PRIVATMEGLEREN

STORVEGEN 51E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

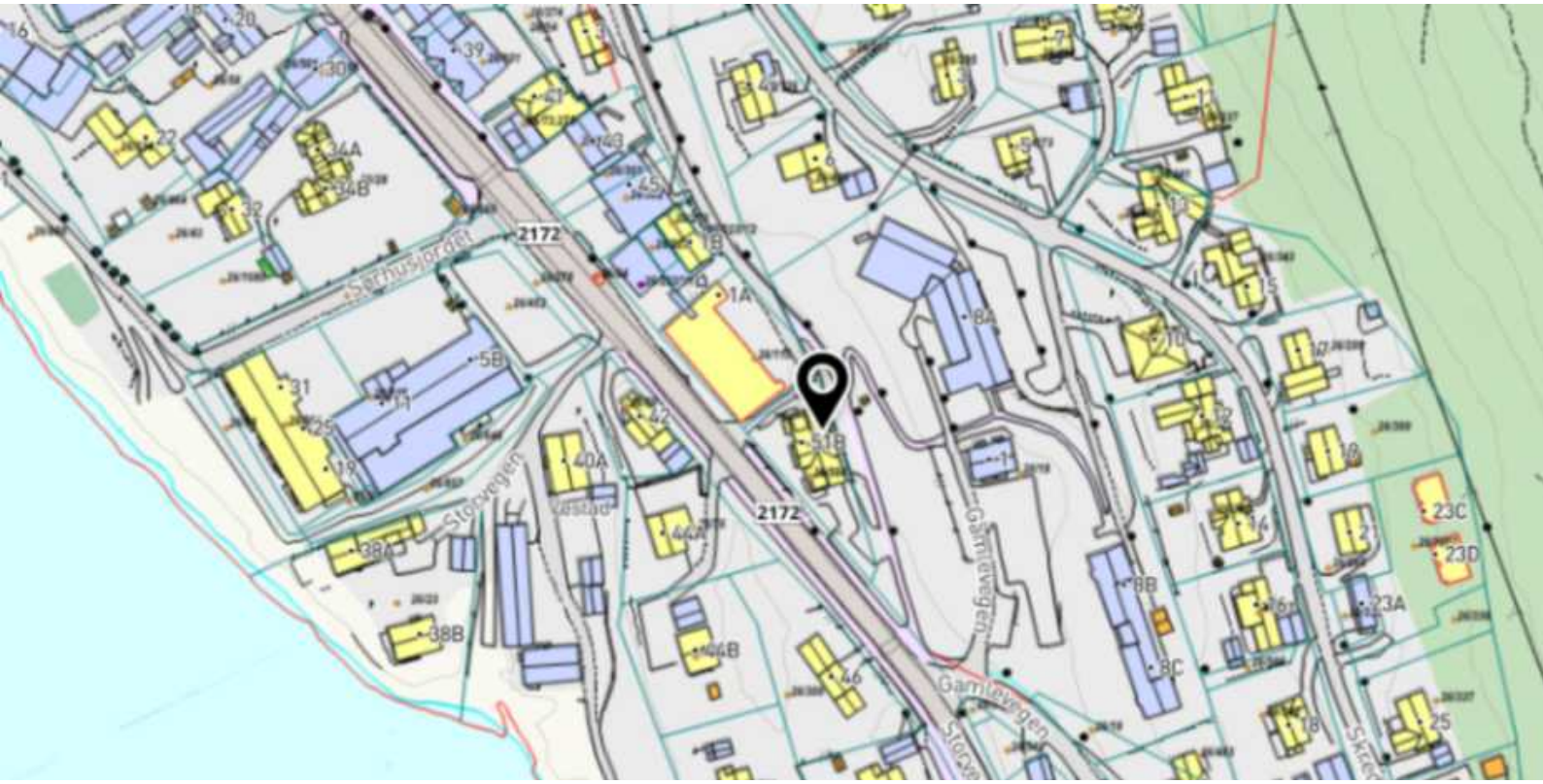
Tilstandsrapport

Storvegen 51 E, 2420 TRYSIL

TRYSIL kommune

gnr. 26, bnr. 584, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 31.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1202 **Referansenummer:** RQ3815

Foretak: Daven Takst og Eiendom **Takstingeniør:** Faryad Daven **Vår ref:** Faryad Daven

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

Daven Takst og Eiendom leverer profesjonelle takseringstjenester for både privat og offentlig sektor i Innlandet – med hovedområde Hamar, Stange, Ringsaker, Elverum, Gjøvik, Lillehammer og Trysil.

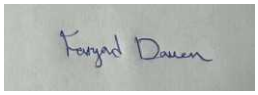
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

Medlemskap i NITO, Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer, og Fagverket for takstingeniører. Vi har også kompetanse innen våtrom (Modul C) og er godkjent energirådgiver hos Enova.

Våre kjerneverdier er uavhengighet, nøyaktighet, kompetanse, trygghet og god kundeoppfølging – slik at du kan føle deg trygg gjennom hele bolighandelen.



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@daven-takst-og-eiendom.no

467 18 316



Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to plan med hovedetasje og loftsetasje. Hovedetasje er i 2.etasje av bygningen. Bygget er antatt fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Synlig grunnmur i ubehandlet betong. Etasjeskiller i leiligheten er av trebjelkelag. Veggene har bindingsverks- og betongkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Skillevegger mot naboenheter antatt utført etter gjeldende brannkrav fra byggeår. Saltakkonstruksjon av tre med skråhimling tekket utvendig med papp. Det er kott under skråhimling med plass til ventilasjonsaggregat. Takkonstruksjonen er kompakte uten mulighet for å besiktige inn i konstruksjonen. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags og 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2014. Bygningen har laminert hovedytterdør med brannklasse EI30 og lydklasse 30dB, og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2014.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tilstandsgrad er satt på grunn av alder og visuelle observasjoner.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng. Fall på renner er ikke kontrollert.
Veggene har bindingsverks- og betongkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Skillevegger mot naboenheter antatt utført etter gjeldende brannkrav fra byggeår. Saltakkonstruksjon av tre med skråhimling tekket utvendig med papp. Det er kott under skråhimling med plass til ventilasjonsaggregat. Takkonstruksjonen er kompakte uten mulighet for å besiktige inn i konstruksjonen. Det er ikke påvist avvik etter visuelle observasjoner fra underliggende etasje og bakkenivå. Tilstandsgrad er ikke satt pga. manglende tilkomst til konstruksjonen innvendig og snødekte deler utvendig.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags og 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2014.
Bygningen har laminert hovedytterdør med brannklasse EI30 og lydklasse 30dB, og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2014.
Delvis overbygget terrasse med utgang fra stue fundamentert på betongpilarer. Terrassegulv av impregnert terrassebord med spaltegulv. Malt trerekkverk og levegg mot naboleiligheter. Solskjerming med terrassemarkise.
Det er utvendige metalltrapper med trerekkverk opp til leiligheten.
Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler som grunnmur, drenering o.l. må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.

Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte MDF-plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører med fyllingsdører/formpressede dørblad.
Skyvedør inn til ene soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser. Taket er malt/har malt panel.
Gulvet er flislagt med varmekabler i gulv. Det er nedsenk i dusjsone. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 37 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med synlig mansjett.
Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra kott under trapp.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 23 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med synlig slukmansjett.
Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra loftsstue .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevakt. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter som har utkast til ventil på kjøkken koblet til balansert anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i kott under trapp.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det oppvarming med elektrisitet og fjernvarme.
Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.
Leiligheten er koblet til fjernvarme med rørskap plassert under trapp.
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.

Anlegget 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 med automatsikringer. Hovedsakelig skjult sprednett. 230V anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Bygget er antatt/opplyst utført med radonsperre. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

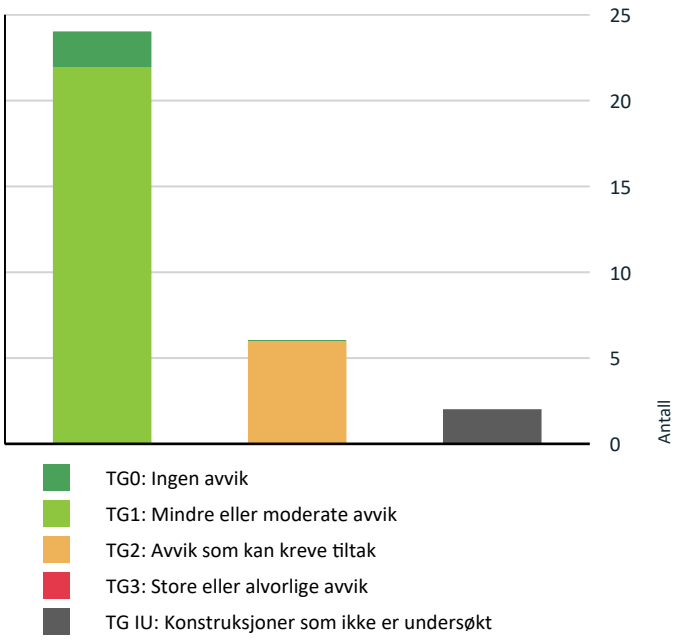
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres. Boligen har ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Status: ferdigattest- Boligen har vært brukt av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at sameier er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Kjøper oppfordres til å lese gjennom vedtekter. Dette gjør at det er vanskelig å vite hva en kan forvente av behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tilstandsgrad er satt på grunn av alder og visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng. Fall på renner er ikke kontrollert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks- og betongkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Skillevegger mot naboenheter antatt utført etter gjeldende brannkrav fra byggeår.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av tre med skråhimling tekket utvendig med papp. Det er kott under skråhimling med plass til ventilasjonsaggregat. Takkonstruksjonen er kompakte uten mulighet for å besiktige inn i konstruksjonen. Det er ikke påvist avvik etter visuelle observasjoner fra underliggende etasje og bakkenivå. Tilstandsgrad er ikke satt pga. manglende tilkomst til konstruksjonen innvendig og snødekte deler utvendig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags og 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2014.

TG 1 Dører

Bygningen har laminert hovedytterdør med brannklasse EI30 og lydklasse 30dB, og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2014.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse med utgang fra stue fundamentert på betongpilarer. Terrassegulv av impregnert terrassebord med spaltegulv. Malt trerekkverk og levegg mot naboleiligheter. Solskjerming med terrassemarkise.

TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendige metalltrapper med trerekkverk opp til leiligheten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler som grunnmur, drenering o.l. må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.
Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte MDF-plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis knirk i gulv samt stedvis slitasje. Slitasje er blant annet i gulvovergang stue/kjøkken og stedvis i loftsetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres for å opprettholde levetiden.



Stedvis slitasje



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med fyllingsdører/formpressede dørblad. Skyvedør inn til ene soverommet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt/har malt panel.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med varmekabler i gulv. Det er nedsenk i dusjsone. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 37 mm.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med synlig mansjett.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

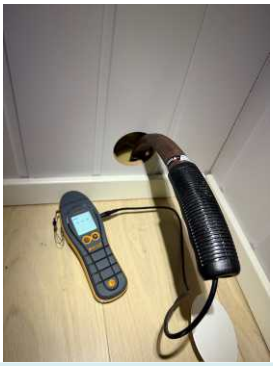
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra kott under trapp.



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er lite avstand til taket fra dusjsone grunnet skråhimling som gir grunnlag for å overvåke overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må behandles.

Det anbefales å overvåke tilstanden, og sørge for at overflatene i himling er fuktbeskyttet.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 23 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk og overvåk tilstanden. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



Høyde ved terskel



Høyde ved topp slukrist

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med synlig slukmansjett.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra loftsstue .





KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevakt. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter som har utkast til ventil på kjøkken koblet til balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i kott under trapp.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om det er utført service på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utføre service på anlegget.





TG 1 Varmesentral

Det oppvarming med elektrisitet og fjernvarme. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er koblet til fjernvarme med rørskap plassert under trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om der er utført service/tilsyn på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service eller innhente dokumentasjon.



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.

Tilstanden 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.

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.

Anlegget 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 med automatsikringer. Hovedsakelig skjult sprednett. 230V anlegg.

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.
   2014

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er ikke lagt ut samsvarserklæringer i boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer.

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?
Nei

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

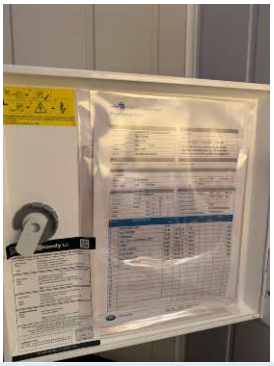
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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 Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Takstingeniøren anbefaler på generelt grunnlag og pga. manglende fremvisning av samsvarserklæringer at det utføres en utvidet el-kontroll av el-anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Bygget er antatt/opplyst utført med radonsperre. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til ca.0,9 m. Dagens krav er minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyde bør heves til den tilfredsstiller dagens krav.



Bygninger på eiendommen

Utvendig bod i garasjeanlegg



Anvendelse
Boden brukes til lagring.

Byggeår
2014

Kommentar
Antatt etter byggeår til boligen.

Standard
Enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold
Utvendig bod med normalt vedlikehold. Denne boden er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

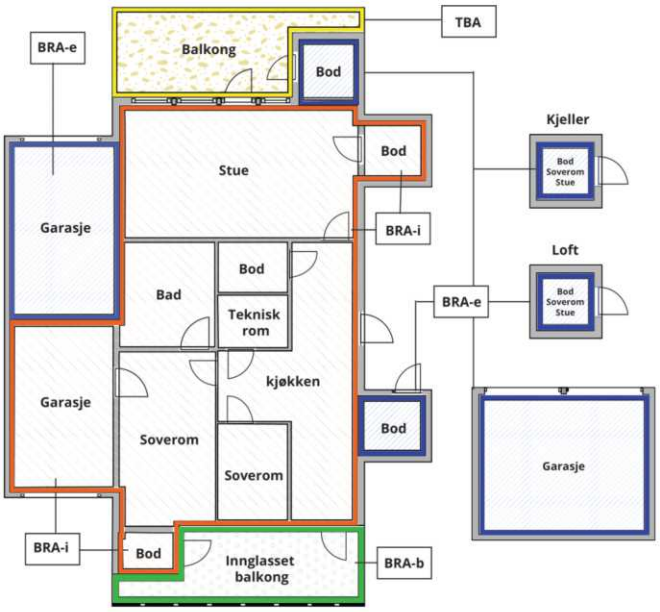
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje	63			63	28		63
Loftsetasje	46			46		16	62
SUM	**109**				**28**	**16**	**125**
SUM BRA	**109**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Bad, stue, kjøkken, entré, gang m/trapp, 2 soverom		
Loftsetasje	Bad, loftsstue, soverom, gang m/trapp		

Kommentar

Åpent areal er areal av terrasse med utgang fra stue og areal av inngangsparti som ifølge rekvirent hører til leiligheten.
Deler av areal i loftsetasje som er under skråtak er tatt med som areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres. Boligen har ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendig bod i garasjeanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje			

Kommentar

Utvendig bod i felles garasjeanlegg er tatt med som BRA-e da den ifølge selger hører til leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	26	584		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storvegen 51 E

Hjemmelshaver

Svingen Jan, Svingen Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Trysilelva. Gode turmuligheter fra eiendommen samt kort vei til skianlegg, golfbane, restauranter o.l.. Det er kort avstand/gangavstand fra eiendommen Trysil sentrum/Innbygda.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025, områdeplan for Innbygda- Trysil sentrum og detaljregulering Storvegen 49, og er i et område for bla. sentrumsformål (nåværende), boligbebyggelse-blokkbebyggelse og boligbebyggelse-blokkbebyggelse (annen eieform).
Aktuelle planer:
Storvegen 49 (detaljregulering) med planid 20200200. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 25.10.2021.
Kommuneplanens arealdel 2014-2025 med planid 20110200. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.02.2014.
Områdeplan for Innbygda- Trysil sentrum med planid 20170100. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 05.03.2024.
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036 med planid 20180300. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 27.05.2025.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få innsyn i hensynssoner o.l..

Om tomten

Felleseie tomt for sameie på ca.1027 kvm. Tomta er bla. opparbeidet med noe beplanting og asfalterte områder.

Tinglyste/andre forhold

Grunndata:
2014/905282-1/200 SEKSJONERING
21.10.2014 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 110/519

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Boligen er opplyst (av eier) forsikret gjennom sameie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremvist/fremlagt ved befaring. Hvis egenerklæring ikke er fremlagt, er det avvik ihht. instrukser. Det oppfordres at egenerklæring utfylles og fremlegges av oppdragsgiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

•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.

• I tilfeller der kjøkken og stue ikke er to forskjellige rom, er det valgt å oppgi som to rom grunnet sjekkepunkter i rapporten for kjøkken. Dette gjelder boenheter som har en slags åpen kjøkkenløsning. I denne rapporten vurderes kjøkken i eget felt med egne sjekkepunkter. Dette gjør at takstingeniøren er nødt til å oppgi kjøkken som "eget rom".

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest



Adresse **Storvegen 51E, 2420 TRYSIL**	
Dato for energimerking **31.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254050**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300455454**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **584**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **85,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **103,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 384 kWh**



Storvegen 51E, 2420 TRYSIL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Storvegen 51E, 2420 TRYSIL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET STORVEGEN 51

Gnr26 , bnr534 , snr 1-6 i Trysil

INNHOLD

1. Eierseksjonene
2. Sameiernes bruksrett
3. Vedlikehold
4. Rettslig rådighet
5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
6. Sameiernes ansvar utad
7. Sameiermøtet
7.1 Sameiermøtets myndighet
7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet
7.3 Møte
7.4 Innkalling til møte
7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle
7.6 Møteledelse. Protokoll
8. Styret
8.1 Valg av styre
8.2 Styremøter
8.3 Styrets oppgaver
8.4 Styrets beslutningsmyndighet
9. Forretningsfører
10. Inhabilitet
11. Hvem som kan forplikte sameiet utad
12. Mindretallsvern
13. Regnskap
14. Revisjon
15. Panterett for sameiernes forpliktelser
16. Bygningsmessige arbeider
17. Pålegg om salg og krav om fravikelse
18. Eierseksjonsloven

VEDTEKTER FOR SAMEIET STORVEGEN 51

1. Eierseksjonene

Sameiet består av eierseksjoner, hvor 6 seksjoner er boligseksjoner og ingen er næringsseksjoner.

Seksjon 1 (bolig, 1. etg nord), sameiebrøk 68/519

Seksjon 2 (bolig, 1. etg midt), sameiebrøk 63/519

Seksjon 3 (bolig, 1. etg sør), sameiebrøk 68/ 519

Seksjon 4 (bolig, 2 etg nord), sameiebrøk 105/519

Seksjon 5 (bolig, 2 etg midt), sameiebrøk 110/519

Seksjon 6 (bolig, 2. etg sør), sameiebrøk 105/519

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

En enkelt eller flere sameiere kan i medhold av eierseksjonsloven § 19 gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken. Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold

Sameier:

- Den enkelte sameier 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, samt gulv på utvendige terrasser. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameier er også ansvarlig for at alle rom i boligen har nok ventilasjon, slik at det ikke oppstår fukt, sopp eller råtedannelse.

- 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.

- Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense takrenner, avløp, eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol. Sameieren er også ansvarlig for oppstaking av dreneringsrør som måtte gå tett pga dårlig rengjøring av takrenner og lignende.

- Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Skader på vindusruter pga. foranstående årsaker er også sameiers ansvar.

- Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

- Sameiet og andre sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren ikke oppfyller pliktene sine.

- Vedlikeholdet omfatter også utvendig maling/beising med de intervaller styret bestemmer, hvis sameier anser at dette ikke er tilstrekkelig, må han kontakte styret. Skader som råte, sopp og lignende som måtte oppstå pga. for dårlig maling/beising vil belastes sameier. Dette gjelder både hovedhus, garasje og boder.

- Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere sameier.

Sameiet:

- Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen sameier.

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

- Sameiets 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.

- Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen. Sameierne skal varsles i rimelig tid om behovet for tilgjengelighet til den enkelte leilighet.

- Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiemøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige feliesutgiftene, og
- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir et sameiermøte, som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styreiederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 2-6 medlemmer

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret hvis de finner det ønskelig.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 17.

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

11. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12. Mindretallsvern

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

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

14. Revisjon

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges i så fall av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25. Dette defineres som legalpant.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Sameier må ikke sette opp radio- eller TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer uten forutgående styregodkjennelse. Tilbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

18. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtektene er vedtatt og sist revidert, dato: 28.januar 2015

Storvegen 51E

Nabolaget Innbygda sentrum/Grindbekken - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

SKOLER

Innbygda skole (1-7 kl.) 314 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 196 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Trysil videregående skole 300 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

EnterCard Norge	4 min
Trysil, Norway	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Trysil Hotell Linje 150, 830, 833, 835	4 min 0.4 km

BARNEHAGER

Østmojordet barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Trysil menighetsbarnehage (1-2 år) 12 barn	7 min 0.6 km
Nysted barnehage (1-5 år) 47 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trysil	3 min
Coop Mega Trysil	11 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 2026

VARER/TJENESTER

Trysil-Senteret	11 min
Apotek 1 Trysil	6 min
Trysil Vinmonopol	11 min

SPORT

Sørhusjordet flerbruksflate	4 min
Trysil ungdomsskole	4 min
Spenst Trysil	4 min
Trysil Helse & Trening	8 min

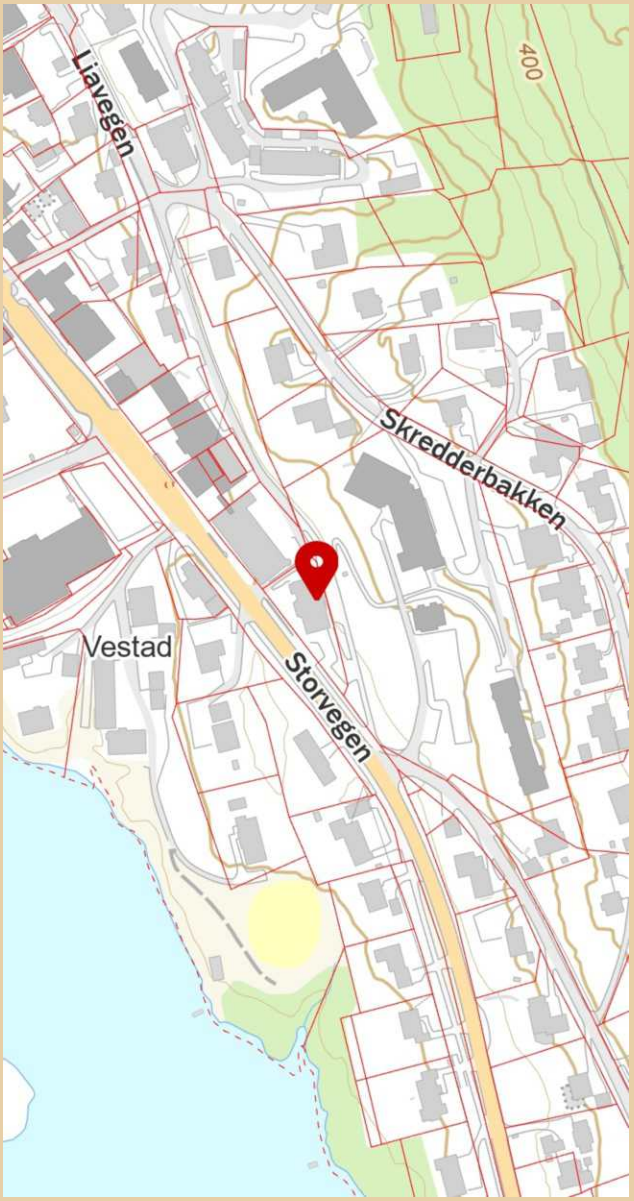
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2026

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 26, bnr. 584, snr. 5 i Trysil
Adresse: Storvegen 51E, 2420 TRYSIL
Onr. 320260017

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3000,-
Felleskostnader inkluderer Brannalarmanlegg / tilkobling 110-Sentral Brøyting, strøm garasje, forsikring, filter ventilasjon

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr sameiet har ikke felles
avdrag Kr lån.
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr

Forsikret i STOREBRAND FORSIKRING Polisenr 4923134 Forfall Forfølges 1.4 årlig. Betalt betalt ut april 2026

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr. sameiet har ikke felles lån
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen planlagte/vedtatte arbeider. Utvendig vedlikehold/maling må påregnes innen få år, mulig låneopptak.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen kjente nabovarsler/arbeider i nærområdet.

Eiendomsmegler Elias Kaulum | +47 41 23 60 26 | elias.kaulum@privatmegleren.no
Innlandet Eiendomsmegling AS | Enggata 30 | 2317 HAMAR

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Bygget er tilkoblet IIo-sentral.
Renovasjon betales av din enhelte sameier.
Fiber/tv ordnes av din enhelte sameier.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja - 1 fast garasje-plass.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Fride Danielsen

Adresse: Storvegen 51 F

Telefon: 91 81 42 31

Fax:

E-post: danielsenfride@gmail.com

Send svar til: elias.kaulum@privatmegleren.no

Dato og sted: 4.2.26, TRYSIL

Fride

Forretningsførers stempel/underskrift

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 584, Seksjonsnr 5	**Kommune:**	3421	Trysil
Adresse:				
Veiadresse:	Storvegen 51 E, gatenr 1031	**Grunnkrets:**	505	Innbygda sentrum
(fra bruksenhet)	2420 Trysil	**Valgkrets:**	2	Innbygda
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3040201	Trysil
		Tettsted:	1133	Innbygda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	21.10.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	110/519
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 026,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3421/26/584	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3421/26/584/0/1	0,0
			Mottaker	3421/26/584/0/2	0,0
			Mottaker	3421/26/584/0/3	0,0
			Mottaker	3421/26/584/0/4	0,0
			Mottaker	3421/26/584/0/5	0,0
			Mottaker	3421/26/584/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	17.10.2014	Etablert/Endret	3421/26/584	0,0
	Matrikkelført:	17.10.2014	Etablert/Endret	3421/26/584/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3421/26/584/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3421/26/584/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3421/26/584/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3421/26/584/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3421/26/584/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storvegen 51 E	Bolig	108,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	220,0	Rammetillatelse:	08.01.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	737,0	Igangset.till.:	08.01.2014
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	18.10.2024
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	737,0	Midl. brukstil.:	01.09.2014
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300455454			Antall etasjer:	4

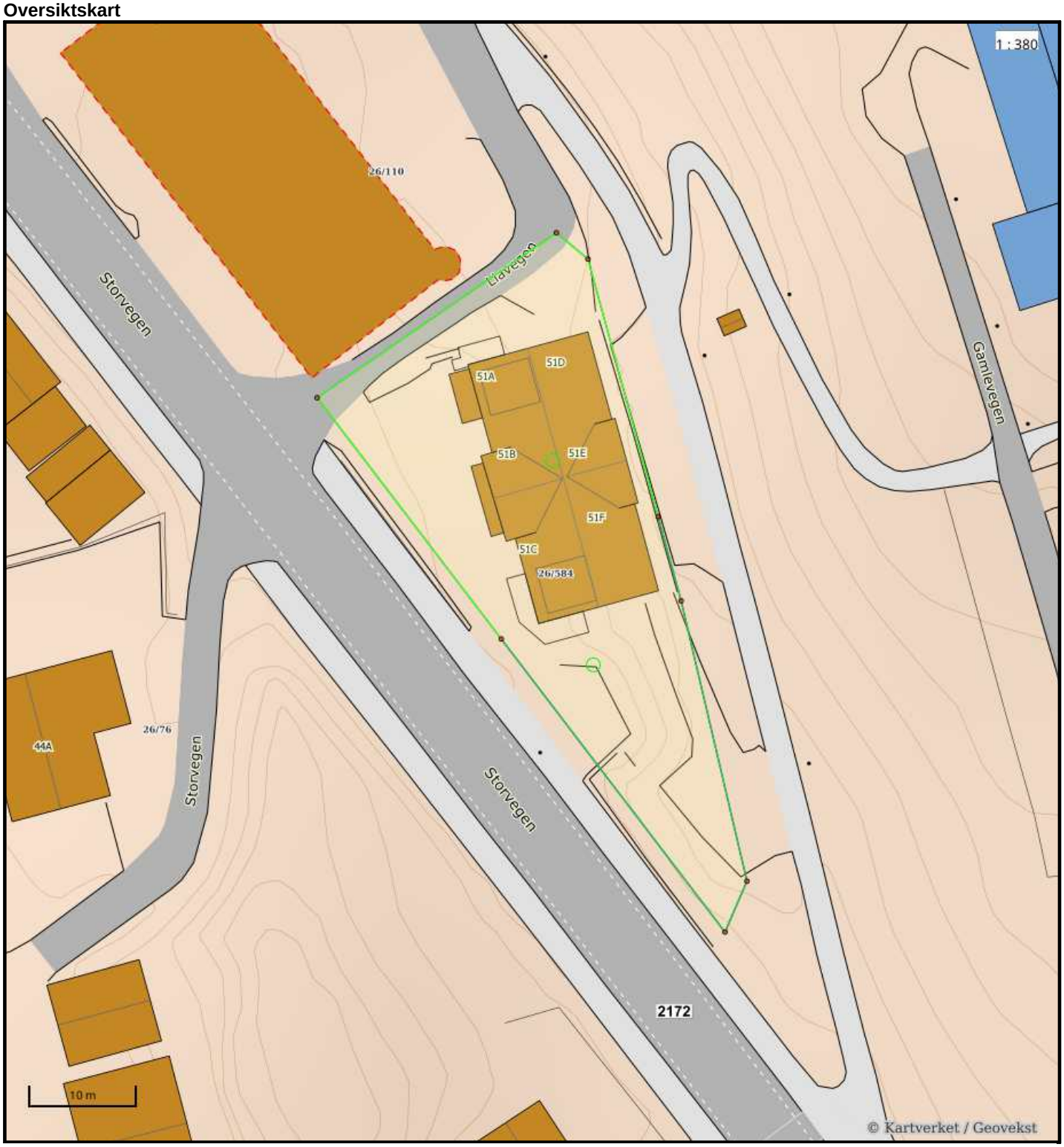
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			204,0		204,0				
H01	3		206,0		206,0				
H02	3		206,0		206,0				
L01			121,0		121,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



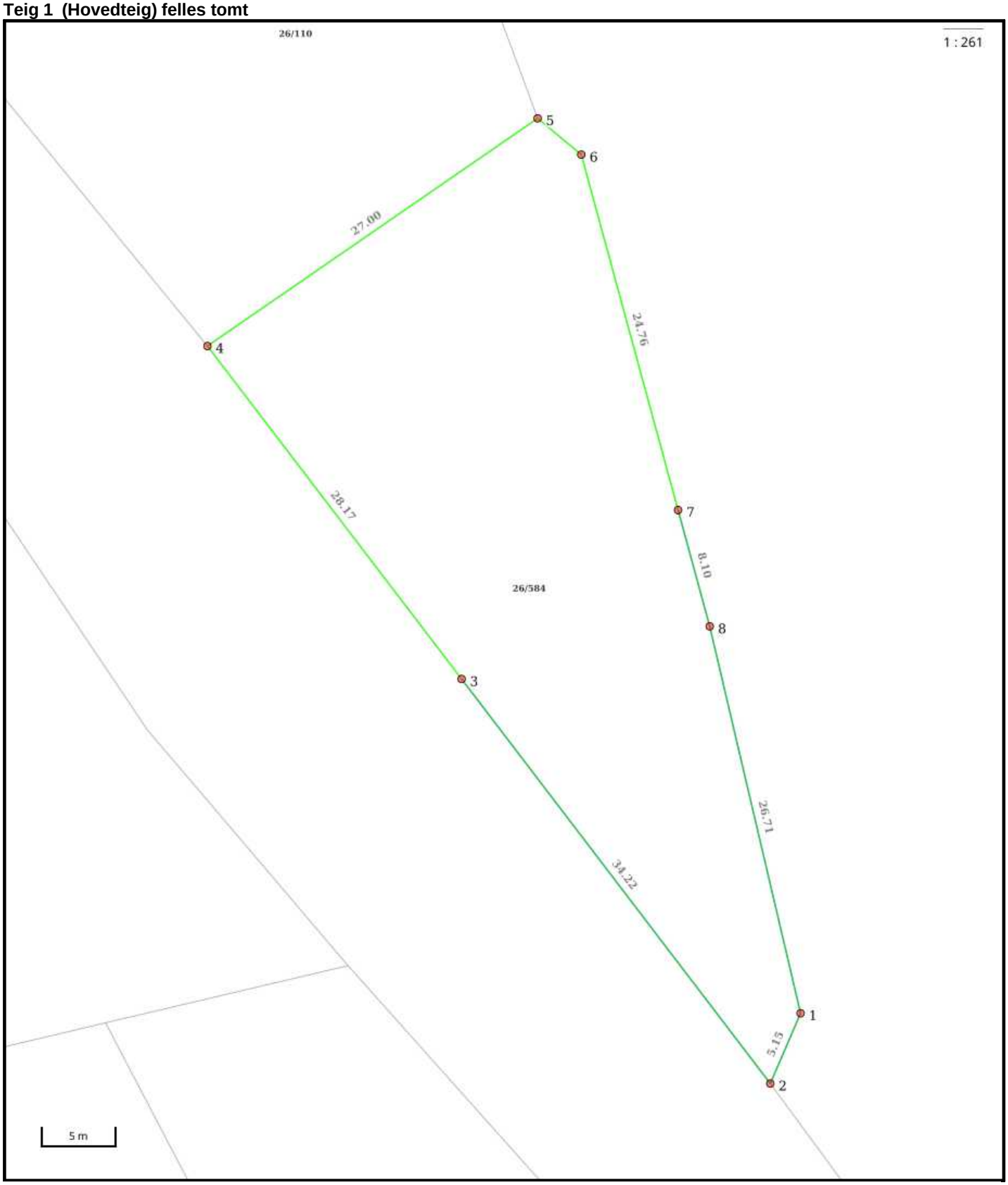
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 026,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

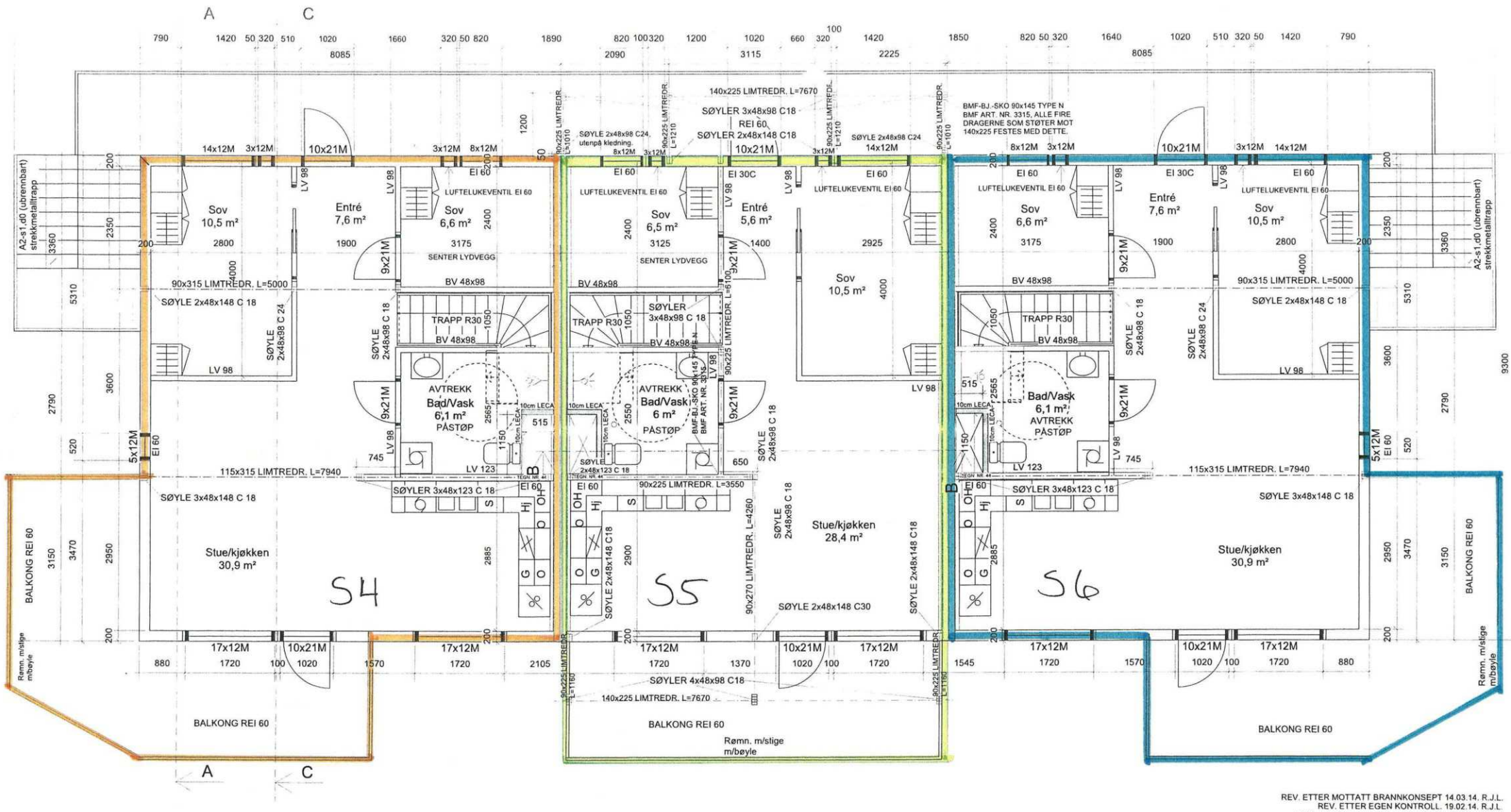
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 801 828,33	675 112,07	5,15m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 801 823,44	675 110,47	34,22m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 801 848,60	675 087,27	28,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
4	6 801 869,31	675 068,17	27,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 801 886,59	675 088,91	3,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
6	6 801 884,43	675 092,06	24,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	6 801 861,25	675 100,75	8,10m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 801 853,66	675 103,59	26,71m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Gnr 26, Bnr 584, Snr 1-6



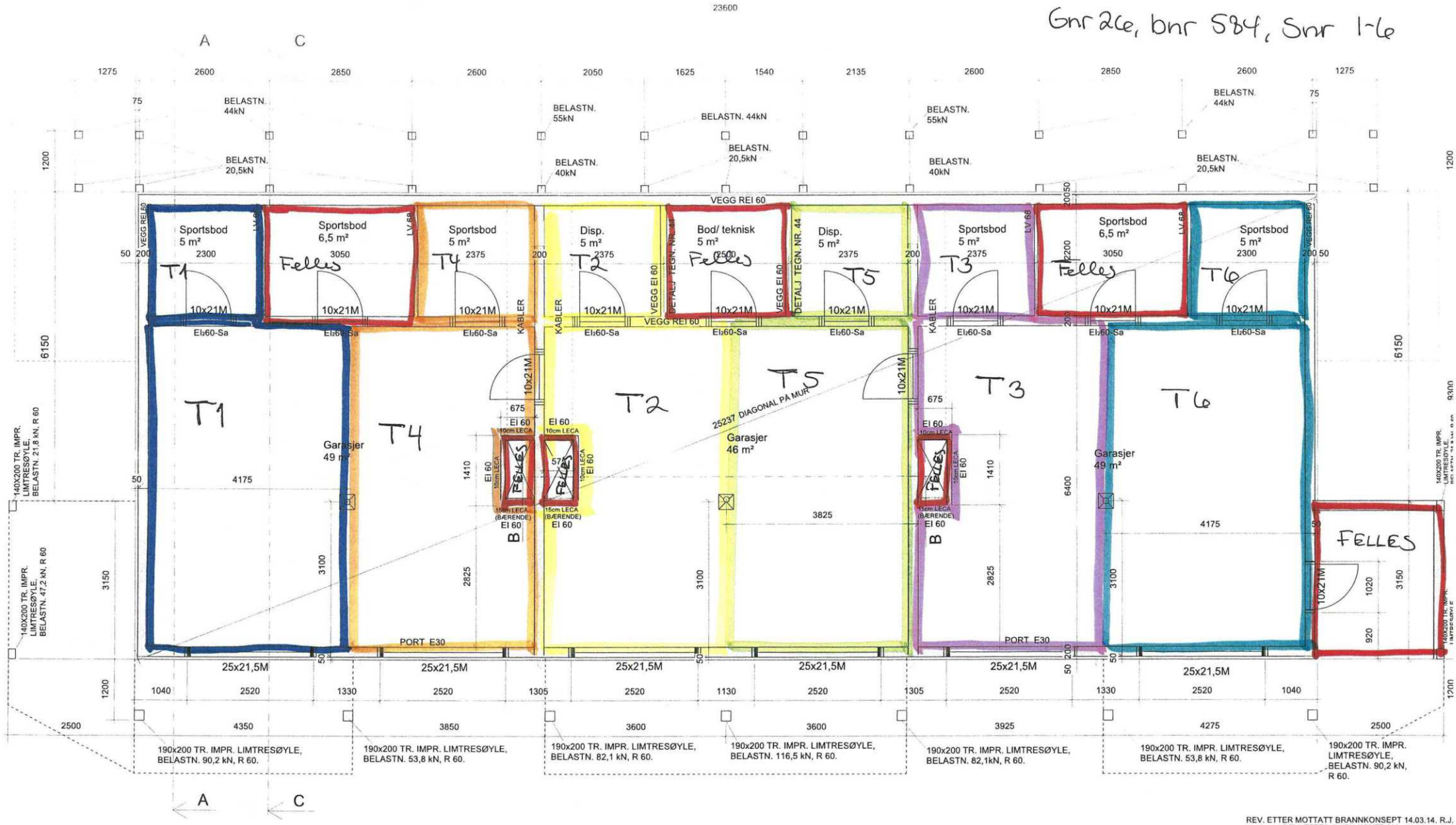
BÆRING OVER DØRER OG VINDUER TIL OG MED 8+3M 2STK. 48x198 C18, M/OPPLEGG PÅ MIN. 48mm, DE ØVRIGE VINDUENE 3 STK. 48x198 C18 M/OPPLEGG PÅ MIN. 48 mm

REV. ETTER MOTTATT BRANNKONSEPT 14.03.14. R.J.L.
REV. ETTER EGEN KONTROLL. 19.02.14. R.J.L.
REV. FOR SAMSV. M/TAKSTOLTEGN. 12.02.14. R.J.L.
REV. SJAKTVEGGER OG FJERNET TRAPPEHUS 06.02.14. R.J.L.
REV.: 29.01.2014 R.J.L.
REV.: 22.01.2014 R.J.L

Kunde:	Trybo as Storvegen 51 2420 Trysil Gnr/Bnr: 26/584	Dato: 06.01.2014	Sign.: R.J.L.
		2.ETG.	TEGN. NR. 34
		Målestokk 1:50	Arkivnr.: 9609
Firma:	NYE TRYSIL BYGGSYSTEM	heggheims arkitektkontor A/S Skolevn. 6, Postboks 12, 2341 Løten Tlf. 62 50 89 90 Fax 62 50 89 99 FNR. 974353245	

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK

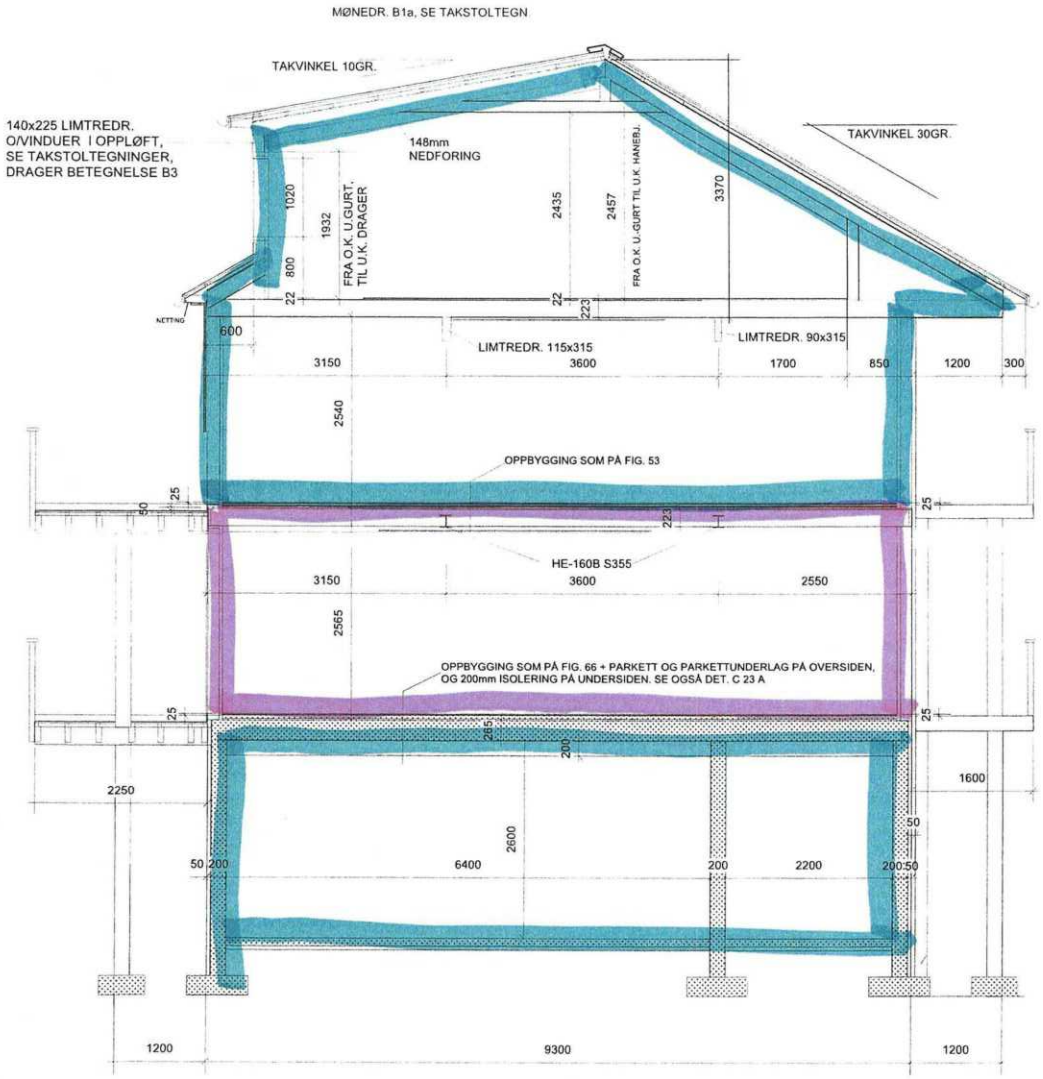
Gnr 26, bnr 584, Snr 1-6



REV. ETTER MOTTATT BRANNKONSEPT 14.03.14. R.J.
REV. ETTER EGEN KONTROLL. 19.02.14. R.J
REV. SJAKTVEGGER OG FJERNET TRAPPEHUS 06.02.14. R.J
REV.: 29.01.2014 R.J.L
REV.: 22.01.2014 R.J.L

Kunde: Trybo as Storvegen 51 2420 Trysil Gnr/Bnr: 26/584		Dato: 06.01.2014	Sign.: R.J.L.
		PLAN U.etasje	TEGN. NR. 30
		Målestokk 1:50	Arkivnr.: 9609
Firma: NYE TRYSIL BYGGSYSTEM		heggheims arkitektkontor A/S Skolevn. 6, Postboks 12, 2341 Lele Tlf.: 62 50 89 90 Fax: 62 50 86 99 FNR: 874353245	

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK



SNITT C-C

REV. ETTER EGEN KONTROLL. 19.02.14. R.J.L.
REV. FOR SAMSV. M/TAKSTOLTEGN. 12.02.14. R.J.L.

Kunde:	Trybo as Storvegen 51 2420 Trysil Gnr/Bnr: 26/584	Dato: 27.01.2014	Sign.: R.J.L.
		SNITT	TEGN. NR. 38
		Målestokk 1:50	Arkivnr.: 9609
Firma:	NYE TRYSIL BYGGSYSTEM	heggheims arkitektkontor A/S Skolevn. 6, Postboks 12, 2341 Løten Tlf.: 62 50 88 80 Fax: 62 50 89 66 FNR: 974353245	

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK

Gnr. 26, Bnr 584, Snr 1-6



Rev dato: 06.01.2014, 19.02.2014

Kunde:	Trybo as Storvegen 51 2420 Trysil Gnr/Bnr: 26/584	Dato: 23.12.2013	Sign.: H. Bakken
		FASADE mot vest	Tegn.nr. 02
		Målestokk 1:100	Arkivnr.: 9609
Firma:	NYE TRYSIL BYGGSYSTEM	heggheims arkitektkontor A/S Skolavn. 6, Postboks 17, 2341 Løten Tlf.: 62 50 88 00 Fax: 62 50 89 94 FNR: 971353243	

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES, ENDRES ELLER KOPIERES UTEN VÅR TILLATELSE. Jfr. LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK

Skatteetaten

Dato
02.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3421 TRYSIL

Gnr 26 Bnr 584 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Storvegen 51E, 2420 TRYSIL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 837 082
Som sekundærbolig:	kr 3 348 327

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Trysil kommune

Bygg- og geodataavdelingen

TRYSIL ENTREPRENØR AS

Vestmovegen 17A
2420 TRYSIL

Dato: 18.10.2024
Saksnummer: 2022/129
Deres ref.:
Saksbehandler: Bjørn Helge Kristiansen

Ferdigattest - nytt bygg - boligformål - gbnr. 26/584

2024/110 - Administrativt vedtak

Søknad om ferdigattest mottatt 07.04.2022 godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Søknaden var komplett den 21.05.2024.

Eiendom: Storvegen 51, 2420 Trysil Gbnr: 26/584//
Tiltakshaver: TRYBO AS
Antall pipeløp: 0

Generelle vilkår og merknader

Ansvarlig søker skal varsle tiltakshaver og alle ansvarshavende om dette vedtaket.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det den gitte tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Klageadgangen det vises til under, vil være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest som er avgitt på feil grunnlag, f.eks. uriktig sluttdokumentasjon, vil etter omstendighetene kunne trekkes tilbake etter regelen i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c som ugyldig pga. uriktig faktisk grunnlag.

Saksbehandlingsgebyr

Du må betale gebyr for behandlingen av søknaden. Satsene finner du i kommunens gebyrregulativ som ligger tilgjengelig på kommunens nettside, www.trysil.kommune.no.

Faktura vil bli ettersendt i eget brev.

Matrikkelføring
Dersom tillatelsen gjelder tiltak eller endringer som skal føres i matrikkelen jf. matrikkelloven, vil tiltaket bli matrikkelført på eiendommen iht. vedtaket.

Informasjon og veiledning
Trenger du flere opplysninger eller veiledning kan du ta kontakt med kommunens servicetorg. Se også kommunens nettside www.trysil.kommune.no for kontaktinformasjon, åpningstider og ytterligere informasjon.

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok dette brevet, jf. fvl § 28. Klagen må være skriftlig.

Bruk gjerne klageskjemaet vårt: https://kommune24-7.no/trysil/702514, eller send klagen til Trysil kommune, postboks 200, 2421 Trysil eller postmottak@trysil.kommune.no. Dersom klagen inneholder taushetsbelagte opplysninger, bør den ikke sendes som e-post. Da kan du logge deg inn med elektronisk ID og sende den kryptert på eDialog.

Skriv hvilket vedtak du klager på, hvilke endringer du ønsker og årsaken til at du klager. Hvis du sender klagen så sent at det kan være usikkert for oss om du har klaget i rett tid, ber vi om at du også skriver datoen for når vedtaket kom fram til deg.

Med hilsen

Bjørn Helge Kristiansen
Fagleder byggesak
47472958

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.

Vedlegg
1 Gjennomføringsplan FA

Kopi til:
TRYBO AS

Trysil kommune

Postadresse: Postboks 200, 2421 TRYSIL

Telefon: 62 45 77 00

E-post: postmottak@trysil.kommune.no

Utskriftsdato: 02.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3421	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	584	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Storvegen 51E, 2420 TRYSIL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storvegen 51E, 2420 Trysil
Gnr. 26, Bnr. 584, Snr. 5, Trysil kommune.

Oppdragsnummer:
320260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Elias Kaulum

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 412 36 026

E-post: elias.kaulum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
