brannvarsling deles inn i to deler, egen sikring i boenheten og egen i fellesareal. Branneteksjon iht. TEK17 med avstillingsmulighet i korridor. Det leveres boligsprinkleranlegg i leiligheter. Kjelleretasje og fellesareal inklusive trapper skal fullsprinkles. Det må påregnes synlige sprinklerhoder og fremføring til balkonger. I nedforet himling i gang i leilighetene benyttes skulde sprinklerhoder.

Innhold

Entré/gang, 2 soverom, badrom, kjøkken og stue.

Standard

Obligatorisk møbelpakke alternativ «Fjell» medfølger leiligheten. Gang med LED downlights i tak m/tilhørende dimmer. Garderobehyller med stang, sittebenk og speil.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Utbygger har på vegne av sameiet, inngått kollektivavtale med Eidsiva for fremføring og leveranse av fiber/signal. Den kollektive avtalen til sameiet består av pakken Altibox Flex S. Denne gir valget mellom ulike tv- og bredbåndsalternativ. Kostnaden ved pakken (kr 469,-) er lagt inn i de månedlige felleskostnadene. Hver seksjonseier kan bestille høyere hastighet for bredbånd og/eller flere kanaler/kanalpakker og vil da bli fakturert direkte for oppgraderingen.

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i parkeringskjeller med montert ladeboks for El-bil og 1 individuell bod på 3 m² per leilighet. Etter avtale med utbygger medfølger det en ekstra utendørs p-plass på felles parkering for begge bygg som er på bakkeplan øst for planlagte bygg B.

Ved innkjøring til lukket parkeringskjeller monteres det garasjeport med motordrift og nøkkelbryter. Det blir levert 1 stk. fjernbetjent portåpner til hver p-plass.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Det benyttes fjernvarme fra Trysil Fjernvarme til oppvarming og til varmt tappevann. Forbruket av varmt vann til oppvarming og tappevann blir individuelt målt for hver leilighet. Leilighetene (inklusive badrom) leveres med vannbåren gulvvarme. Forbruk av energi i fellesarealer dekkes av felleskostnadene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er pt. ikke fastsatt for leiligheten. Renovasjon faktureres direkte til eier av leiligheten. I tillegg kommer eiendomsskatt etter kommunens satser.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under salgsoppgavens punkt om drift, renhold, utleie, felleskostnader og kommunale avgifter tilkommer kostnader til bla. innboforsikring og strøm til egen leilighet.

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

61/3162

Felleskostnader inkluderer

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere tv- og bredbåndssignal, felles bygningsforsikring, festeavgift, strøing og brøyting av adkomstveg, parkeringsarealer og internveger, drift og vedlikehold av kjeller/heiser, årskontroll brannalarmanlegg, sprinkleanlegg og brannslanger, vakt/sikkerhet, avsetning vedlikeholdsfond, revisor og styrehonorarer. I tillegg skal det innbetales á konto beløp for kostnader til oppvarming (inklusive varmt tappevann) i den enkelte leilighet, samt for strøm, oppvarming (inklusive varmt tappevann) i fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte felleskostnader kun er stipulert og satt som et forslag ut ifra det man vet om prosjektet på dette stadiet. Endelige felleskostnader vil bli endelig fastsatt av sameiet og sameiet kan også vedta at andre avgifter/kostnader skal inngå i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 094

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Midgard 1

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Midgard 1 vil bli stiftet og registrert i Brønnøysund. Styret i sameiet vil i utgangspunktet, og av praktiske årsaker, bestå av representanter fra selger, frem til sameiet har kommet opp og gå etter overlevering.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Ordensregler kan fastsettes av sameiet gjennom årsmøtet og etter at sameiet er etablert. Det foreligger per dags dato ingen bestemmelser om dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Innlandet

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 1670, seksjonsnummer 3 i Trysil kommune.

Offentligrettslig pålegg

Byggetrinnets bygningsmasse er seksjonert og tinglyst. Vi gjør oppmerksom på at Trysil kommune har satt som krav at seksjonene måtte etableres som næringsseksjoner. Dette har sin bakgrunn i reguleringsformålet for prosjekttomten, selv om bygningen/leilighetene er byggesøkt og registrert som fritidsbygg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/37/1670/3:

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

Årlig festeavgift: NOK 264 600

Gjelder fra dato: 01/01-2025

Tomteverdi: NOK 9 000 000

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1670 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Bestemmelse om pliktig utleie
Gjelder feste
Overført fra: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1670 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa
Org.nr: 950 529 474
Rett til å ha løyper, ledningsnett og veger i hht. gjeldende reguleringsplan på tomten
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift
Overført fra: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1670 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Forkjøpsrett
Gjelder feste
Grunneier har forkjøpsrett ved overføring av festeretten. Gjelder ikke ved eventuell frivillig overdragelse av enkeltseksjoner
Overført fra: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1670 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2023 - Dokumentnr: 414664 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Trysilfjell Utmarkslag Sa
Org.nr: 950 529 474
Rettighetshaver: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1494
Festeretten kan ikke seksjoneres uten samtykke fra rettighetshaver/grunneier
Overført fra: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1670 F
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2024 - Dokumentnr: 2048077 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Book1 Trysil AS
Org.nr: 921 147 082
Avtale om drift, renhold og utleie
Bestemmelse om varighet
Overført fra: Knr:3421 Gnr:37 Bnr:1670 F
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2024 - Dokumentnr: 2122111 - Bestemmelse om pliktig utleie

Gjelder feste

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trysil Kommune

Org.nr: 864 948 502

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trysilfjell Utmarkslag Sa

Org.nr: 950 529 474

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2024 - Dokumentnr: 2203960 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS

Org.nr: 913 682 122

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2024 - Dokumentnr: 2088608 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 61/3162

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger opplyser at det er søkt om rammetillatelse for hele totalprosjektet Midgard Trysil. Dette vil da medføre at det kun gis midlertidig brukstillatelse i denne omgang, og at ferdigattest først vil kunne søkes og bli gitt når totalprosjektet Midgard Trysil er ferdigstilt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei. Prosjektets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann-og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til næringsformål.

Adgang til utleie

75% av leilighetene i totalprosjektet, herav denne leiligheten har utleieplikt, dvs. plikt til å stille leiligheten disponibel for utleie i 14 uker i perioden 1. november til 1. mai. Resterende 12 valgfrie uker i vintersesongen kan man selv benytte, samt hele vår/sommer og høst. Det er mulig å leie ut mer for å øke inntektene.

Avtale om drift, renhold og utleie (DRU) og booking:

Det er inngått avtale med Book1 Trysil AS, slik at sistnevnte har rett til å administrere drifts-, renholdsog utleietjenester (booking). Endelig avtale er nå tinglyst. Avtalen er bindende for Eierseksjonssameiet Midgard 1 (under stiftelse og registrering), herunder

også nåværende og fremtidige hjemmelshavere til seksjonene som er opprettet i festeretten. Erklæring om utleieplikt er tinglyst på de seksjonene/leilighetene som har utleieplikt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 06.11.2024. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 240 (Omkostninger totalt)

106 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 906 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 909 440 (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 96 240

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.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 fastpris kr. 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og markedspakke kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

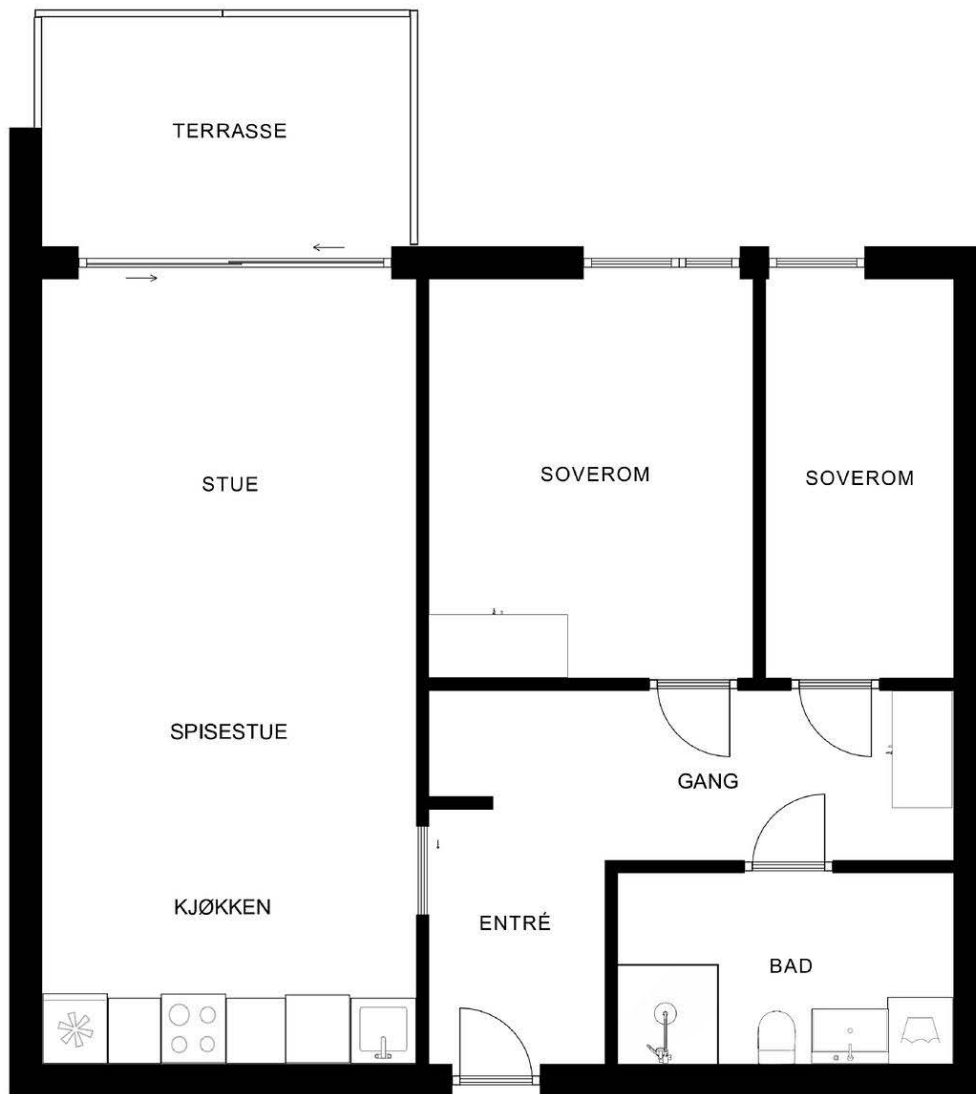
Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

19.11.2024





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



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



Velkommen inn! Lysmalt entré med praktiske fliser på gulv med gulvvarme, enkel møblering med speil, knaggrekke, benk samt garderobeskap. Det er downlightsbelysning i himling.



Leiligheten er utstyrt med møbelpakkealternativ Fjell som gir et moderne uttrykk.



Klassisk og tidløs kjøkkeninnredning fra Norema med integrerte hvitevarer som kombiskap kjøl/frys, stekeovn, platetopp og microovn. Laminat benkeplate og praktisk kitchenboard i marmorimitasjon mellom benk og overskap.



Kjøkkenen og stuen ligger i en sosial og åpen løsning. Stuen er møbleringsvennlig med plass til spisestue og sofakrok for Tv-titting.





Alle møbler og interiør som vist medfølger leiligheten.



Som en kontrast til de ellers lyse overflatene med 3-stavs parkettgolv og lysmalte veggflater og himling er en stuevegg kledd med panel i lun fargetone.



Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong med glassfasade.



Balkongen ligger østvendt og er på ca. 7 kvm. Balkongdekker i betong med grovpusset sklisikker overflate.



Baderom

Flislagt baderom med tidløse flisvalg, vegghengt wc og dusjhjørne med praktiske innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Downlightsbelysning i himling. Kombimaskin vask/tørk medfølger salget.





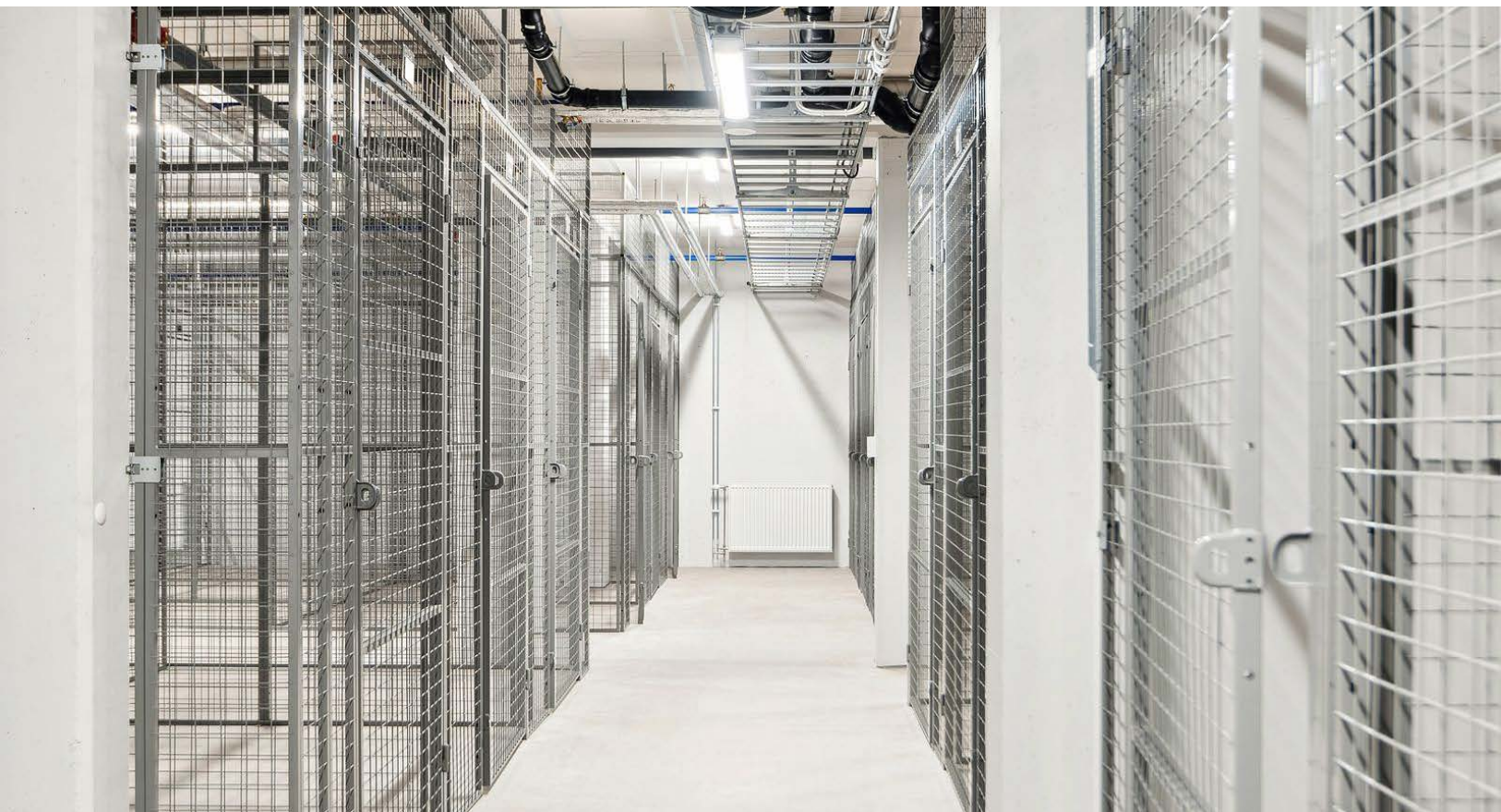
Hovedsoverom innredet med dobbeltseng med sengegavl m/belysning.



Soverom nr. 2 er innredet med køyeseng og enkelt garderobemøblement.



Det medfølger 1 parkeringsplass i parkeringskjeller med montert ladeboks for El-bil. Etter avtale med utbygger medfølger det en ekstra utendørs p-plass på felles parkering for begge bygg øst for planlagt bygg B.



Det medfølger 1 individuell bod på 3 m² per leilighet.



Skirom med skiskap til hver leilighet. Det er felles smørerom med inngang fra skirom.



Lange, brede og velpreparerte bakker, morsomme arenaer og store barneområder. I Norges største og mest populære alpinanlegg trives hele familien, også de mest kresne skikjøerne.

Nabolagsprofil

Snarvegen 32

Høyde over havet

444 m



Offentlig transport

 Trysil Turistsenter
Linje NW130

3 min 
0.2 km



Avstand til byer

Elverum 55 min 

Hamar 1 t 22 min 

Oslo 2 t 36 min 

Ladepunkt for el-bil

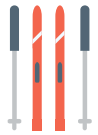
 Skistar servicesenter, Trysil 3 min 

 Skistar Trysilsenteret 4 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 240 m
- 251 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin


- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

Elektriske mini-gocarts (Eventyrparken) 3 min 



Mountain Coaster (sommer) 3 min 

Mountain Tube 3 min 



Trysil Bowlingsenter 3 min 

Sport

 Trysilhallen 13 min 
Aktivitetshall 1.1 km


 Trysil videregående 20 min 
Ballspill 1.5 km

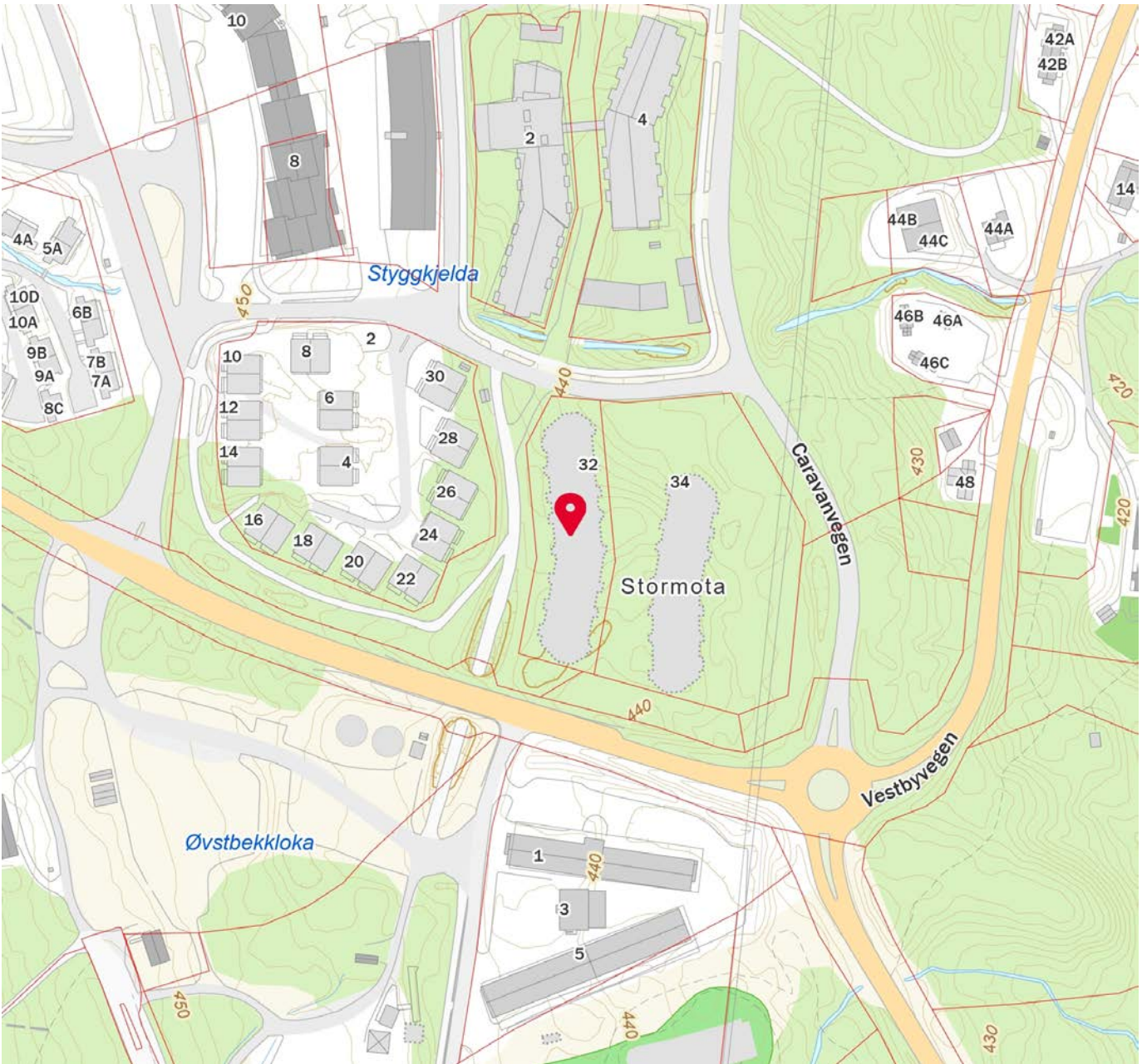
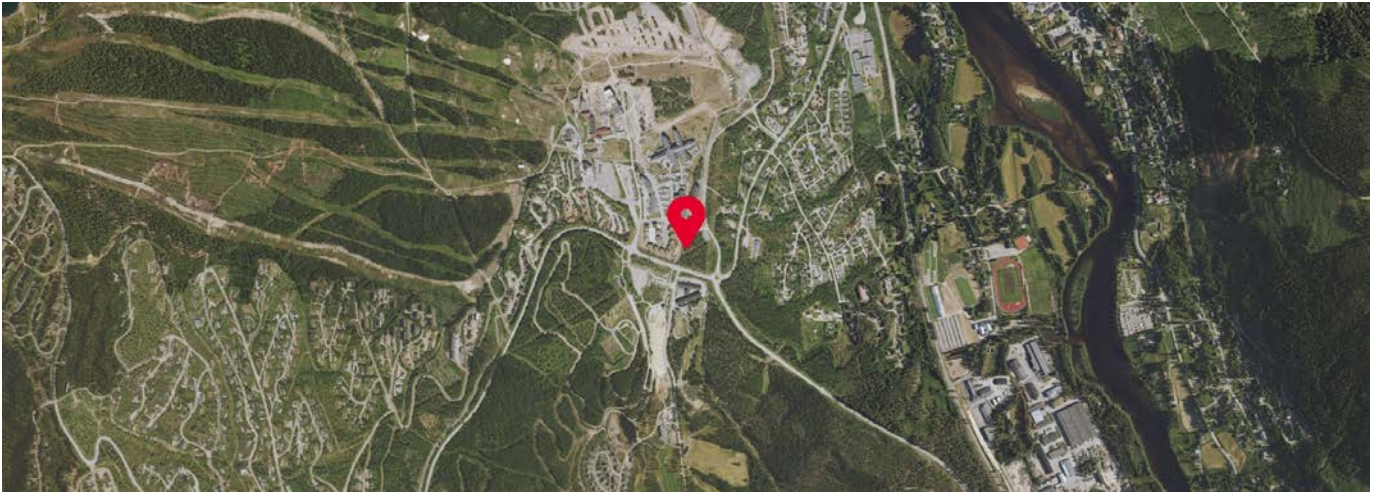
 NEXT Trysil 3 min 

 Trysil Helse & Trening 4 min 

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet 0.2 km
Søndagsåpent

Kiwi Trysilfjellet 20 min 
Søndagsåpent 1.6 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Trysil har hele fire sykkelparker. Radisson Blu Bike Park ligger ved hotellet på turistsenteret, GT Bike Park ligger ved inngangen til Gullia, like ved finner du GT Pro Park, og Fageråsen Bike Park ligger på Høyfjellssenteret.



Klatreparken Høyt & Lavt ligger sentralt på Trysil Turistsenter. Om sommeren skjer mye av klatringen på tvers av sykkelløypene.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240333	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thanh Victor Dieu	Therese Khanh Nguyen
Gateadresse	
Snarvegen 32	
Poststed	Postnr
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1205240333

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TVD, TKN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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
- 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thanh Victor Dieu	f66cb500c406c7588a15b0 6d2b49e31c292683f6	17.11.2024 21:39:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Khanh Nguyen	9eca5e85e3c10b6968b0fec f1384ed154e16438c	17.11.2024 21:40:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240333

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MIDGARD 1

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Midgard 1 (heretter kalt sameiet) består av 42 eierseksjoner på gnr. 37, bnr. 1670 i Trysil kommune (festet tomt).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT, PARKERING OG BODER

Bebyggelse og tomt ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelse og tomt er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk (herunder juridisk disposisjonsrett) av den bruksenhet/hoveddel og tilleggsdeler som er tilknyttet seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av søknad om seksjonering, eierseksjonsloven, disse vedtekter og eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonene kan bare brukes i samsvar med bruksformålet. Bruksenheter, tilleggsdeler og fellesarealer kan ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige skade eller ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmernes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ellers ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer av eller installasjoner på fellesarealer uten forutgående godkjenning fra styret.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Hver seksjon har sin parkeringsplass og bod seksjonert som tilleggsdel i bygg. Seksjonene har også bruksrett til ett skiskap hver og som ligger på fellesareal i kjeller/underetasjen. Bruksretten er uten tidsbegrensning. Rettigheter på gnr. 37, 1494 (herunder også forpliktelser til å svare forholdsmessige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av rettighetsområdene) er nærmere beskrevet i erklæring om adkomst- og bruksrettigheter.

En seksjonseier har med styrets samtykke rett til å anlegge ladepunkt for el-bil/hybridbil i tilknytning til parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. En forutsetning for samtykke er at samtlige kostnader ved slik installasjon i sin helhet dekkes av den enkelte seksjonseier, at arbeidet utføres av fagkyndig og dokumenteres overfor sameiet med samsvarserklæring, og at det er kapasitet i eksisterende hovedtavle.

Det er inngått privatrettslige avtaler for å sikre at sameiets standard opprettholdes. For seksjonsnummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 og 40 er det vedtatt plikt til utleie deler av året, administrert av Book1 Trysil AS. For øvrige seksjoner (7, 8, 15, 16, 23, 24, 31, 32, 41 og 42) er det vedtatt plikt til at eventuell utleie skal administreres av Book1 Trysil AS.

§ 3 FELLESKOSTNADER OG LEGALPANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, slik som for eksempel vedlikeholdskostnader på fellesdeler og fellesareal (herunder også kostnader som fremgår av «Avtale om drift, renhold og utleie» – DRU), bygningsforsikring, kollektivavtale for leveranse av signal til tv/bredbånd, festeavgift, veiavgift, administrasjonskostnader, skatter og andre avgifter med mer.

Kostnader som kun gjelder den enkelte seksjon, for eksempel til elektrisitet, er særkostnader for den enkelte seksjon.

Forbruksavhengige kostnader skal fordeles på den enkelte seksjon i samsvar med forbruket. Ett eksempel på dette er kostnader til varme og varmt tappevann i leilighetene. Alle andre felleskostnader fordeles slik at en halvpart av de totale kostnader som ikke fordeles etter forbruk fordeles med like stor andel på samtlige seksjoner. Den andre halvparten fordeles mellom seksjonene i henhold til sameiebrøken.

Annen fordeling kan vedtas av årsmøtet med tilslutning fra samtlige seksjoner.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonene for krav mot seksjonseierne og som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Det omfatter både vedlikehold og reparasjon av slikt som inventar, utstyr og apparater, tapet, vegg- og himlingsplater, sluk, vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlig eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er også ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser, samt andre arealer seksjonseieren har eksklusiv rett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for et bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, at brannvernustyret fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiet har vedlikeholdsansvar for alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, og omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, samt rør og ledninger. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseierens eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Det er ikke tillatt å henge opp plakater, flagg, reklame og lignende utvendig på bygget eller i innvendige fellesarealer.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst en leder og to medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere eller færre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år om gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe vedtak og igangsette ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfellet, skal besluttes av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Et samlet styre forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Beslutning om å ha forretningsfører eller gi prokura, fattes av årsmøtet.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller eventuelt forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene (regnet etter sameiebrøken), krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig (herunder ved bruk av e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slikt varsel kan fremsettes skriftlig (herunder ved bruk av e-post).

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene (regnet etter sameiebrøken), kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder (som ikke behøver å være seksjonseier).

Beslutninger på årsmøtet tas med alminnelig flertall av de avgitte stemmene (regnet etter sameiebrøken). Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene (regnet etter sameiebrøken) på årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier.
- Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Dersom slikt tiltak for enkelte seksjonseiere medfører kostnad på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, oppløsning av sameiet, eller går ut over seksjonseierne bo- og bruksinteresser, krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

§ 13 ÅRSMØTET, FULLMAKT, RÅDGIVER OG MØTEPLIKT

I sameiet har hver seksjon en stemme, men den enkelte stemme vektet etter sameiebrøken. Det vil si at flertallet regnes etter sameiebrøken.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så tilfelle legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Valgt revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over hvem som er tilstede på møtet, de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalg ved tvangssalgsløvens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven.

§ 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (regnet etter sameiebrøken), med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 18 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående, om eget eller nærståendes ansvar, eller pålegg og salg eller fravikelse av egen seksjon.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

Trysil, den 23. 9. 2024

Midgard Trysil AS,
ved daglig leder Per Morten Hektoen etter fullmakt

Nærværende vedtekter er godkjent av borfester/grunneier, jf. festekontraktens pkt. 7.7.


Trysil, den 23. 9. 2024

Trysil kommune,
ved ordføreren

Trysilfjell Utmarkslag SA,
ved styrets leder Hanne Sverdrup Dahl
og daglig leder Even Ifarness

Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Trysilfjell Utmarkslag SA	Plass for tinglysingsstempel 
Adresse: Velkomstvegen 8	
Postnummer: 2420 Poststed: Trysil	
Fødselsnr./Org.nr. 950 529 474 Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
3421	Trysil	37	1494	
Beskaffenhetsnr. ²⁾		Tomtens areal:	Tomteverdi:	
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd		11 357,8 m ²	kr. 9 000 000,-	
Hva skal grunnen brukes til:				
<input type="checkbox"/> B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet				

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
864 948 502	Trysil kommune	1/2
950 529 474	Trysilfjell Utmarkslag SA	1/2

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
829473992	Midgard Trysil AS	1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 264 600,-

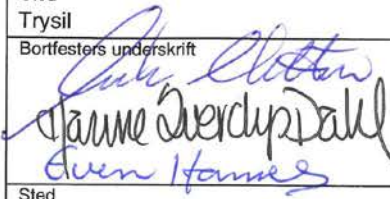

5. Festetid ³⁾	
Antall år	Regnet fra – dato
40	01.01.2025

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾	
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.	
<input checked="" type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter: Første prioritet	

7. Supplerende tekst. ⁵⁾
<p>Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.</p> <p>For festeforholdet gjelder bestemmelsene her med tillegg av de bestemmelser som fremgår av vedlegg på eget ark bak.</p> <p>7.1 Festeren har rett til fornyelse for en periode på 40 år på samme vilkår. 2 år før hver festeperiodes utløp skal partene ta opp forhandling om eventuell forlengelse eller avvikling av festeforholdet. Festeren har ikke innløsningsrett til tomte ved festetidens utløp.</p> <p>7.2 Festeformålet er oppføring av næringsbygg, fritidsboliger for utleie samt tilhørende servicefunksjoner. 25% av antallet leiligheter kan til enhver tid brukes privat. De øvrige 75% av antallet leiligheter skal reserveres kommersiell utleie minst 14 uker per vintersesong, definert til perioden 1. november til 1. mai. Festeren skal ved salg av seksjonerte enheter sørge for at bestemmelsen om utleieplikt inntas i skjøtet for det antall enheter som er nødvendig for å oppfylle utleiekravet.</p> <p>7.3 Trysilfjell Utmarkslag SA skal ha rett til å ha løyper, ledningsnett og veger i hht. gjeldende reguleringsplan på tomten.</p> <p>Fortsettelse av pkt. 7 på eget vedlagt ark.</p>

Dato	Bortfesterens underskrift	Festers underskrift
------	---------------------------	---------------------

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Datert 23.08.16	
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Se vedleggets pkt. 7.6		
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Se pkt. 7.1		
Overdragelse og pantsettelse	Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift	

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Trysil	Dato 31.3.2023
Bortfesterens underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Trysil kommune v/ ordfører Erik Sletten Hanne Sverdrup Dahl Even Ifarness
Sted Trysil	Dato 31.3.2023
Festerens underskrift  Torbjørn Amdal	Gjentas med blokkbokstaver Per Morten Hektoen Torbjørn Amdal
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

- Noter**
- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtfesteloven § 42.
 - 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingsstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
 - 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtfestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtfestelovens kapittel II.
 - 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtfesteloven § 14.
 - 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.



Uthl Skjøte

Tillegg til festekontrakt på gnr. 37 bnr. 1494 i Trysil kommune

Pkt. 7.4

Eiendommen har adkomst fra Snarvegen i hht til gjeldende reguleringsplan. Trysilfjell Utmarkslag er ansvarlig for drift og vedlikehold av Snarvegen. For dette skal fester betale et årlig beløp på kr. 35 000,-. Årlig beløp skal betales senest 15.03 hvert år. Denne avgift kan reguleres hvert år etter konsumprisindeksen eller i hht. reelle kostnader for tjenesten med tillegg av en rimelig fortjeneste for Utmarkslagets drift. Første regulering skal kunne skje i 2026 med basis i endringene i kostnadsutviklingen fra desember 2024 til desember 2025.

Pkt. 7.5

Vilkårene for denne festeavtale er basert på gjeldende reguleringsplan og dennes bestemmelser. Ved eventuell økning av utnyttelsesgrad for nåværende festareal, skal det også for disse arealene vedkommende være rett til å knytte seg til Utmarkslagets/kommunens ledningsnett, mot at fester betaler kostnadene forbundet med oppgradering og økt belastning for anleggene.

Pkt. 7.6 Festeavgift for 2025 skal være kr. 264 600,- som betales forskuddsvis og senest 15.03. hvert år. Ved forsinkelse påløper vanlig forsinkelsesrente.

Festeavgiften reguleres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen, første gang pr. 01.01.2026 med utviklingen de siste 12 måneder fra desember 2024 til desember 2025. I tillegg kan bortfesteren representert ved Utmarkslaget hvert femte år kreve festeavgiften regulert i samsvar med festeavgifter i området for øvrig og i andre sammenlignbare områder, basert på at bortfesteren får en forretningsmessig avkastning av verdien på råtomta. Ved uenighet om regulering av festeavgiften kan hver av partene kreve den fastsatt ved rettslig skjønn.

Pkt. 7.7


Ved enhver overføring av festeretten og påstående bygninger har bortfester forkjøpsrett. Lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr. 64 regulerer forholdet. Partene har særlig avtalt at dersom bortfester skulle være av den oppfatning at den avtalte kjøpesum er høyere enn markedsverdien, skal bortfesteren ha rett til å kreve rettslig skjønn til fastsettelse av løsningssummen.

Hvis leilighetene på den festede tomt blir oppdelt i eierseksjoner, gjelder bortfesteres forkjøpsrett ikke ved frivillig overdragelse av enkeltseksjoner. Av hensyn til gjennomføringen av bestemmelsene i pkt. 7.2 foran mht. utleieplikt, kan seksjonering ikke gjennomføres før bortfester/Utmarkslaget skriftlig har godkjent seksjoneringen og vedtektene.

Trysil, 31.03.2023


Tore Allen
Trysil kommune


Even Hornes
Trysilfjell Utmarkslag SA


Torbjørn Amrdal
Midgard Trysil AS


Torbjørn Amrdal

Even Hornes
Trysilfjell Utmarkslag SA

Trysilfjell Utmarkslag SA
Administrator av festeordningen og rettighetshaver/giver
Org.nr. 950529474



AVTALE OM DRIFT, RENHOLD OG UMLEIE

1. Det er i dag inngått avtale mellom Book1 Trysil AS (org.nr. 921 147 082), som leverandør av drifts-, renhold og bookingtjenester i tilknytning til festerett til eiendommen gnr. 37, bnr. 1670 i Trysil kommune, og Midgard Trysil AS (org.nr. 829 473 992), som dagens hjemmelshaver til festerett, om rett og plikt til å forestå drift, renhold og utleie av leiligheter på gnr. 37, bnr. 1670 i Trysil kommune. Avtaleforpliktelsene gjelder både for nåværende og fremtidige hjemmelshavere til festerett på gnr. 37, bnr. 1670 i Trysil kommune, også fremtidige hjemmelshavere til eierseksjoner opprettet i festeretten.

2. Følgende avtalebestemmelser skal tinglyses som heftelser i festeretten:

- 2.1 Book1 Trysil AS har enerett til å forestå/administrere drift, renhold og utleie av gnr. 37, bnr. 1670 i Trysil kommune. Den/de som til enhver tid er hjemmelshaver til festerett, herunder fremtidige hjemmelshavere til eierseksjoner opprettet i festeretten er forpliktet til å kjøpe disse tjenestene av Book1 Trysil AS. Book1 Trysil AS står fritt til å selv utføre arbeidet eller sette det bort til en tredjemann.
- 2.2 Rett etter denne avtale punkt 1 og 2 løper i 40 år regnet fra 01.10.2024 med rett til fornyelse i 40 år på samme vilkår. Fornyelse skjer automatisk, med mindre Book1 Trysil AS innen 1 år før avtalen løper ut har gitt skriftlig melding om at avtalen ikke skal fornyes for en ny periode. Hver part har imidlertid ensidig hevingsrett dersom den annen part vesentlig misligholder sine forpliktelser.

3. Følgende deler av avtalen skal ikke tinglyses:

3.1 Book1 Trysil AS har eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til totalt syv rom fordelt på byggets garasjeplan (kjeller), 1. plan, 2. plan og 3. plan. Rommene fremgår av vedlagte plantegninger (vedlegg 1-4) og er merket grønne.

3.2 Driftsavtale

Book1 Trysil AS er forpliktet til å besørge spesielt følgende på gnr. 37, bnr. 1670 i Trysil kommune:

- Vaktmester- og beredskapstjeneste:
 - Arbeid og materialer i tilknytning til den enkelte bruksenhet skal faktureres og betales av seksjonens hjemmelshaver direkte. Arbeid for vederlag over kr 10 000,- eks. mva. krever eiers forhåndssamtykke.
 - Årskontroll i henhold til eget skjema av fellesarealer (vedlegg 5).
 - Bestille ekstern kompetanse der dette er nødvendig, samt kontrollere dette arbeidet.

- Snørydding og strøing for hånd, foran inngangsparti, nødutganger og Moloktanker/kildesortering.
- Holde orden og ryddighet ved uteområder inkl. garasje, felles ski- og sykkelrom samt Moloktanker/kildesortering.
- Internkontroll iht. gjelde lover og regler.
- Oppfølging av ekstern kontroll som for eksempel brannalarmanlegg, sprinkleranlegg, heiser og brannslanger
- Ukentlig sjekkrunde for forefallende arbeid/vedlikehold/internkontroll iht. eget skjema (vedlegg 5).
- Vakthold: Vaktrunde hver natt. Ved behov 2 runder.

Book1 Trysil AS har rett til et vederlag på kr 18 000,- eks. mva. pr. mnd. for drift i henhold til ovennevnte. Beløpet konsumpris indeksreguleres årlig, første gang 01.01.2025, med utgangspunkt i KPI pr. 01.01.2024. Book1 Trysil AS har rett til å kreve vederlaget justert til markedspris hvert 5. år, første gang 01.01.2030.

3.3 Renholdsavtale fellesareal:

Book1 Trysil AS er forpliktet til å besørge renhold og vask av innvendige fellesareal på gnr. 37, bnr. 1670 i Trysil kommune iht. egen sjekklister (vedlegg 5).

Book1 Trysil AS har rett til et vederlag på kr 27 000,- eks. mva. pr. mnd. for renhold i henhold til ovennevnte. Beløpet konsumpris indeksreguleres årlig, første gang 01.01.2025, med utgangspunkt i KPI pr. 01.01.2024. Book1 Trysil AS har rett til å kreve vederlaget justert til markedspris hvert 5. år, første gang 01.01.2030.

Deler og forbruksmateriell er ikke inkludert i ovennevnte, og vil bli fakturert separat.

3.4 Utleie (Booking-)avtale

3.4.1 Book1 Trysil AS er forpliktet til å forestå/administrere utleie av leiligheter på gnr. 37, bnr. 1670 i Trysil kommune. Det omfatter både de leiligheter som er pålagt utleieplikt og de leiligheter som er unntatt utleieplikt (men som ønsker å leie ut).

3.4.2 Book1 Trysil AS sitt ansvar:

- a. Book1 Trysil AS er ansvarlig for alt arbeid forbundet med utleie av leiligheten, herunder salgsarbeid, markedsføring, innkreving av leie, utlevering av adgangskort, kontroll etter leietakers bruk, etc.
- b. Book1 Trysil AS er forpliktet til å optimalisere inntektene og har rett til å fastsette utleiepris. Ulike salgskanaler som online salg, direkte salg og salg via turoperatører/samarbeidspartnere kan benyttes for å nå en høyest mulig omsetning.

- c. Book1 Trysil AS kan ikke stilles til ansvar for eventuelle skader som leietaker påfører leiligheten. Book1 Trysil AS er imidlertid forpliktet til å søke erstatning for de skader som er påført leiligheten.
- d. Book1 Trysil AS skal gi eier tilgang til å booke eget bruk jfr. pkt. 3.4.3 d og e, og gi oversikt over bookingen på eiers leilighet.
- e. Book1 Trysil AS kan for eiers regning foreta utbedringer dersom leiligheten ikke er iht. avtalt standard. Utbedringer over kr 10 000,- eks. mva. må varsles eier på forhånd.

3.4.3 Eiers ansvar ved utleie:

- a. Eier må sørge for godt renhold etter egen bruk eller benytte seg av renholdsavtale med Book1 Trysil AS.
- b. Eier må sørge for at enheten er godt vedlikeholdt og at inventar/innhold er i henhold til avtale/spesifikasjon. Slik at alt som er markedsført som inkludert i utleieenheten skal fungere etter hensikten. Løpende drift og supplering av utstyr utføres imidlertid av Book1 Trysil AS, se også pkt. 3.4.4 d.

Det skal utføres storrengjøring innen 1. oktober hvert år. Utleieenheten skal gjennomgås iht. kravspesifikasjoner for renhold. Kravspesifikasjonene er gjenstand for årlig revisjon. Endelig godkjenning skal utføres av representanter fra Book1 Trysil AS og gjerne sammen med eier. Eier har selv ansvaret for å avtale aktuelt tidspunkt for godkjenningen i perioden 15. august til 1. oktober. Dersom utleieenheten ikke er godkjent iht. kravspesifikasjonene innen 1. oktober vil Book 1 Trysil iverksette tiltak for eiers regning for å bringe utleieenheten i slik stand som følger av kravspesifikasjonene.

Eier må sørge for forsikring av egne interesser (som innbo og evt. avbrudd)

- c. Eier kan ha sitt særpreg på leiligheten utover standard innredning, men den skal ikke pyntes med personlige eiendeler som fotografier og lignende.
- d. Ved eierskifte plikter eier å opplyse både ny eier og Book1 Trysil AS om utleieavtalen.

Eiers egen disponering av utleieenheten må meldes Book1 Trysil AS innen 1. november for neste vintersesong. Som eksempel skal egen disponering av enheten i perioden 01.11.2025 – 30.04.2026, meldes innen 01.11.2024. Endringer av eget bruk skal meddeles Book1 Trysil AS skriftlig, eller den 3. part som håndterer avtalen på vegne av Book1 Trysil AS

- e. Leiligheter som har utleieplikt skal stilles til disposisjon for til kommersiell utleie minst 14 uker per vintersesong, definert til perioden 1. november til 1. mai. Hvis det er mindre enn 14 dager til eieren ønsker å benytte leiligheten, og den ikke er utleid, kan eieren selv disponere denne etter skriftlig avtale med Book1 Trysil AS.

3.4.4 Økonomi:

- a. Book1 Trysil AS skal forestå utleie av leilighetene, i eget navn, men for eiers regning, etter prinsippene for kommisjon.
- b. I den grad eiers utleie anses som næringsvirksomhet vil avregning mellom Book1 Trysil AS og eier gjøres med merverdiavgift. For å kunne vurdere hvorvidt eier leier ut i næring, plikter eier å gi utleier opplysninger om enheten er merverdiavgifts registrert.
- c. Book1 Trysil AS har rett til kommisjon på 25 % av utleieinntekten eks. mva. Dette skal dekke kostnader i forbindelse med utleie.

Tilleggstjenester (obligatoriske eller valgfrie) som vask, leie av sengetøy, håndkle, skiutstyr o.l., frokost/pensjon – prises, utføres og faktureres i regi av Book1 Trysil AS og kreves direkte av gjest og inngår ikke i utleieinntekten det beregnes kommisjon av. Sluttvask av enheten er obligatorisk. Tilleggstjenester prises årlig og er oppgitt i øvrige tilgjengelige priser for enhetene. Ved oppgjør til eier trekkes tilleggstjenester ut slik at en sitter igjen med overnattingspris som er grunnlag for 25 % provisjon til Book1 Trysil AS. Eier får dermed utbetalt 75 % av den avtalte overnattingspris (eks tilleggstjenester). Eventuell turoperatør provisjon skal ikke trekkes eier, men er en del av Book1 Trysil AS sin salgskostnad som dekkes innfor 25 % provisjon nevnt ovenfor.

- d. 1 % av de avtalte 25 % i kommisjon går til dekning av kostnader supplering av dekketøy kjøkken, regelmessig sjekk madrasser, dyner og puter, samt årskontroll med rapport pr. leilighet.
- e. Book1 Trysil AS har rett til å gi inntil 30 % rabatt til gjesten om det fører til økt omsetning. Ved mindre enn 4 uker til ankomst og leiligheten ikke er utleid, kan utleier gi inntil 50 % rabatt for å oppnå økt omsetning. Rabattene kan gis uten å forespørre eier.
- f. Om det kommer endringer fra det offentlige som påvirker denne avtalen, skal avtalen tilpasses dette.
- g. Evt. utlegg som Book1 Trysil AS pådrar seg, og som er eiers ansvar, gjøres opp ved motregning i mottatte leieinntekter. Overstiger summen leieinntektene, sendes faktura.
- h. Oppgjør av leieinntektene til eier skjer etterskuddsvis en gang pr. mnd., normalt den 15 i etterfølgende måned.
- i. Ved avbestilling som kommer Book1 Trysil AS i hende senest 15 dager før ankomst – ankomstdagen iberegnet – har eier ikke krav på noen utbetaling. Ved avbestilling som kommer Book1 Trysil AS i hende senere enn dette, har eier rett til utbetaling, dog ikke hvis bookingen skjer senere enn 15 dager før ankomst.

- j. Utleieenheten omfattes av Trysils til enhver tid gjeldende snøgaranti. Dersom refusjon til gjest skjer som følge av snøgaranti vil eier ikke være berettiget utbetaling for aktuell utleieperiode. For øvrig henvises til www.skistar.com/trysil for den til enhver tid gjeldende snøgaranti.

3.4.5 Diverse:

- a. Røyking er ikke tillatt i leilighetene ved utleie.
- b. Det må avtales særskilt dersom det skal være tillatt med husdyr.
- c. Byttedager fastsettes av Book1 Trysil AS.
- d. Hvis Book1 Trysil AS misligholder sine forpliktelser etter denne avtalen og det oppstår et økonomisk tap for eier, vil eier kunne kreve det økonomiske tapet erstattet.
- e. Hvis eier misligholder sine forpliktelser etter denne avtalen og det oppstår et økonomisk tap for Book1 Trysil AS, vil Book1 Trysil AS kunne kreve det økonomiske tapet erstattet.

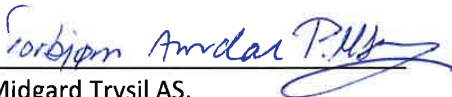
3.4.6 Rengjøring av leiligheter etter utleie:

Book1 Trysil AS er forpliktet til å besørge renhold av leilighet etter utleie. Renholdskostnad faktureres gjest i henhold til markedspris.

Eierne har derimot anledning til å vaske etter sin egen bruk. Eier plikter i så fall å fylle ut og levere eget vaskeskjema, som vil bli kontrollert av Book1 Trysil AS. Eier kan kreve at Book1 Trysil AS forestår rengjøring etter eiers egen bruk og har krav på 20% rabatt på markedspris. Samme eierrabatt gjelder på leveranse av sengetøy, håndklær osv.

Avtalen finnes i 2 eksemplarer – ett til hver av partene.

Sted Trysil, dato 20.09.2024


Midgard Trysil AS,
ved styrets leder Torbjørn Amdal
og styremedlem Per Morten Hektoen


Book1 Trysil AS,
ved daglig leder Terje Meisingseth





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

**HELP**
Retts 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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Snarvegen 32
2420 TRYSILMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Solveig GranlundTelefon: 951 51 983
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre