

Vikinggrenda 12C



Velkommen til

Vikinggrenda 12C



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Trysil

Attraktiv 3-roms fritidsleilighet | God beliggenhet | Ski-in / Ski-out | 8 soveplasser | Bad og badstue | Peis

Prisantydning	1 900 000,-
Fellesgjeld	631 067,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	2 532 447,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 780,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom
Eieform	Andel
Byggeår	1992

Ansvarlig megler	Marcus Egeland
Telefon	980 39 150
E-post	m.egeland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Flott fritidsleilighet med svært god planløsning i fantastiske omgivelser et steinkast unna skibakken. Leiligheten har ett bad, badstue, en luftig stue med god takhøyde og peis, samt 2 soverom med hele 8 sengeplasser.

- Hyttene i område er i tillegg svært attraktive utleieobjekter og nåværende eier opplyser om gode leieinntekter i vintersesongen på tilsvarende objekt i samme gate. I tillegg er det mulighet for sommerutleie.

- God beliggenhet sentralt i Trysilfjellet med kort vei til "alt". Området er rikt på fritidsaktiviteter med ski-in / ski-out om vinteren og sykkelløyper, golf og flotte turmuligheter på sommerhalvåret.

- Svært god og sentral beliggenhet
- Ski-in / ski-out
- 2 soverom med totalt 8 sengeplasser
- Baderom og badstue
- Peis
- Attraktivt utleieobjekt

Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	42 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 15 kvm.






















VIKINGGRENDA
12C


12C

Informasjon

Vikinggrenda 12C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0376/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Andel)

Adresse og betegnelse
Vikinggrenda 12C, 2420 TRYSIL
Gnr 37, bnr 608 i Trysil kommune
Andelsnr 33 i VIKINGGRENDA BORETTSLAG, org.nr. 986131795

Selger
URANIENBORG TRADING AS

Kjøpesum og omkostninger
1 900 000,- (Prisantydning)
631 067,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 531 067,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 532 447,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 541 747,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 40 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 15 kvm.

Innhold

Entré, stue/kjøkken, to soverom, baderom og badstue.

Entré:
Velkommen inn! Lys og hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk. Plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til østvendt terrasse på ca. 15 kvm.

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i blå utførelse. Benkeplaten er av laminert med nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er frittstående hvitevarer, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom:
To soverom med totalt 8 soveplasser.

Baderom/badstue:
Baderom med varme i gulvet. Badet er innredet med en vegghengt servant, overhengende speil og belysning. Det er montert dusjkabinett og gulvstående toalett. Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte. Rommet ventileres av en elektrisk avtrekksvifte.

Badstue i tilknytning til badet, adskilt med heltre dør. Vegger og himling er kledd med ubehandlet furupanel, og gulvet har vinylbelegg. Det er plassbygd sittebenk i to nivåer. Oppvarming skjer via elektrisk badstueovn av merket Tylø med effekt på 6 kW. Lufting med ventiler plassert ved gulv og tak i vegg mot badet.

Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Soverom
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Sammendrag selgers egenerklæring
Se vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
UTVENDIG
Bygningen har vinduer med karmer og rammer i PVC fra 2011. Vindusglassene er 2-lags isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i PVC med 2- lags isolerglass. Fra stue/kjøkken er det adkomst til en østvendt terrasse på ca 15 kvm, utført med impregnerte terrassebord på gulv.

INNVENDIG
Gulvene har vinylbelegg. Vegger og himlinger er kledd med ubehandlet furupanel. Gulv mot grunn består av plasstøpt betongplate. Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av rommene, samt flere punktmålinger innenfor 2 meter. Boligen har lecapipe med tilkoblet ildsted i stue/kjøkken. Innvendige dører er speil-profilerte og utført i furu.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming skjer via gulvvarme på baderom og i stue, samt ved bruk av peis og panelovner.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 780,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett/kabel-TV, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Lån: 4 093,00
Felleskostnader: 3 304,00
TV/bredbånd: 383,00

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.
Vikinggrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986131795, og ligger i TRYSIL kommune.

Det tillates at inntil 40 % av andelene kan eies av selskaper (juridiske personer). Styret har informert at det i utgangspunktet ikke vil tillates, og må avklares før salg.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 631 067,-pr. 30.09.2025

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16365973311
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 40 759 183,17
Innfrielsesdato: 30.06.2052
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Fellesformue

Kr 26 713,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 9 716. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 454 600.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 72343085

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vikinggrenda 12C har en attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Trysil Turistsenter og passer perfekt for deg som ønsker enkel tilgang til både aktivitet og rekreasjon i naturskjønne omgivelser. Hytta ligger bare noen få minutters gange fra alpinbakker, skitrekk og langrennsløyper, noe som gjør den ideell for skientusiaster i alle aldre. I tillegg er det kort vei til både butikk, restauranter, skiutleie og andre servicetilbud, noe som gir en komfortabel og praktisk hyttehverdag.

Om vinteren kan du spenne på deg skiene nærmest rett utenfor døra og gli rett ut i Norges største alpinanlegg. På sommerstid byr området på flotte turmuligheter til fots og på sykkel, med variert terreng og storslått utsikt som gir minnerike naturopplevelser. Beliggenheten er også lett tilgjengelig med bil og har gode parkeringsmuligheter, samtidig som du bor tilbaketrukket nok til å kunne nyte stillheten og fjellroen.

Med kort vei til alt Trysil har å by på, er denne hytta et perfekt utgangspunkt for både avslapning og aktivitet året rundt.

Offentlige forhold

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til områder for herberger og bevertningssteder. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/37/608:
12.07.1993 - Dokumentnr: 3459 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 40 år
Årlig festeavgift: NOK 55 000
Ikke innløsningsrett
Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 års festeavgift
Festeforholdet gjelder fra 1.12.1991
Bestemmelser om forlengelse i 40 år
Leieavtalen kan ikke slettes/utløpe uten samtykke
fra Distriktenes utbyggingsfond eller andre pantehavere.
Med flere bestemmelser bl.a. om veger, vann, avløp, avgifter
bebyggelse
Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra
hjemmelshaver/utleier så lenge tomten er ubebygget
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1993 - Dokumentnr: 3459 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 40 år
Årlig festeavgift: NOK 55 000
Ikke innløsningsrett
Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 års festeavgift
Festeforholdet gjelder fra 1.12.1991
Bestemmelser om forlengelse i 40 år
Leieavtalen kan ikke slettes/utløpe uten samtykke
fra Distriktenes utbyggingsfond eller andre pantehavere.
Med flere bestemmelser bl.a. om veger, vann, avløp, avgifter
bebyggelse
Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra
hjemmelshaver/utleier så lenge tomten er ubebygget
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1992 - Dokumentnr: 6311 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3421 Gnr:37 Bnr:73
Areal: 8.283,7 m2.
Bnr. 608 er fradelt gnr. 37/73 FESTE NR. 1.

05.12.2001 - Dokumentnr: 6998 - Målebrev

05.12.2001 - Dokumentnr: 6998 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2001 - Dokumentnr: 7001 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 709921 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0428 Gnr:37 Bnr:608

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 87 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 990,-
Nordvik Ekstra (Valgfritt) kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 3 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Samlefaktura Vikinggrenda 9C, Vikinggrenda 12C og Bakkebygrenda 13B kr. 16 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. april 2026

Ansvarlig megler

Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Vikinggrenda 12C

Vikinggrenda 12C

Høyde over havet

460 moh



Avstand til byer

Elverum	59 min
Hamar	1 t 28 min
Oslo	2 t 34 min
Trondheim	254.7 km

Aktiviteter

Rafting (Turistsenteret)	4 min
Trysil Bowlingsenter	5 min
Mountain drifting mini-cart	5 min
Chill Bowl & Dine	6 min
Trysil Sommerskiskole	6 min
Alpine Spa & Relax	6 min
Mountain Coaster (sommer)	7 min
Mountain Tube	7 min

Sport

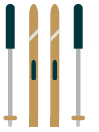
Trysilhallen	17 min
Trysil videregående	19 min
NEXT Trysil	4 min
Trysil Helse & Trening	6 min

Dagligvare

Nærbutikken Trysilfjellet	6 min
Kiwi Trysilfjellet	21 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 164 m
- 251 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 30

Offentlig transport

Trysil Turistsenter	4 min
Linje NW130	0.3 km

Varer/Tjenester

Trysil-Senteret	6 min
Apotek 1 Trysil	6 min
Trysil Vinmonopol	6 min





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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wasshaug, Erik Kristian	9578-5998-4-2215867	2025-10-10 15:35:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. okt. 2025

Oppdragsnummer
36-0376/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vikinggrenda 12C, 2420 TRYSIL

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
URANIENBORG TRADING AS v/ Erik Kristian Wasshaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1
Forsikret i: Felles i borettslaget

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0376/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wasshaug, Erik Kristian	2025-10-10

Identifikasjon

bankID Wasshaug, Erik Kristian

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
TRYSIL kommune
gnr. 37, bnr. 608

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 01.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1125 **Referansenummer:** QX9337

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en andelsleilighet i en firemannsbolig, oppført i 1994 etter datidens gjeldende byggtekniske forskrifter.
Leiligheten ligger i underetasjen og har egen inngang fra bakkenivå. Bygget er fundamentert mot grunn, med yttervegger av bindingsverk og lettklinkerblokker mot terreng. Øvre etasje er oppført i laftet tømmerkonstruksjon. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med torv.

Leilighetens planløsning består av éntre, stue/kjøkken, to soverom, bad med tilhørende badstue. Oppvarming skjer via gulvvarme på bad og i stue, samt ved bruk av peis og panelovner.

Innvendige overflater og installasjoner fremstår i stor grad som originale fra byggeåret. Rapporten må leses i sin helhet for fullstendig vurdering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har vinduer med karmer og rammer i PVC fra 2011.
Vindusglassene er 2-lags isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i PVC med 2-lags isolerglass.
Fra stue/kjøkken er det adkomst til en østvendt terrasse på ca 15 kvm, utført med impregnerte terrassebord på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har vinylbelegg. Vegger og himlinger er kledd med ubehandlet furupanel. Gulv mot grunn består av plasstøpt betongplate.
Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av rommene, samt flere punktmålinger innenfor 2 meter.
Boligen har lecapipe med tilkoblet ildsted i stue/kjøkken. Innvendige dører er speil-profilerte og utført i furu.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til Byggeforskrift 1987 (BF87) som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og himling er av furupanel, mens gulvet har vinylbelegg. Badet er innredet med en vegghengt servant, overhengende speil og belysning. Det er montert dusjkabinett og gulvstående toalett. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte. Fra badet er det adkomst til en tilliggende badstue.
Rommet ventileres av en elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i blå utførelse. Benkeplaten er av laminert med nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er frittstående hvitevarer, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue i tilknytning til badet, adskilt med heltre dør. Vegger og himling er kledd med ubehandlet furupanel, og gulvet har vinylbelegg. Det er plassbygd sittebenk i to nivåer. Oppvarming skjer via elektrisk badstueovn av merket Tylø med effekt på 6 kW. Lufting med ventiler plassert ved gulv og tak i vegg mot badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår.
Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert under plassbygd benk i badstue.
Sikringsskap plassert i utvendig bod, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

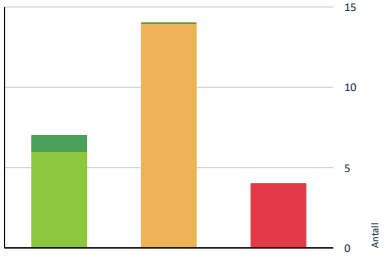
Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte tegninger.

Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

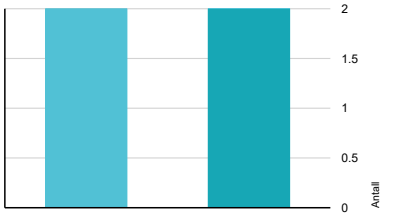
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Soverom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som fritidsbolig. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer med karmer og rammer i PVC fra 2011. Vindusglassene er 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

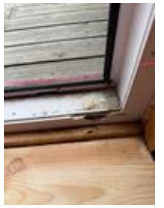
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i PVC med 2-lags isolerglass.

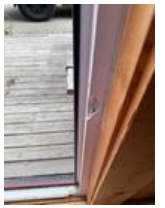
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hakk og riper i overflaten på hovedytterdøren, samt skader i karm på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hovedytterdøren må overflatebehandles, og karm til terrassedøren må skiftes for å lukke avviket. Dørenes funksjon er tilfredsstillende.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en østvendt terrasse på ca 15 kvm, utført med impregnerte terrassebord på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er registrert manglende vedlikehold av terrassebord, som har ført til oppsprekking og synlig uttørking.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/utskifting av terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg på gulv.

Vegger: Furupanel.

Tak: Furupanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Det er registrert stedvis riper og hakk i gulvbelegget, samt fettsprut (ved komfyr) og merker på veggpanel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater må utskiftes/overflatebehandles for å lukke avviket.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av plasstøpt betongplate.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
5mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
7mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.





TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om at bygget er utført med radonsperre eller at det er foretatt radonmålinger. Bygget ligger i ett område som er kategorisert til "Høy" på radon-aktsomhet kartet på www.geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.



TG 3 Pipe og ildsted

Det er lecapipe med ildsted i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For å lukke avviket må det monteres ildfast plate på gulvet under feieluken, samt på veggen på venstresiden, slik at det oppnås minimum 300 mm avstand til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har gulv med belgg, samt vegger med panel.

Vurdering av avvik:

• Overflaten har fuktskjolder.

Det er registrert høye fuktverdier og saltutslag i vegg mot terreng i ekstern bod. Det er foretatt fuktsøk i vegg på soverom ved hjelp av fuktmåler med pigger i treverket uten å påvise unormale forhold. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for veggens tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretaes nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Utskifting/utbedring av utvendig tettesjikt kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har speil-profilerte innvendige dører i furu. Det er registrert stedvis slitasje, men dette anses å være innenfor normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i henhold til Byggeforskrift 1987 (BF87) som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og himling er av furupanel, mens gulvet har vinylbelegg. Badet er innredet med en vegghengt servant, overhengende speil og belysning. Det er montert dusjkabinett og gulvstående toalett. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte. Fra badet er det adkomst til en tilligende badstue.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og tak er kledd med furupanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Det er registrert fukskader i furupanel bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Panel i våtsone må fjernes og erstattes med fuktsikre materialer godkjent for bruk i våtrom, i henhold til krav i TEK17 og bransjestandard for våtrom. Det er foretatt fuktsøk med pigger i treverket, uten å påvise unormale fuktverdier på befaringsdabto.



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe motfall fra sluk, samt et synlig område i hjørnet under dusjkabinettet hvor det har vært vannansamling tidligere. Forholdet indikerer mangelfull avrenning og økt risiko for fuktskader. Sett i sammenheng med at vinylbelegget har overgått forventet brukstid er det satt TG3.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

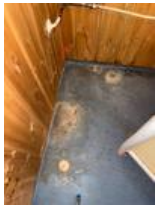
Fallforholdene må utbedres for å sikre korrekt avrenning mot sluk. Utbedringen må gjennomføres i forbindelse med utskifting av vinylbelegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettesjiktet har overgått sin forventede brukstid på 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tettesjiktet må skiftes ut for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot fuktpåvirkning. Det er imidlertid minimalt med vannsøl da det er benyttet tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt servant med overhengende speil og belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Innredningen er av eldre dato, men funksjonen er ivaretatt. Ved eventuell oppgradering av tettesjikt bør det samtidig påregnes utskifting av innredningen for å tilpasse dagens standard og forventet levetid.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres av en elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett og det ligger åpne rør på veggen. Våtrommet er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy med pigger i treverket og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i blå utførelse. Benkeplaten er av laminert med nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er frittstående hvitevarer, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap, samt stedvis slitasje/hakk på kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktskjolder i kjøkkenskap kan tyde på drypp fra vann/avløpsrør, det er imidlertid ikke registrert lekkasje fra vann/avløp ved funksjonstest av kjøkkenvask. Observer forholdet.
Skader på fronter kan utbedres ved overflatebehandling (maling).

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avrekk.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Badstue i tilknytning til badet, adskilt med heltre dør. Vegger og himling er kledd med ubehandlet furupanel, og gulvet har vinylbelegg. Det er plassbygd sittebenk i to nivåer. Oppvarming skjer via elektrisk badstueovn av merket Tylø med effekt på 6 kW. Lufting med ventiler plassert ved gulv og tak i vegg mot badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon av løsninger eller oppbyggingen av badstuen. Utførelsen tyder på at det ikke er lagt inn lufting bak panelet mot vegger og tak. Det er ukjent om rommet er bygd opp iht. preakseptert løsning for romtypen. Anbefaling fra byggforskerserien viser at det skal være et luftesjikt for å hindre fukt og varmebelastning på konstruksjonene rundt.
-Det er påvist noe "svetting" av kva fra furupanel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppbyggingen bør undersøkes nærmere. Hvis det ikke er lufting bak panelet, bør dette etableres for å unngå skader over tid.



ETASJE > BADSTUE

TG 2 **Teknisk anlegg**

Badstueovn fra byggeår. Badstuen ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Forventet brukstid på 15 år er lagt til grunn for vurderingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

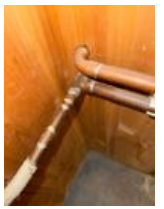
Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

-Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert
slitasje og funksjonssvikt.
-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.





Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 3 **Ventilasjon - Soverom**

Det er ikke etablert tilluftsløsning på soverom til venstre fra éntre.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

For å lukke avviket må veggventil eller spalte i vinduet etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert under plassbygd benk i badstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder er fra byggeår og har overgått forventet brukstid på 20 år, det er også registrert rust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmtvannsberederen må byttes for å lukke avviket.



TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap plassert i utvendig bod, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Det er ikke informert om arbeider på det elektriske anlegget. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





TG 0 **Brannetekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

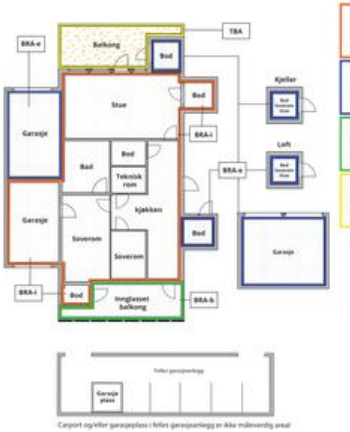
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	40	2		42	15
SUM	**40**	**2**			**15**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Badstue, Stue/kjøkken, Entré	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremvist bygningstegninger eller annen dokumentasjon som viser oppbygging av konstruksjoner. Utførelsen av skillevegg mellom enhetene og etasjeskiller er ukjent. Det foreligger derfor usikkerhet rundt om branncelleinndelingen oppfyller kravene i dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	40	0

Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	37	608		0	8287.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Vikinggrenda 12 C

Hjemmelshaver
Welle Gruppen AS, Trysil Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vikinggrenda 12C ligger sentralt plassert i Trysil Turistsenter, med kort gangavstand til skibakker, heisanlegg, butikker og spisesteder. Området er tilrettelagt for helårs bruk med gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Adkomstveien til Vikinggrenda 12C i Trysil er privat, og vedlikeholdes av borettslaget eller grunneier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1993	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremvist før endelig rapport.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Gnr 37 - Bnr 608
3421 TRYSIL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QX9337

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7156
VIKINGGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VIKINGGRENDA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. juni kl. 18:00 og lukker 7. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7156

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Det vil bli sendt ut en invitasjon til et uformelt møte på teams for de som ønsker å delta på det. Teams lenke vil bli sendt på epost i forkant av møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VIKINGGRENDA BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Leif Walsø-Kanstad er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Harald Hjørnegård og Leif Walsø-Kanstad er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsberetning 2024, Årsregnskap 2024 og Revisjonsberetning.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 160.000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leif Walsø-Kanstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Hjørnegård

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stina Søby (Matsson)
- Ulf Larsen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Walter Walsø-Kanstad	Knut Hamsuns Veg 31
Styremedlem	Richard Olsen	Grønliveien 71
Styremedlem	Terje Gunnar Wang	Vikinggrenda 11C
Styremedlem	Lone Halkier Egelie	Vikinggrenda 12B
Varamedlem	Harald Hjørnegård	Stenrødveien 104

Generelle opplysninger om Vikinggrenda Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

Vikinggrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986131795, og ligger i TRYSIL kommune

Gårds- og bruksnummer:

37 608 609

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vikinggrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

Det ble avholdt 5 styremøter i 2024, i tillegg til utstrakt epostdialog og telefon/teamsmøter.

Følgende saker og prosjekter er gitt spesielt fokus dette året:

Uteområder

Det ble jobbet med uteområdet for å få et mer lettstelt uteområde. Det har blitt bedre plass til å deponere snø om vinteren.

Råtearbeider

Arbeidet med utbedring av råteskader fortsatte gjennom 2024. Enkelte hytter var mer skadet enn antatt. De resterende hyttene ble ferdigstilt i løpet av 2024 i henhold til målsetning. Det gjenstår noe mindre arbeid som kommer til å bli utført fortløpende.

Utvendig maling av hytter

Utvendig maling av hytter ble påbegynt høsten 2022, og det ble malt fem hytter i løpet av 2023. De siste firemanns hyttene og fem to manns hytter ble malt i 2024. De gjenstående åtte hyttene vil bli malt i 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000,- til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Trysil kommune

Det er budsjettert med kr. 819 000,- i kommunale avgifter i 2025.

Energikostnader

Strøm avregnes direkte og faktureres etter andelseiers forbruk etterskuddsvis.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vikinggrenda Borettslag. Det er lagt inn en økning på 19% i henhold til varsel fra forsikringsselskapet.

Lån

Vikinggrenda Borettslag har lån i DNB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

VIKINGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 131 795, KUNDENR. 7156

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 403 547**	**2 541 298**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 716	482 541
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 869	13 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-580 347	-633 693
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-556 763**	**-137 752**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 846 784**	**2 403 547**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 116 481	2 669 725
Kortsiktig gjeld	-269 697	-266 178
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 846 784**	**2 403 547**

Transaction 09222115557545798388 Signed SH, LW, LHE, RSO, TGW

VIKINGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 131 795, KUNDENR. 7156

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 004 611	6 318 924	5 954 000	6 198 600
Andre inntekter	3	863 789	460 586	900 000	900 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 868 400**	**6 779 510**	**6 854 000**	**7 098 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 998	-24 665	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	14	-13 869	-13 400	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 207	-11 438	-5 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-117 060	-111 325	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-26 221	-5 620	-21 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-1 379 815	-1 064 498	-1 450 000	-750 000
Forsikringer		-151 918	-127 812	-150 000	-180 000
Festeavgift		-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-758 123	-714 956	-750 000	-819 000
Energi/fyring		-746 932	-961 428	-900 000	-930 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 388	-228 287	-240 000	-277 000
Andre driftskostnader	10	-533 722	-570 405	-585 800	-611 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 481 254**	**-4 293 834**	**-4 708 800**	**-4 217 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 387 147**	**2 485 676**	**2 145 200**	**2 881 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 053	85 078	45 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 457 484	-2 088 213	-2 532 000	-2 452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 377 431**	**-2 003 135**	**-2 487 000**	**-2 427 000**
ÅRSRESULTAT		**9 716**	**482 541**	**-341 800**	**454 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		9 716	482 541		

Transaction 09222115557545798388 Signed SH, LW, LHE, RSO, TGW

VIKINGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 131 795, KUNDENR. 7156

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	83 000 000	83 000 000
Andre varige driftsmidler	14	164 198	178 067
SUM ANLEGGSMIDLER		**83 164 198**	**83 178 067**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140 978	127 263
Andre kortsiktige fordringer	15	202 292	35
Driftskonto OBOS-banken		616 323	439 999
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 213	0
Sparekonto OBOS-banken		1 155 676	2 102 428
SUM OMLØPSMIDLER		**2 116 481**	**2 669 725**
SUM EIENDELER		**85 280 679**	**85 847 791**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 58 * 100		5 800	5 800
Opptjent egenkapital		22 617 407	22 607 691
SUM EGENKAPITAL		**22 623 207**	**22 613 491**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 077 775	41 658 122
Borettsinnskudd	17	21 310 000	21 310 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**62 387 775**	**62 968 122**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 216	82 431
Leverandørgjeld		129 678	164 059
Skyldige offentlige avgifter	18	2 009	0
Påløpte renter		12 795	19 688
SUM KORTSIKTIG GJELD		**269 697**	**266 178**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 280 679**	**85 847 791**
Pantstillelse	19	84 384 000	84 384 000
Garantiansvar		0	0

Trysil, __.__.2025
Styret i Vikinggrenda Borettslag

Leif Walsø-Kanstad Lone Halkier Egelie Richard Sverre Olsen

Terje Gunnar Wang

Transaction 09222115557545798388 Signed SH, LW, LHE, RSO, TGW

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån	3 172 133
Felleskostnader	2 533 355
TV/bredbånd	244 536
Strøm	54 587
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 004 611**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning strøm	861 289
Viderefakturering for tilleggskostander for tilbakestilling av uteområdet	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**863 789**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-5 642
Arbeidsgiveravgift	-23 356
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 998**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Transaction 09222115557545798388 Signed SH, LW, LHE, RSO, TGW

Transaction 09222115557545798388 Signed SH, LW, LHE, RSO, TGW

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 207.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 671
Byggtakst Eleverum AS	-14 550
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 221**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 324 199
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 215
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 379 815**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-48 787
Vann- og avløpsavgift	-648 765
Renovasjonsavgift	-60 571
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-758 123**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 133
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 000
Håndverktøy	-3 125
Annet driftsmateriale	-5 913
Vaktmestertjenester	-216 055
Snørydding	-209 025
Andre fremmede tjenester	-29 468
Kontor- og datarekvisita	-3 297
Trykksaker	-16
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-175
Drivstoff	-1 016
Bilgodtgjørelse	-29 295
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-3 680
Bank- og kortgebyr	-7 470
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-533 722**

Transaction 09222115557545798388 Signed SH, LW, LHE, RSO, TGW

Transaction 09222115557545798388 Signed SH, LW, LHE, RSO, TGW

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	58 170
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 358
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 475
Andre renteinntekter	50
SUM FINANSINNTEKTER	**80 053**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 457 484
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 457 484**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2003	83 000 000
SUM BYGNINGER	**83 000 000**

Gnr. 37 og bnr. 608 m.fl.

Tomten er festet av Brit Aasheim og Trysil Kommune i 40 år fra 1.12.1991 med rett til fornyelse i 40 år.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Container		
Tilgang 2022	25 000	
Avskrevet tidligere	-5 833	
Avskrevet i år	-5 000	
		14 167
Søppelbrønn		
Tilgang 2022	168 000	
Avskrevet tidligere	-9 100	
Avskrevet i år	-8 869	
		150 031
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**164 198**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 869**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning strøm forbruk i november og desember 2024	191 195
Felleskostnader for 2024(gjøres opp i 2025)	11 097
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**202 292**

Transaction 09222115557545798388 Signed SH, LW, LHE, RSO, TGW

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-42 520 000	
Nedbetalt tidligere	861 878	
Nedbetalt i år	580 347	
		-41 077 775
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 077 775**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2003	-21 310 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-21 310 000**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 213
Skyldig arbeidsgiveravgift	-796
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 009**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 310 000
Pantelån	41 077 775
TOTALT	**62 387 775**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	83 000 000
TOTALT	**83 000 000**

Transaction 09222115557545798388 Signed SH, LW, LHE, RSO, TGW

Til generalforsamlingen i VIKINGGRENDA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VIKINGGRENDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IKOVZ-VWBQS-Y4I0N-QMFFA-VE5EH-M36QD

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-13 08:13:49 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IKOVZ-VWBQS-Y4I0N-QMFFA-VE5EH-M36QD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com.**

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.25
Selskapsnummer: 7156 **Selskapsnavn:** VIKINGGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Leif Walsø-Kanstad er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Harald Hjørnegård og Leif Walsø-Kanstad er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160.000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Leif Walsø-Kanstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Harald Hjørnegård

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Stina Søby (Matsson)
- ☐ Ulf Larsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter for Vikinggrenda Borettslag

Organisasjonsnummer 986 131 795

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 11.04.2022

§ 1 Formål

Vikinggrenda Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne fritidsbolig i lagets eiendom. Borettslaget kan også drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Trysil Kommune og har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget skal ha forretningsfører.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 58 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 5.800,-

Det tillates at inntil 40 % av andelene kan eies av selskaper (juridiske personer).

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes i borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.

§ 4 Sameie i andel

Personer og juridiske selskaper kan bli sameier i andel.

§ 5 Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilhørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Vedlikeholdet omfatter også beising/maling av egen bolig samt egen garasje. Beis/maling og annet malerutstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområdet/grøntanlegget.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjon og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 Generalforsamlingen

11-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak enn de saker som de som er nevnt i innkallingen.

11-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 13 Bygningsmessige og søknadspliktige tiltak

13-1 Innledning og avslutning
Bygningsmessige tiltak som oppsetting av tilbygg eller andre eksteriørmessige endringer av boligene utover opprinnelig standard, samt oppsetting gjerder, levegger, plattinger, terrasser og overbygg kan ikke gjøres uten generalforsamlingen har gitt samtykke. Styret er gitt fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere til følgende tiltak som er innenfor regler 13-2 til 13-5 vedtatt på generalforsamling. Alle tiltak som godkjennes skal bruke samme materialer og farge som eksisterende hytter.

Andelseieren er selv ansvarlig for at tiltak utføres iht. lover og forskrifter. Når et tiltak krever melding til eller godkjenning av offentlig myndighet skal andelseieren selv sende melding eller søknad om tiltaket og innhente nødvendige offentlige tillatelser. Eventuelle gebyrer betales av andelseieren. Ansvar for fremtidig vedlikehold av tiltakene. Andelseieren og framtidige eiere av andelen bærer ansvaret for så vel følgeskader som fremtidig vedlikehold, for alle bygningsmessige tiltak som innebærer avvik fra opprinnelig standard. Ved salg av andelen overføres ansvaret til den nye andelseieren, som skal gjøres oppmerksom på forholdet.

13-2 Regler for utvidelse av terrasse
Det tillates utvidelse av terrasse på enheter hvor dette er mulig under forutsetning av at retningslinjene følges. Søknad til styret skal inneholde følgende pkt. 1-3: 1) Kart/tegning med tiltaket inntegnet og målsatt 2) Kvittert nabovarsel og bekreftelse. 3) Redegjørelse for tiltaket

13-3 Rekkverk i tilknytning til terrasse
Der det er nødvendig pga. sikkerhet (høyde fra terrasse til bakken>0,5 m) tillates rekkverk (minimum 0,9 m høyde på rekkverk). Dette åpner ikke opp for å gjerde inn deler av fellesareal til eget bruk, og det skal benyttes samme type rekkverk i hele borettslaget. Forutsetning for oppføring av rekkverk er søknad til styret, med tiltaket inntegnet og målsatt. Se vedlegg bakerst i vedtektene.

13-4 Utvidelse av bod
Forutsetning for utvidelse av bod er skriftlig søknad til styret. Søknad til styret skal inneholde følgende pkt. 1-3: 1) Kart/tegning med tiltaket inntegnet og målsatt 2) Kvittert nabovarsel og bekreftelse. 3) Redegjørelse for tiltaket herunder valgt entreprenør. Tiltaket kan ikke påbegynnes før man har fått skriftlig tillatelse fra styret.

13-5 Utvidelse av vegghengt bod
Vegghengt bod er kun mulig på to-manns hytte. Søknad til styret skal inneholde følgende pkt. 1-3: 1) Kart/tegning med tiltaket inntegnet og målsatt 2) Kvittert nabovarsel og bekreftelse. 3) Redegjørelse for tiltaket herunder valgt entreprenør. Tiltaket kan ikke påbegynnes før man har fått skriftlig tillatelse fra styret.

13-6 Jacuzzi
Etablering av permanent eller oppblåsbar jacuzzi tillates ikke i borettslaget.

§ 14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Protokoll til årsmøte 2025 for VIKINGGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986131795
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 18:00 til 7. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Leif Walsø-Kanstad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Harald Hjørnegård og Leif Walsø-Kanstad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 160.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Leif Walsø-Kanstad (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leif Walsø-Kanstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Harald Hjørnegård (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Hjørnegård

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stina Søby (Matsson) (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ulf Larsen
Stina Søby (Matsson)

Transaction 09222115557549854253 Signed LWK, HH

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0376/25 . Vår ref.: 7156-1-33 Dato: 30.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vikinggrenda Borettslag
Organisasjonsnr:	986131795
Andelseier:	Uranienborg Trading As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	33
Adresse:	Vikinggrenda 12 C, 2420 TRYSIL
Andelsnummer:	33
Gnr.	37
Bnr.	608
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 72343085.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget fester tomt av Brit Aasheim og Trysil kommune i 40 år fra 01.12.1991 med rett til fornyelse på 40 år. Festeavgiften betales senest 15.3. hvert år og reguleres hvert 10. år eller oftere og ble sist regulert 15.3.2012. Forretningsfører har ikke selskapets husordensregler. Vikinggrenda borettslags generalforsamling 2017 gir borettslagets styre fullmakt til å innhente tilbud fra OBOS forvaltning om innføring av en IN-ordning. Borettslaget har installert egne strømmålere i hyttene. Hver andelseier vil bli avregnet for sitt forbruk. Akonto strøm er fjernet. Eiere blir løpende fakturert for sitt forbruk hvert kvartal.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16365973311
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	40 759 183,17
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 780,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	4 093,00	
Felleskostnader	3 304,00	
TV/bredbånd	383,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 150,-
Fradragsberettigede kostnader:	38 049,-
Annen formue:	26 713,-
Gjeld:	679 095,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16365973311
Restsaldo:	631 067,14
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 631 067,14,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Leif Walsø-Kanstad, e-post:vikinggrenda@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

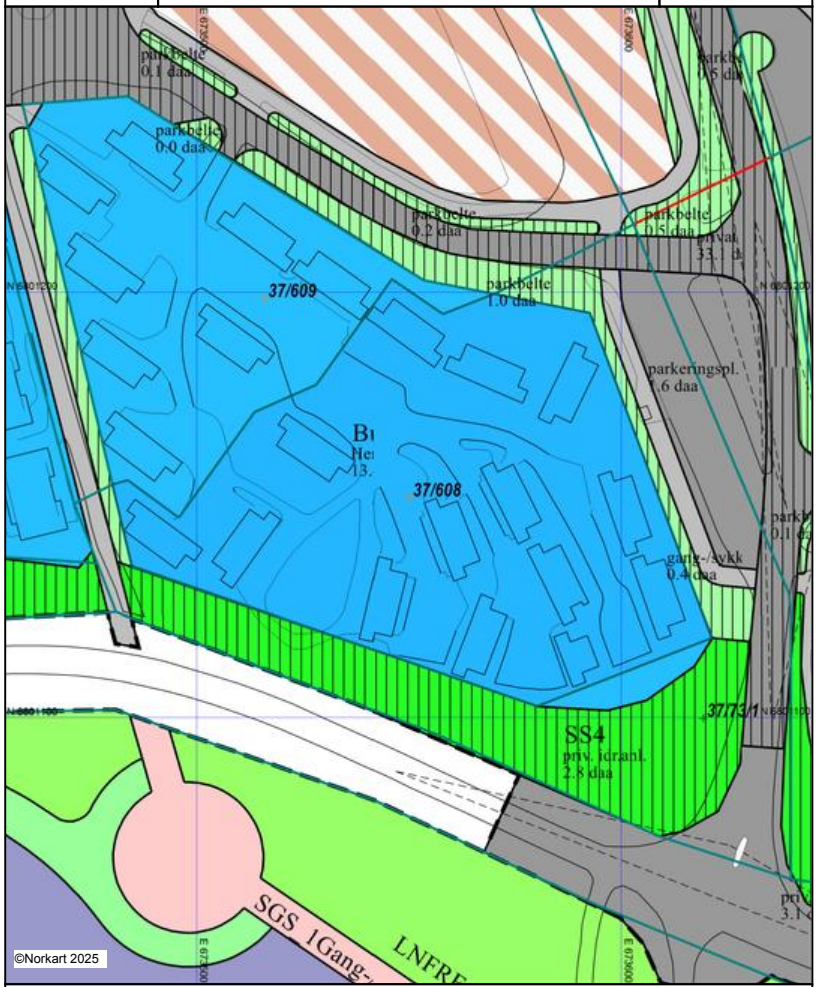
Trysil kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/608
Adresse: Vikinggrenda 3A
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Eiendomskart
- Festegrunn
- Teiggrense god nøyaktighet (<= 13 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (>13 cm)

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008
- Fritid- og turistformål
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal

Bygninger
- Takkant
- Taksprang

Vegsituasjon
- Vegkant
- Fortauskant
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Gang/Sykkelveg kant

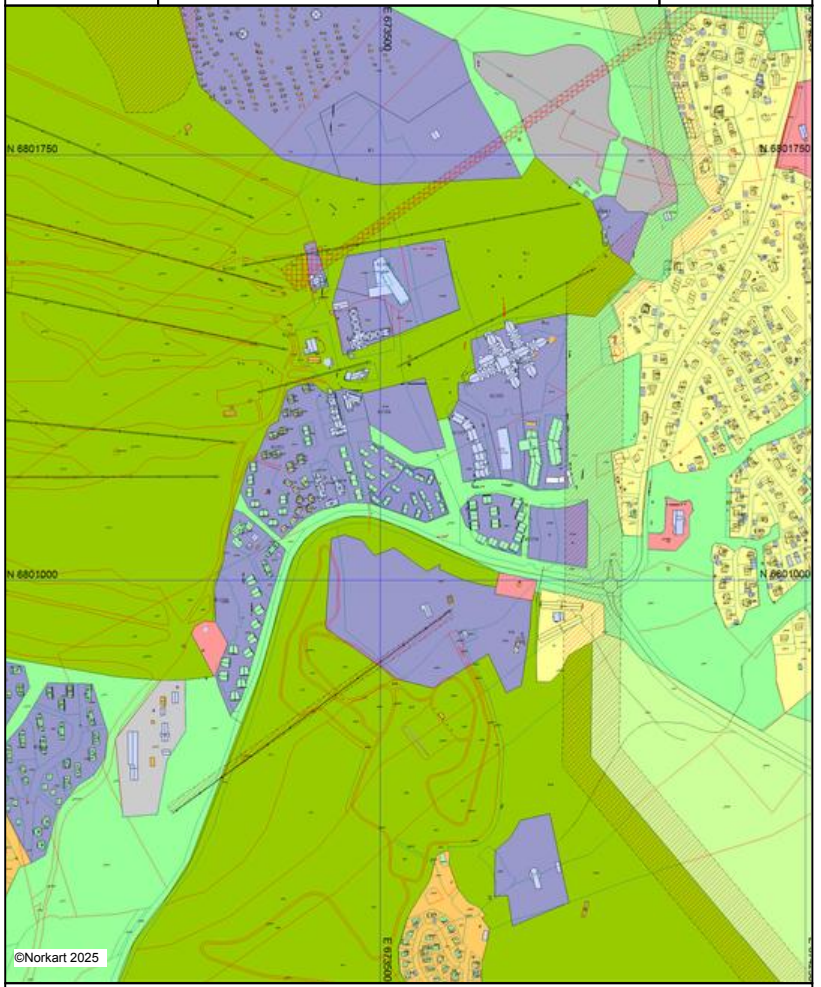
Trysil kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/608
Adresse: Vikinggrenda 3A
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:7500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Eiendomskart
- Grunneiendom
- Anleggseiendom (Teig)
- Festegrunn
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Teiggrense god nøyaktighet (<= 13 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (>13 cm)

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - nåværende
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - framtidig
- Skitrekk - nåværende
- Taubane - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Bygninger
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Mønelinje
- Bygningsbru

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Returneres til:

Festekontrakt

TINGLYST
1 2 JULI 1993
SØR-ØSTERDA...
SORENSKRIVER-EMBETE
DAGBOKNR.: 3459

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
	Trysil	37	608		
		37	609		

Beskaffenhet: 1 Bebygd [1] 2 Ubebygd
Hva skal grunnen brukes til? B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretn./kontor I Industri L Land-bruk K Off. vei A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
31 05 52 [redacted]	Brit Aasheim (eier av 37/609)	
	Trysil Kommune (eier av 37/608)	
	~~Trysilfjell Utmarkslag i hht. fullmakt~~	

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
93 06 58 41 3	Viking Renhold A/S	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 55.000,- som betales senest 15.3. hvert år

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
40	1.12.1991 med rett til fornyelse på 40 år

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter
Første prioritet

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det gjelder for festeforholdet en rekke bestemmelser vedrørende bruk av tomt, bebyggelse, veger, vann og avløp, avgifter at Trysilfjell Utmarkslag administrerer festeforholdet m.v. som fremgår av s. 3 på dette skjøtedokument (for tinglysningsgjenpartens vedkommende fremgår vilkårene av eget ark bilagt tinglysningsgjenparten).

Doknr: 3459 Tinglyst: 12.07.1993 Emb. 015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert ... hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren 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, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse 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: (som har finansiert anlegg/drift) 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.	
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Se bestemmelser i vedlegget. (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Trysil Kommune
Brit Aasheim Arne Bakken

Sted, dato

Festers underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
VIKING RENHOLD A/S
Svein Bakke Randi Bakke
styremedlem

Kartverket har kontrollert at dokumentet er en korrekt kopi av originalen som er registrert i Grunnboken. Kartverket har ikke kontrollert innholdet i dokumentet.

Bestemmelser for festeforholdet som ikke fremgår av standardteksten foran.

---

1. Grunneiendomsretten til arealet innehas av Brit Aasheim og av Trysil kommune og Trysilfjell Utmarkslag har inngått avtale om å kunne disponere og administrere grunnen, herunder bortfeste den, slik Utmarkslaget har gjort med øvrige arealer i Trysilfjellet Syd. Hvis Trysilfjell Utmarkslag skulle bli avviklet eller opphøre vil grunneier tre inn i kontraktsforholdet med fester.

2. Festekontrakten tar til den 1. april 1992 og varer i 40 år med rett til fornyelse ifølge ny avtale for ytterligere 40 år. Dersom kontrakten ikke fornyes skal festeren stille tomta til bortfesters rådighet i ryddiggjort stand, men bortfester skal ha rett til å overta bebyggelsen etter dens verdi på denne tid. Det skal da tas hensyn til den stand den er i, men ikke til tomta og dens beliggenhet.

3. Festeformålet er oppføring av bygninger i inntil 2 etasjer som skal benyttes til overnatting/utleie med minst 360 senger og servicefunksjoner.

   De planlagte bygg skal inngå som en naturlig del av det øvrige fritidstilbud som oppføres i tilgrensende områder i regi av bortfesteren eller andre. Bortfesteren står fritt i å legge ut tomter i Turistsenteret til lignende event. konkurrerende virksomhet. Skianlegget og bortfester skal ha rett til å ha løyper over festearealet.

4. Festeren skal ikke kunne etablere annen virksomhet på eiendommen/i bygningene enn den foran nevnte.

5. Den årlige festeavgift skal være kr. 55.000,- som betales senest 15.03. hvert år, første gang 15.03.92. Bortfesteren skal hvert 10. år eller oftere, hvis tomtefesteloven tillater det, kunne regulere avgiften i samsvar med utviklingen i festeavgifter for området og andre sammenlignbare områder.

6. Festeren skal tilknyttes det kommunale vann- og avløpsnettet fra tilvist punkt. Tilknytningen må skje i henhold til avtale med kommunen, og samtlige kostnader vedrørende dette er bortfester uvedkommende. Festeren har således plikt til å betale tilknytningsavgifter både til kommunen og eventuelt også el-verket.

7. Festeren skal ha adkomst over bortfesterens vei som tar av fra Vestbyveien og frem mot området. Festeren skal betale et årlig beløp for adkomst og vedlikehold, brøytekostnader på kr. 5.000,- pr. år. Denne avgift skal kunne reguleres hvert år i samsvar med kostnadsutviklingen. Første regulering finner sted i januar 1993.

   Festeren må selv anlegge og bekoste tilstrekkelig parkeringsplass innenfor det festede areal, samt tilførselsvei fra eksisterende veinett og inn til tomta. Videre sørge for vedlikehold/snøbrøyting av dette.
   Festeren kan etter nærmere avtale med bortfester foreta hogging av skog på arealet. Tømmeret tilfaller bortfester.

8. Samtlige bebyggelsesplaner og endringer som krever byggetillatelse skal forelegges bortfesteren til skriftlig godkjennelse.

   Festeren har ikke rett til å overdra festeretten til andre sålenge tomten er ubebygget. Hvis tomten forøvrig ikke er bebygget med et anlegg tilsvarende det nå og framtidig planlagte innen 2 år, bortfaller festekontrakten.

   Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten, herunder ved tvangsauksjon, etter konkursåpning, utløses det en forkjøpsrett for bortfesteren til anlegget. Hvis bortfesteren 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 den pris bortfesteren skal betale for å overta anlegget.

9. Festeren er forpliktet til å holde anlegget åpent og i drift minimum i den periode hvor alpinanlegget i Trysilfjellet er åpent, herunder på lørdager og søndager og helst på helårsbasis. Maksimale åpningstider følger kommunale vedtekter.

10. Bortfesteren har ikke plikt til å overta anlegget ved festeforholdets utløp.

11. Nærværende kontrakt skal tinglyses, og omkostningene ved tinglysning skal bæres av festeren. Festeren skal tilsvarende bære utgiftene forbundet med deling og oppmåling av eiendommen.

    Festeren skal betale kr. 280.000,- til Utmarkslaget som engangsbeløp, og kr 70.000,- til et aktivitetsfond ved underskrivelse av kontrakten.

    Midlene til aktivitetsfondet skal brukes til felles tilrettelegging, utbygging av aktiviteter o.l. i Turistsenteret. Dette regnes som en felles oppgave.

12. Bortfesteren har panterett for festeavgift i samsvar med tomtefestelovens bestemmelser.

13. Så lenge det hviler lån fra Distriktenes Utbyggingsfond, eller andre pantehavere som har finansiert anlegg/drift, skal følgende bestemmelser gjelde:

    1. Festekontrakten kan ikke utløpe uten samtykke fra finansinstitusjonene/pantehaverne selv om kortere festetid måtte være avtalt.

    2. Tomten kan ikke forlanges ryddet uten samtykke fra pantehaverne/finansinstitusjonene.

    3. Pantehavere/finansinstitusjoner eller de som utleder sin rett fra disse, har rett til å tre inn i festekontrakten på kontraktens betingelser hvis festeren misligholder sine forpliktelser overfor bortfester eller pantehavere/finansinstitusjonene. Bortfester plikter å underrette panthavere/finansinstitusjoner om festerens mulige mislighold slik at disse ved å tre inn i kontrakten kan hindre at den blir hevet.

    4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygninger, anlegg m.v. på tomten for festeavgiften, skal denne panterett bare ha prioritet foran lån fra pantehavere/finansinstitusjoner for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig avgift.

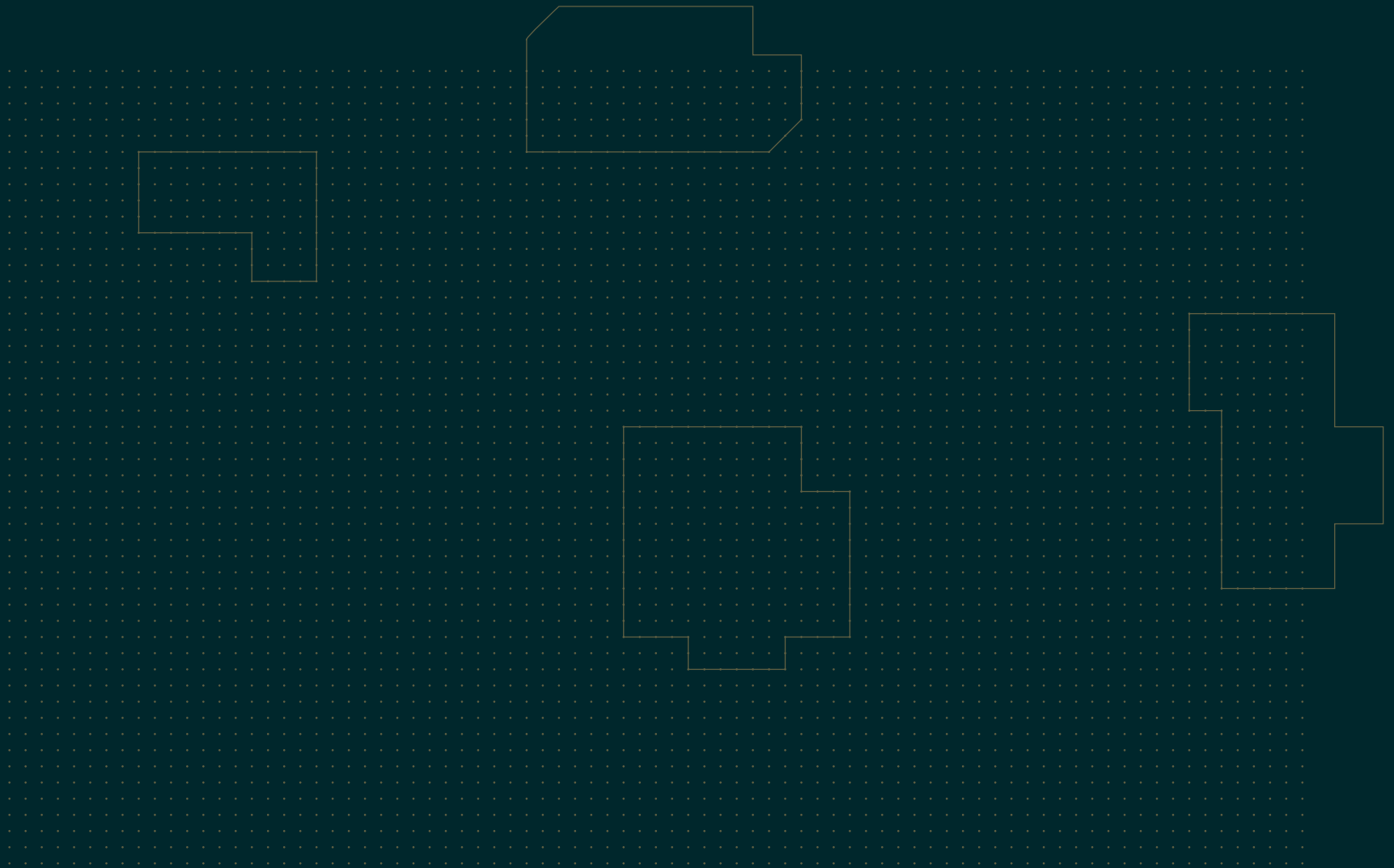
14. Hvis det skulle oppstå tvil/uenighet vedrørende forståelsen eller gjennomføringen av denne kontrakt, skal spørsmålene først søkes løst ved forhandlinger. Hvis de ikke lykkes å bli enig, kan hver av partene kreve tvisten løst ved voldgift i henhold til bestemmelsen i tvml. kap. 32.

    Voldgiftsretten sammensettes av 3 personer hvor hver av partene oppnevner en voldgiftsdommer, og sorenskriveren i Sør-Østerdal den tredje voldgiftsdommer som skal være formann. Voldgiftsrettens formann skal være jurist/advokat med insikt i den type spørsmål tvisten gjelder. Voldgiftsretten kan eventuellt også treffe bestemmelse om endring/tilpasning av kontrakten til nye situasjoner.

Ren gjenpart bekreftes i h.h. til § 6 i tinglysingsforskriftene.
Sparebanken NORD-NORGE

Nordvik

Kontaktinformasjon



Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

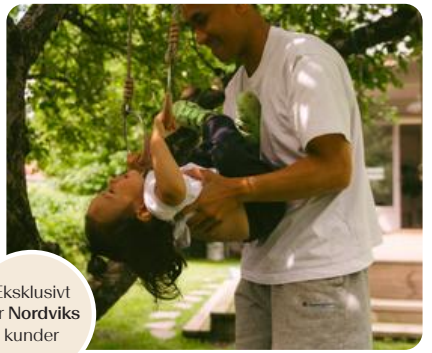
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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/ avgrensingskabel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 36-0376/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vikinggrenda 12C 2420 TRYSIL

Betegnelse: Gnr 37, bnr 608 i Trysil kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no