

Egenerklæring

Fageråsen 752 B, 2420 TRYSIL

09 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fageråsen 752 B

Postadresse

Fageråsen 752 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

September/oktober 2022

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Solheim-Hansen, Andrea

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle balkong dekken i sameiet ble skiftet 2025/2026

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ortoftbygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31299960

Egenerklæringsskjema

Name

Andrea Solheim

Date

2026-08-09

Identification



Andrea Solheim



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

Fageråsen 752 B

2420 TRYSIL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet / fritidsbolig

Byggeår: 2006

BRA: 70 m²

BRA-i: 67 m²

Rapportdato: 9.8.2026 (Gyldig til 9.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- skjevhet i konstruksjonen
Vinduer og dører	- avvik ved detaljer ved beslag/vannbord - svelling på baderomsdør og stedvis avflassing på utforinger ved vinduer
Varmtvannsbereder	- sikkerhetsventil mangler avløp - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør - alder og forventet slitasje
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl - riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger - ikke fuktbestandlige overflatemateriale i fuktbelastet område - sprekk i himling
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- Uegnede materiale i våtsonen - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Innvendige overflater	Det ble registrert «bom» i gulvfliser. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres sprekker i gulvfliser og fuger i entre. Det registreres riper og synlig overflateslitasje i tregulvet.
Badstue	- det registreres manglende flis på gulv.
Utvendig bod	Det registreres enkelte skjolder på vegger og gulv, vurdert å være av eldre dato. Det er registrert synlig eksponert isolasjon i overgang mellom gulv og ringmur.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag.

Radon

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktomhet. Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling, og radonnivå i boligen er derfor ukjent. Forhøyede radonnivåer kan ikke utelukkes. Radon er en helserisiko ved langvarig eksponering og kan påvirke innemiljøet negativt.

Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling av radon i henhold til gjeldende anbefalinger. Ved påviste forhøyede verdier må det vurderes tiltak som radonsperre, tetting eller ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.8.2026

Rapportdato
9.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Solheim-Hansen**

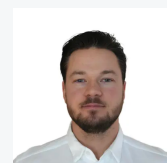
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud**
Firma: **Syversrud Takst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Fremtind**

Telefon: **41544653**
Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A, 2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter, regnskap, budsjett og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fageråsen 752 B, 2420 Trysil**

Kommunenr: **3421** Gårdsnr: **33** Bruksnr: **911** Festenr:
Seksjonsnr: **6** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2006 - Kilde: Eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Leilighet / fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEÅTE

Leilighetsbygg fundamentert med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Felleseiet tomt i etablert område for fritidsbebyggelse, med gode lys- og solforhold. Adkomst via privat bomveg og interne veier i Fageråsen hytteområde.

PARKERING

Parkering på gruset oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entre, stue/kjøkken og bad. Panelovner på 2 soverom.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	67 Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, bad, badstue, gang, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.	3 Romfordeling: Utvendig bod	0	18
Totalt m²	70	67	3	0	18

Kommentar til arealberegning

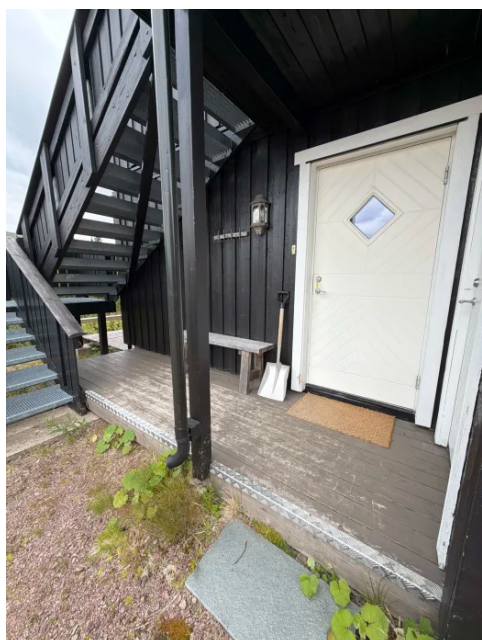
Arealmålingen er utført med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggene enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bra inneholder også arealer for innvendige vegger.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Type

Terrasse

Delvis overbygget terrasse ved inngangen. Ukjent fundamentering. Gulv bestående av terrassebord. Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng. Terrasse er fundamentert på punktfundamenter. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Lys og strøm.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Observerte avvik:

- Skjevhet i konstruksjonen

Beskrivelse:

Det er registrert mindre skjevheter i terrassen og fundamentene. Fundamentene er plassert direkte på terreng, og bevegelser som følge av telehiv må påregnes. Videre bevegelser kan føre til økte skjevheter, vridninger og redusert stabilitet. Oppretting og forbedring av fundamenteringen må påregnes.

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering

TG-2

Det er registrert mindre skjevheter i terrassen og fundamentene, som er plassert direkte på terreng, slik at bevegelser som følge av telehiv må påregnes.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan videre bevegelser føre til økte skjevheter, vridninger og redusert stabilitet. Oppretting og forbedring av fundamenteringen må påregnes.

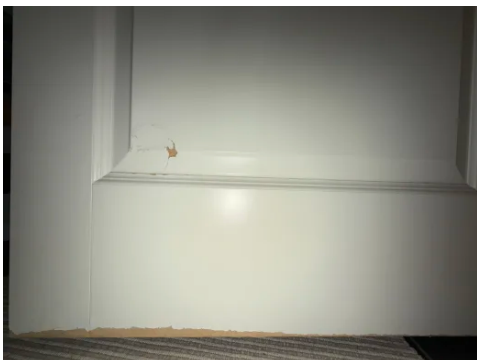
Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trevirke. Generelt behov for vedlikehold.



Mindre hakk i dør og bulk i beslag.



Mindre bulk nederst på beslag.



Beskrivelse

Brannklassifisert ytterdør med glassfelt, produksjonsår 2015.

Formpressede innerdører med tre speil.

Terrassedør av tre med 2-lags glass, produksjonsår 2006.

Vinduer i tre med 2-lags glass, produksjonsår 2006.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

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

Ja

Observerte avvik:

- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:

Det er registrert mangelfull utførelse ved omramming og beslag over vinduer. Det er liten eller ingen avstand mellom vannbrett og omramming, og utførelsen kan medføre at nedbør og snø trenger inn bak omrammingen.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?

Nei

Oppsummering

TG-2

Det er registrert mindre hakk i ytterdør, mindre bulk i beslag på terrassedør, svelling på baderomsdør og stedvis avflassing på utførelser ved vinduer. Ved vannbrett over vinduer er det liten eller ingen avstand mot omramming. Utførelsen i overgangen mellom veggkonstruksjon og vannbrett er ikke kjent, og løsningen fremstår med risiko for at nedbør og snø kan trenge inn bak omrammingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflateskadene er i hovedsak av kosmetisk karakter og kan utbedres ved behov. Overgangen mellom veggkonstruksjon, vannbrett og omramming bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for fuktinntrenging.



6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Resultat skjevhetmåling	

Oppsummering

TG-1

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?

Nei

Type pipe

Elementpipe

Pipe/skorstein er oppført som elementpipe. Vedovn plassert i stue. Brannsikring mot gulv med fliser.

Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?

Nei

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?

Nei

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?

Nei

Oppsummering

TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det foreligger tilsynsopplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS. Siste tilsyn av bruksenheten er utført 25.06.2021, og siste feiing av røykløp er utført 22.03.2022. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

6.5 Kjøkken

TG-1



Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminerte skrog og benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1- greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-1

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr/platetopp tilknyttet sentralavtrekk. Vifte plassert i skap.

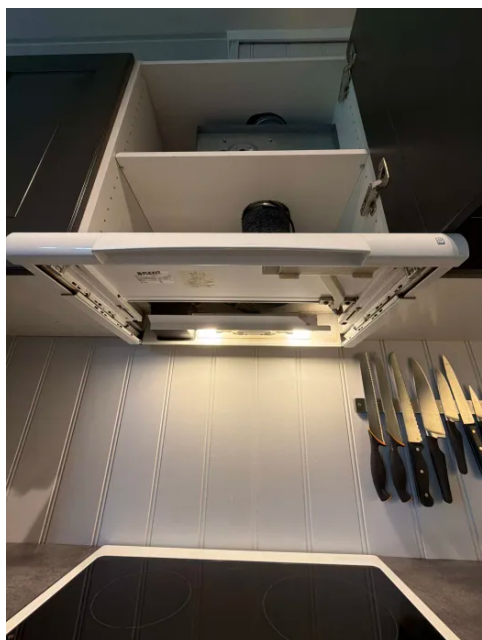


Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-1



6.6 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke



Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? **Ja**

Rekkverk på balkong/terrasse er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? **Nei**

Radon

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktomhet. Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling, og radonnivå i boligen er derfor ukjent. Forhøyede radonnivåer kan ikke utelukkes. Radon er en helserisiko ved langvarig eksponering og kan påvirke innemiljøet negativt.

Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling av radon i henhold til gjeldende anbefalinger. Ved påviste forhøyede verdier må det vurderes tiltak som radonsperre, tetting eller ventilasjon.

6.7 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør **Plast**

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? **Ukjent**

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? **Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og lufting over tak er ikke kontrollert.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? **Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? **Nei**

Oppsummering

TG-1

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.8 Vannledninger

TG-1



Type vannledninger

Plast (rør i rør)

Vanninntak og hovedstoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på soverom og frem til sanitærinstallasjoner på badet, og kjøkken.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vannforsyning. Det anbefales ytterligere undersøkelser av utførelse og tilknytning til vannforsyningen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det montert fordelerskap?

Ja

Er det registrert avvik ved fordelerskap?

Nei

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?

Nei

Har stoppekransen redusert eller mangelfull funksjon?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Oppsummering

TG-1

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

Stedvis noe irr på rør til varmtvannsbereder. Rørkurser i fordelerskap anbefales merket. Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



6.9 Elektrisk



Installasjon		Kursfortegnelse		400v	
Edvardsen Elektro a.s.		Trysil Panorama		Tilkob.fas.: L1, L2, L3, N	
Kornsløvn. 2					
2316 HAMAR					
tlf: 62518600					
Kurs nr.	Fordeling	Klemme	Ført. måte	Sikr. Amp.	Tverrsnitt mm²
1	Komfyr			20	2x4
2	Kjøkken			C16	2x2.5
3	Vaskemaskin			16	2x2.5
4	Oppvaskmaskin			16	2x2.5
5	Stikk soverom			16	2x2.5
6	V.V.bereder			16	2x2.5
7	Stikk stue			16	2x2.5
8	Lys + 2x2.5			10	2x1.5
9	Lys + 2x2.5			10	2x1.5
10	Badstuovn			10	2x1.5
11	Hovedbryter			10	4x1.5

Beskrivelse

400 V anlegg. Sikringsskap plassert i entre. Sikringsskap med hovedbryter og jordfeilautomater. Inntak med jordkabel. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Utvendig inntaksskap med måler.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?

Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering

Boligen har et 400 V anlegg fra byggeåret med sikringsskap plassert i entré, utstyrt med hovedbryter og jordfeilautomater. Anlegget er skjult og åpent, med inntak via jordkabel og utvendig inntaksskap med måler. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller andre synlige avvik ved befaringen. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales at samsvarserklæring innhentes og at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?

Nei

Oppsummering

TG-1

6.11 Varmtvannsbereder

TG-2



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

198 L

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?

Ja

Observerte avvik:

- Sikkerhetsventil mangler avløp

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder plassert i bod med sluk. Avløp fra sikkerhetsventil er ikke ført til sluk eller direkte til avløpsrør.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?

Nei

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?

Ja

Bereder er eldre enn 20 år. På bakgrunn av alder vurderes det å være økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes.

Oppsummering

TG-2

Avløp fra sikkerhetsventilen er ikke ført til sluk eller direkte til avløpsrør. Eventuelt utslipp fra ventilen kan derfor renne ukontrollert og medføre fuktskader. Det ble ikke registrert lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen under befaringen. Avløp fra sikkerhetsventilen bør føres kontrollert til sluk eller avløpsrør.

Berederen er eldre enn 20 år, og det er økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Jevnlige kontroll anbefales, og utskifting må påregnes.

6.12 Ventilasjon

TG-2



Type ventilering

Mekanisk avtrekksventilasjon

Ventilator på kjøkken og ventil på bad tilknyttet sentralavtrekk. Vifte plassert i overskap på kjøkkenet. Produksjonsår 2006.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?

Ja

Observerte avvik:

- Det mangler tilluftsspalte ved dør

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?

Nei

Oppsummering

TG-2

Det er ikke avdekket feil som tilsier mangelfull ventilasjon, men anlegget vurderes til TG2 på grunn av alder og forventet slitasje.

Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

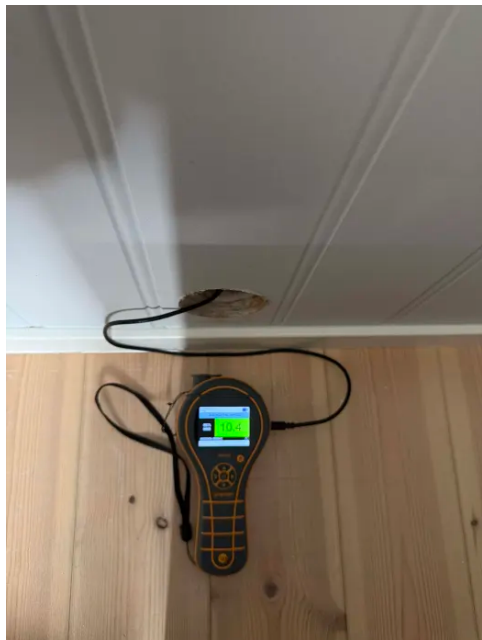
Det er påregnelig med utbedring/utskifting av sentralavtrekk pga høy alder.

Tilluftsspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.



6.13 Våtrom: Bad

TG-2



Generell beskrivelse

Våtrommet fremstår oppført etter byggeforskrift 1997. Badet har fliser på gulv med varmekabler. Fliser og mdf plater på vegger. Himling med malte plater. Rommet er utstyrt med åpen dusjløsning, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis, Annet

Vegger med mdf plater og flislagte overflater i dusjsonen. Himling med malte plater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Ja

Dør er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Observerte avvik:

- Ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Ja

Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Ja

Observerte avvik:

- Ikke fuktbestandige overflatemateriale i fuktbelastet område

Beskrivelse:

Det er registrert svelling nederst på mdf plater mot dusjsonen.

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-2

Veggene består av flislagte overflater i dusjsonen og MDF-plater på øvrige flater. Himling med malte plater. Det er påvist sprekk i himlingngsplater.

Det er registrert dør plassert i våtsonen med svelleskade, hvor materialet vurderes som uegnet for slik fuktbelastet plassering.

Videre er det påvist sprekk i flis, riss/sprekker i fuger og bom bak flis, samt svelling nederst på MDF-platene mot dusjsonen som tegn på fuktpåvirkning.

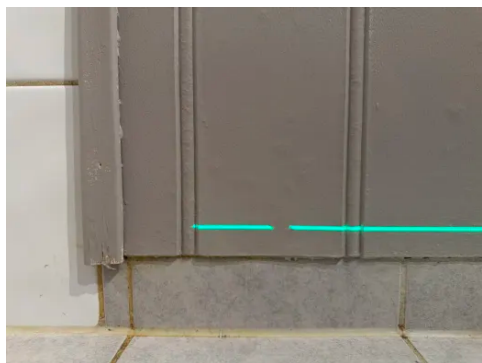
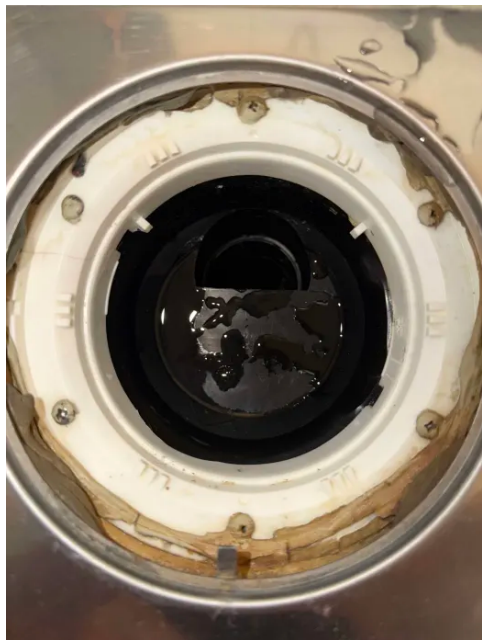
Manglende utbedring kan medføre videre fuktinntrengning i konstruksjonen med økt risiko for fukt- og råteskader over tid. Nærmere undersøkelser og utbedring av avvikene anbefales.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Gulv med fliser og elektriske varmekabler.



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Ja

Observerte avvik:

- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:

Det er registrert hull i underlaget under enkelte fliser. Det registreres sprekker i flisfuger og stedvis misfarging. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekddannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukning i underliggende konstruksjoner. Fuger i dusjsonen fremstår som slitte.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Nei

Varierende fallforhold på gulv utenfor dusjsonen. Lekkasjevann vurderes til å nå sluket.

Oppsummering overflate gulv

TG-2

Gulvet er belagt med fliser med underliggende elektriske varmekabler.

Det er registrert hull (bom) under enkelte fliser, sprekker i flisfuger og stedvis misfarging, samt slitte fuger i dusjsonen. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, og sprekddannelser kan også være tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.

Det ble ikke påvist tegn til sopp, råte eller fuktskader, og fallforhold vurderes slik at lekkasjevann når sluket.

Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for videre oppsprekking og at fukt kan trenge inn i konstruksjonen bak flisene. Tett fuging og tetting av sprekker bør utføres for å redusere faren for fuktinntrengning.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Plast

Plastsluk med klemring i dusjsonen og i midten av rommet.

Type tettesjikt

Annet

Ukjent vanntett sjikt under fliser.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstreskel?

Nei

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

Ja

Observerte avvik:

-

Beskrivelse:

Slukmansjett kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (mdf plater) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har plastsluk med klemring, og type tettesjikt under flisene er ukjent. Slukmansjett kunne ikke påvises ved slukpotten, og det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (MDF-plater) som ikke tåler belastning av fritt vann. Tettesjiktet har dessuten nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Manglende dokumentasjon på fuktsikring og bruk av uegnede materialer innebærer risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres. Bygningsdelen er samlet vurdert til tilstandsgrad 2.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Åpen dusj, Baderomsinnredning med servant, Klosett
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Speil med lys over innredning. Opplegg for vaskemaskin. Dusjnisje med forheng, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Ventil i vegg/himling tilknyttet sentralavtrekk. Det er ikke etablert tilluft ved dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja
Observerte avvik: Påvist utilfredsstillende tilluft Beskrivelse: Det er registrert manglende tilluftspalte under dør til bad. Forholdet kan redusere luftgjennomstrømning og svekke ventilasjonens funksjon.	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Det er registrert manglende tilluftspalte under dør til bad. Forholdet kan redusere luftgjennomstrømning og svekke ventilasjonens funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte/overstrømning ved dør til bad bør etableres for å bedre luftgjennomstrømning og ventilasjonens funksjon.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjikt i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente eventuell FDV-dokumentasjon, dokumentasjon fra utførende foretak eller annen dokumentasjon som kan bekrefte utførelse av tettesjikt/våtromsløsning. Ved behov for nærmere verifisering må ytterligere undersøkelser vurderes.

6.14 Innvendige overflater

TG-2



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av MDF-pl

Tak: Overflater bestående av

Er det registrert avvik?

Ja

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

Det registreres sprekker i gulvfliser og fuger i entre.

Det registreres riper og synlig overflateslitasje i tregulvet.

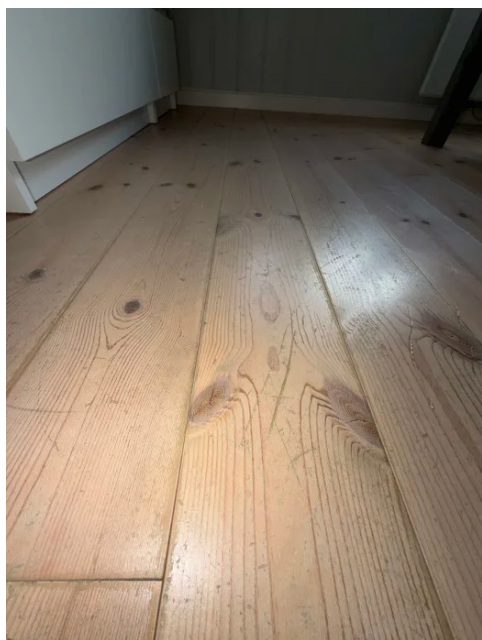
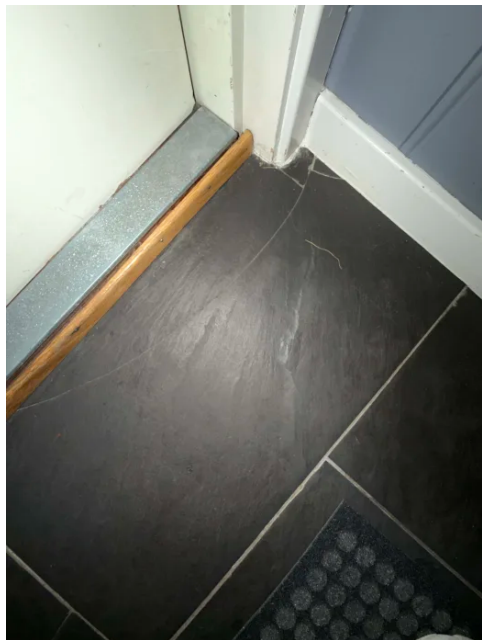
Oppsummering

TG-2

Sprekte fliser anbefales utskiftet, og skadde fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Fliser med bom kan ha redusert vedheft til underlaget og kan over tid løsne eller sprekke. Det anbefales å følge med på utviklingen og skifte fliser ved behov.

Riper og overflateslitasje i tregulv. Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter. Overflatebehandling eller lokal utbedring kan utføres ved behov.



6.15 Badstue

TG-2



Beskrivelse

Badstue med flislagt gulv og tremmer. Vegger og himling er kledd med trepanel. Sittebenk i treverk, badstuedør i glass og badstueovn av type Tylö. Ventilasjon via ventil mot bad.

Er det registrert avvik?

Ja

Det registreres manglende flis på gulv.

Oppsummering

TG-2

Boligen har badstue med flislagt gulv og tremmer, vegger og himling kledd med trepanel, sittebenk i treverk, badstuedør i glass og badstueovn av type Tylö. Ventilasjon skjer via ventil mot bad. Det registreres manglende flis på gulv. Manglende flislegging gir redusert beskyttelse av underliggende gulvkonstruksjon mot fukt, og bør utbedres for å unngå fuktrelaterte skader over tid.



6.16 Utvendig bod

TG-2



Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst. Støpt gulv med sluk, vegger med sponplater og himling med malte plater. Vanninntak, hovedstoppekran og varmtvannsbereider er plassert i boden.

Er det registrert avvik?

Ja

Det registreres enkelte skjolder på vegger og gulv, vurdert å være av eldre dato.

Det er registrert synlig eksponert isolasjon i overgang mellom gulv og ringmur.

Oppsummering

TG-2

Forholdet bør holdes under observasjon, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det registreres endringer eller nye fukttegn.

Isolasjonen bør tildekkes og beskyttes med egnet materiale. Mindre utbedringer av overgangen må påregnes.



6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Fageråsen 752B, 2420 TRYSL

Dato for energimerking

28.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-340499

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22776320

Gårdsnummer

33

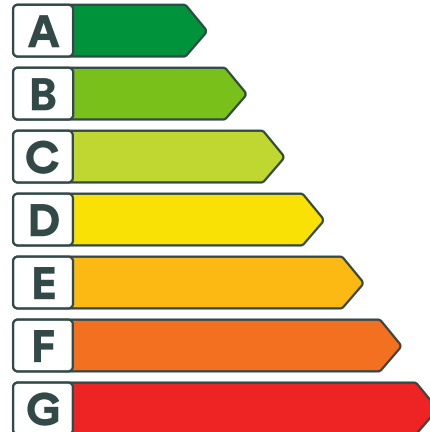
Bruksnummer

911

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaste kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

192,97



Fageråsen 752B, 2420 TRYSIL

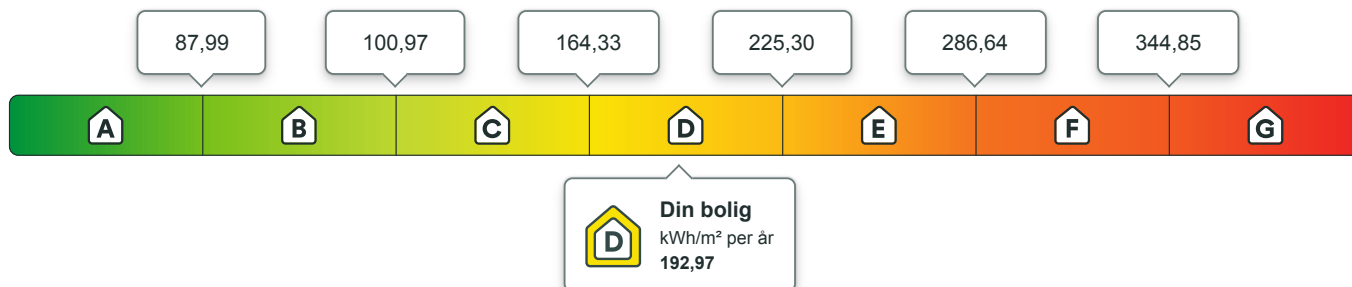


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
17 640,88

kWh/m² per år
248,76

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Fageråsen 752B, 2420 TRYSIL



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Fageråsen 752B, 2420 TRYSIL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøøl - 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 8: 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 9: 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 10: 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. Monter 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Vedtekter for Sameiet Trysil Panorama

Org nr. 992 293 101

Gnr 33 Bnr 911 Trysil Kommune

Vedtatt på Generalforsamling 22 Mai 2025

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 33 bnr 911 i Trysil kommune med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 40 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Herunder også rett til salg og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Salg skal meddeles styret ved forretningsfører til registrering med minst 14-fjorten-dagers varsel før innflytting/overdragelse av seksjonen.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til, eller til vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Egen bruksenhet omfatter veranda og veranda ved inngangsparti samt trapp til andre etasje for de som har leilighet der. Over bord på rekkverk må vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlikehold.

Med tilslutning fra de sameierne det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, samt de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Sameier kan selv stå for bytte av entrédør, terrassedør og vinduer for egen regning. Dette arbeidet skal utføres fagmessig, og etter forutgående samtykke fra styret.

Ovennevnte dører og vinduer må **ikke** byttes uten styrets godkjenning.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon, samt terrasser og balkonger. Dette gjelder egne arbeider samt pålegg fra styret som for eksempel maling, snømåking osv.

Følgeskader som oppstår på grunn av dårlig vedlikehold av sameier, utenfor seksjonens vegger (terrasser/balkonger), dekkes av sameier. Dette gjelder for eksempel fuktskader til underliggende seksjon ved utette fliser, osv. Styret kan engasjere et firma til å utføre de arbeider som ikke blir utført av sameier etter vedtak fra årsmøte, eller etter pålegg fra styret. Disse arbeidene vil bli utført for seksjonseiers regning.

Innkrevningen gjøres av sameiets forretningsfører.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf Eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av minimum 3 maksimum 4 personer.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden skal være 1 år eller om sameiermøtet bestemmer det, 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Styrets øvrige medlemmer samt vara medlemmer, velges for 2 år med mindre sameiermøte beslutter noe annet.

Styret skal føre protokoll/referat over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret.

Styremøte holdes når det er nødvendig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styret, sameiermøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

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.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap og tegne sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Det ordinære sameiermøte skal:

- 1) Behandle årsrapport fra styret.
- 2) Behandle og godkjenne regnskapet.
- 3) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
- 4) Foreta valg av styre med vararepresentanter samt valgkomité.
- 5) Foreta valg av revisor.

Sameiermøtet skal ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning, underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet.

Kopi av protokollen skal sendes samtlige sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) Endring av vedtektene
- g) Samtykke til reseksjonering
- h) 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 10 % av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

HUSORDENSREGLER, vedtatt April 2016

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

ANSVAR

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

SØPPEL OG RENHOLD.

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

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

RADIO, TV ANLEGG OG PARABOLANTENNER

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

Evt digital TV og internett bestilles og betales av den enkelte.

Det er ikke tillatt med parabolantenner.

STYRET

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

SAMEIERNES BILOPPSTILLINGSPLASS

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

Enhver sameier er ansvarlig for at deres gjester parkerer riktig

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

TERRASSER/BALKONGER.

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

Terrasser og balkonger må ikke brukes som lagerplass.

RO OG ORDEN.

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

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

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

FORSIKRING.

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

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

Ved bruk av sameiets forsikring blir sameier belastet for egenandelen.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Fageråsen 752B

Høyde over havet

740 m



Offentlig transport

Fageråsenkrysset 9 min
Linje 150, 839 5.4 km

Løvåsenkrysset 9 min
Linje 150, 839 5.6 km

Avstand til byer

Elverum 1 t 8 min

Hamar 1 t 38 min

Oslo 2 t 43 min

Ladepunkt for el-bil

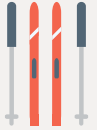
Skistar Lodge Trysil 7 min

Fageråsen 1401 20 min

Vintersport

Langrenn

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



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

Kulpen SPA 8 min

Afterski/Restauranter SkiStar Lodge 8 min

Fageråsen Discgolf 18 min

Skiskole Høyfjellssenteret 20 min

Afterski/Restauranter Høyfjellssente... 20 min

Sport

Trysil videregående 12 min
Ballspill 9.5 km

Trysilhallen 14 min
Aktivitetshall 10 km

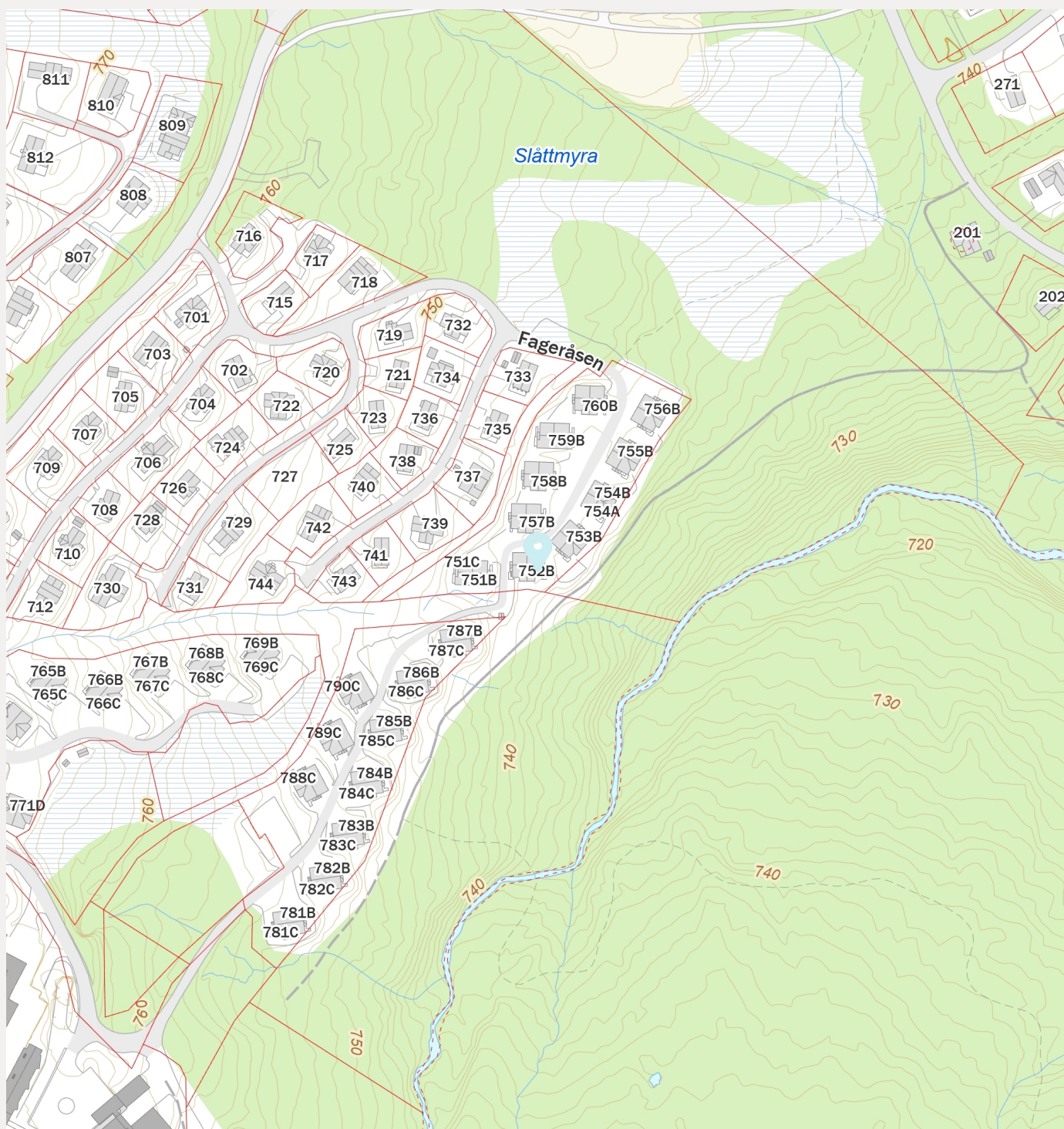
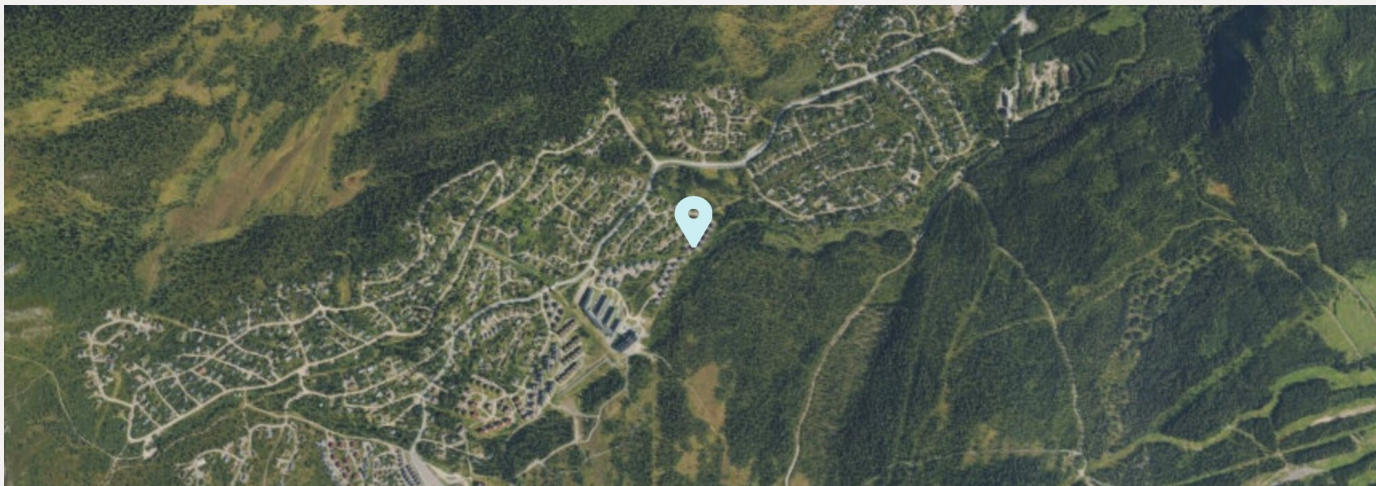
Trysil Helse & Trening 13 min

Spenst Trysil 14 min

Dagligvare

Nærbutikken Fageråsen Handel 19 min

Rema 1000 Trysil 11 min
Post i butikk, søndagsåpent 9 km



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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