

The image shows the interior of a rustic wooden cabin. The walls and ceiling are made of dark, weathered wood with exposed beams. A large stone fireplace with a white mantel is the central feature, with a fire burning inside. On the mantel, there are decorative items including a candelabra, a vase of flowers, and a small framed picture. To the right, a dining table with wooden chairs is set up. A grey sofa is visible in the foreground on the right. The floor is made of light-colored wood. A red banner in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Savalveien 821, 2500 TYNSET

Unik og svært trivelig tømmerhytte ved Savalen med 2 soverom. Sørvendt tomt med anneks og uthus. Innlagt strøm og vann.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 045 000,-
Omkostn.: Kr 27 360,-
Total ink omk.: Kr 1 072 360,-
Selger: Kristian Holden Sæther

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total: 56/75 m²
Tomtstr.: 570 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 27
Gnr. 111, bnr. 76

Oppdragsnr.: 1211240084

Unik og svært trivelig tømmerhytte ved Savalen med 2 soverom. Sørvendt tomt. Anneks og uthus.

Velkommen til Savalen og "Pillekvinten"!

En meget trivlig og lun tømmerhytte med fin beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Hytta har siden 2018 blitt vesentlig rehabilitert, og innbyr virkelig til det gode liv på fjellet.

Fine solforhold og kort vei til ettertraktede Savalen! Området byr på fantastiske tur- og friluftsmuligheter gjennom hele året, og er et ypperlig utgangspunkt for både jakt, fiske, ski- og toppturer. I nærområdet finnes milevis med oppkjørte skiløyper i vinterhalvåret, stier og fine veier for sykling. Kort vei til alpinbakken, julenissens hus, spa-anlegg m.m.! Savalen byr på flotte aktiviteter året rundt for hele familien!

Innhold: Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. I tillegg et anneks innredet som soverom/oppholdsrom samt et uthus med utedo.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	37
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 75 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Entré , kjøkken , stue, to soverom, bad og badstue.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Et rom innredet som soverom/oppholdsrom. Arealet er hentet fra mottatt matrikkelbrev fra kommunen og er ikke kontrollmålt av takstmann eller megler.

Det gjøres derfor oppmerksom på at det ikke kan garanteres at arealet er måleverdig.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Uthus med utedo og lagringsplass. Arealet er hentet fra mottatt matrikkelbrev fra kommunen og er ikke kontrollmålt av takstmann eller megler.

Det gjøres derfor oppmerksom på at det ikke kan garanteres at arealet er måleverdig.

Ikke målbare arealer

Da arealene for uthus og anneks er hentet fra matrikkelbrev fra kommunen, kan det ikke garanteres at arealene i disse sidebygningene er måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

570 m²

Tomtebeskrivelse

Sørhellende og pen tomt opparbeidet med plen, hovedsakelig omkranset av lauvtrær.

Flatt parti ved selve fritidsboligen. Gode solforhold. Gruset innkjøring og biloppstillingsplasser på tunet. Eiendommen består av to gnr./bnr.

Beliggenhet

Meget trivelig og ivaretatt tømmerhytte med anneks i tømmer samt frittstående uthus, beliggende i et område med spredt hyttebebyggelse i naturskjønne omgivelser ved Savalen. Tomten er sørhellende med et relativt flatt parti ved selve hovedbebyggelsen. Gruset innkjøring og gode solforhold.

Nærområdet byr på fantastiske turmuligheter gjennom hele året og er et ypperlig utgangspunkt for både skiturer, jakt, fiske og toppturer. Her finnes milevis med oppkjørte skiløyper i vinterhalvåret. Ellers i året kan du benytte veger eller oppmerkede stier både til fots og på sykkelsetet. Det finnes mange toppturer og tjern som nås innen gangavstand fra hytta. Alpinsenteret ligger bare ca. 4 km fra hytta. I det samme området kan du besøke julenissens hus, spa, padle, ri på hest, bade m.m. Savalen er fantastisk året rundt - for hele familien! I Tynset sentrum finner du bl.a. dagligvarebutikker, diverse øvrige forretninger, kaféer/restauranter, bensinstasjon m.m., og avstanden dit er ca. 16 km fra hytta.

Adkomst

Fra riksvei 3 ved Fåset, kjør inn på Savalveien og følg vegen i ca. 8,3 km. Ta til høyre, og hytta ligger øverst av tre hytter.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig, et frittstående anneks og et frittstående uthus.

Bygningssakkyndig

Tynset Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Tynset Takst AS v/Kai Ove Kveberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- * Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Mangler lufting bak den liggende kledningen. Slitte overflater.
- * Utvendig - Dører: Det er påvist andre avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Sprekker i dørbblad. Slitt terskel.
- * Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk høyde 76,5 cm.
- * Innvendig - Overflater: Det er avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe slitte furugulv. Skjolder og misfarginger på soveromsgulvet. Noe merker etter tidligere taklekkasjer på tømmerveggene.
- * Innvendig - Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Kun 3 synlige pipevanger. Pipevange mot yttervegg er ikke tilgjengelig. Riss i peiskappen.
- * Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Soveromsdør subber i terskel. Slitt terskel Noe slitte overflater.
- * Kjøkken - overflater og innredning - Stue/Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Sprekker i skuffefront. Slitt innredning.
- * Spesialrom - Overflater og konstruksjon - Badstue: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Noe blåved og kvaevetting.
- * Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- * Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelse. Søylefundament under gangen er noe ute av stilling.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig - Takteking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Brekkasje på taksteiner i gradrennen. Slitte overflater.
- * Utvendig - Takkonstruksjon/loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Tilbygget mangler lufting i konstruksjonen. Svertesopp under taktroen.
- * Utvendig - Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Mangler rekkverk, slitte overflater.
- * Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeavvik på 43 mm. målt på 5 forskjellige målepunkter gjennom rommet.
- * Innvendig - Kryp kjeller: Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Mangelfull ventilering. For få ventiler. Fukt i kledningen i matkjelleren. Ingen tilkomst for å inspisere kryperom. Svertesopp under kjellerlem.
- * Våtrom - Generell - Bad: Ingen kommentar fra takstmannen. Det antas derfor at tilstandsgrad er gitt pga alder.

- * Tekniske installasjoner - Vannledninger: Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Hovedstoppekran er ikke merket. Ligger under ei luke i gulvet under berederen. Løse rør med for lite klamring.
- * Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Varmtvannstank er tilkoblet skjøtekontakt. Denne er ikke beregnet for så stor belastning.
- * Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med synlig opplegg. Sikringsskap med skrusikringer og automater.
- * Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold: Alder på brannslukningsapparat.

Tilstand er ikke undersøkt eller oppgitt på anneks og uthus.

Selger opplyser at:

- * Taktekkning: Anmerkning vedrørende brekkasje på takstein er utbedret.
- * Veggkonstruksjon: Anmerkning vedrørende avstand mellom kledning og bakken er utbedret.
- * Det er isolert med 150 mm rockwool på hele taket. Hele taket er opplyst isolert over taktro med 150 mm rockwool mellom nye sperrer.
- * Stoppekran: Det finnes en stoppekran ute som er brukes som hovedstoppekran. Den er godt synlig.
- * Nytt brannslukningsapparat skaffes før overtakelse.
- * Gråvannsrør: Det finnes stakemuligheter for gråvannsrør både for bad og kjøkken.
- * Takkonstruksjon tilbygg: Svertesopp i taktro er fra før det ble tilleggisolert og bygd nytt tak. Lufting på loft blir etablert omgående. (Det står feil i rapporten, det er ikke kaldloft lenger, fordi det nå er isolert over taktro som på bildet med 150 mm rockwool i nye sperrer. Med nytt undertak og lufting over der igjen).
- * Gråvannsrøret spekte en vinter. Men dette er i orden nå.
- * Tynset varme og sanitær byttet tidligere armatur på bad.
- * Har opplevd tett rør på vinteren, i orden nå.
- * Tynset varme og sanitær staket opp rør nevnt i punktet ovenfor.
- * Deler vann med nabo.
- * Nytt tak i 2020.
- * Lagt opp ny kurs til el-billader.
- * Noe mus i hytta på vinteren.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus har forekommet. Har brukt musefelle for å holde dem borte.

Standard

Meget trivelig, ivaretatt og lun tømmerhytte med fin beliggenhet nært Savalen. Hytta har gjennomgått dels vesentlig vedlikehold i senere tid og innbyr virkelig til det gode liv på fjellet. Det er bl.a.skiftet tekking på tak og etablert lademulighet for elbil (i form av egen kurs).

Velkommen inn!

Fra overbygd er inngangsparti og sørvendt, overbygd veranda er det adkomst til kjøkken med åpen løsning til stue. Her kommer man inn i åpne romløsninger med høy skråhimling, synlige

tømmervegger og åser i taket som virkelig byr på den rette hyttestemningen.

Kjøkkenet og stue

Kjøkkenet er innredet med heltre, eldre innredning og noe nyere fronter som kler eiendommen. Åpen løsning inn til stuen, som virkelig innbyr til kos og lun stemning med sine synlige tømmervegger og massiv peis med innsats. Høy skråhimling med synlige åser. Det er god plass til både spisestue og sofagruppe. Godt med vindusflater mot sør og vest gir godt med dagslys inn. Peis med innsats og glassdører gir god varme på kalde høst- og vinterdager.

Soverom

Det er to soverom i hytta med til sammen 5 sengeplasser, fordelt slik at det er et soverom med plass til dobbeltseng og et soverom med tre sengeplasser fordelt på en køyeseng og en enkeltseng.

Baderom og badstue

Badet er innredet med vegghengt servant og dusjkabinett. Det er belegg på gulv og panel på veggene. Toalettløsningen er utedo, og denne befinner seg i uthuset.

På gårdplassen er det både singlet og plenbelagt uteplass med god plass til møblement. Her har man solen store deler av dagen, og man er godt skjermet fra vær og innsyn. Det er laget sørvendt veranda med plass for en mindre sittegruppe under tak. På tunet står det et frittstående annekst innredet som soverom(oppholdsrom, samt et uthus med utedo og lagringsplass.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger i salget.

Det er også anledning til å og overta alle møbler som vist etter nærmere avtale med selger.

Innbo og løsøre

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

Møbler kan medfølge etter nærmere avtale.

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Tekket om hele taket med brukt takstein i 2020. Pusset opp entré i 2020, etter taklekkasje. Gjort utbedringer av deler av undertak ifbm tekking og utbedring av lekkasje. Etablert egen kurs for elbil-lader.

Modernisert/Påkostet år

2020

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på tunet.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

30453729

Diverse

Da fritidsboligen er SEFRAK-registrert, er det sannsynlighet for at bygningen er eldre enn oppgitt/hva som kan ettergås av offentlige dokumenter.

Da arealene for uthus og anneks er hentet fra matrikkelbrev fra kommunen, kan det ikke garanteres at arealene i disse sidebygningene er måleverdig.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at feiing- eller tilsyn er utført.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med strøm og ved.

Lukket peis med innsats i stue. Forøvrig noen panelovner.

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et månedlig gjennomsnittsfbruk på 1 282 kwh/mnd.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 100 000

Kommunale avgifter

Kr 2 313

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 2 313,- for 2024. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og renovasjon. Eiendomsskatt utgjør kr 871,- og renovasjon utgjør kr 1 442,-. Det er ikke opplyst om hva feie- og tilsynsgebyr er, da det ikke er fakturert for dette gebyret i 2023 eller 2024. Dette gebyret faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen etterskuddsvis, etetr varsel om besøk for feiing-/tilsyn. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 219 545

Formuesverdi år

2022

Andre utgifter

Utover punktet «Info kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, brøyting, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vann felles med naboer. Det er opplyst at det pr. salgsoppgavedato ikke foreligger noen vannavgift.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 27 i Tynset kommune. Gårdsnummer 111, bruksnummer 76 i Tynset kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen selges fri for heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Eiendommen er tilknyttet privat vann som er felles med naboer. Eiendommen har privat avløp fra bad til kum med infiltrasjon, og avløp fra kjøkken til grunn. Utedo.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommunedelplan for Fåset/Fådalen med formål LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse - framtidig - med hensyn til krav om felles planlegging.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Fritidsboligen er SEFRAK-registert med gul sefrak. Dette innebærer at eier må søke kommunen om alle endringer på bygningen som ordinært, men at kommunen sender søknaden til fylkeskommunen

som skal uttale seg om søknaden før kommunen fatter vedtak.

Benevnelse bygning: Seterstue, Pilekvinten, Dådalen, 1900-tallet

SEFRAK-id: 0437-0012-095

B. nr.: 155006552

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Fritidsboligen er SEFRAK-registert med gul sefrak. Dette innebærer at eier må søke kommunen om alle endringer på bygningen som ordinært, men at kommunen sender søknaden til fylkeskommunen

som skal uttale seg om søknaden før kommunen fatter vedtak.

Benevnelse bygning: Seterstue, Pilekvinten, Dådalen, 1900-tallet

SEFRAK-id: 0437-0012-095

B. nr.: 155006552

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 045 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

26 120 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

27 360 Omkostninger totalt

42 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 072 360 Totalpris. inkl. omkostninger

1 087 460 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 090 260 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 39.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 3.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger fra kommunen og bortfester, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 13.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

25.09.2024



Velkommen til Fådalen/Savalen og "Pillekvinten"! Eiendommen ligger fint til i flotte omgivelser, kun ca. 3,7 km fra selve Savalen med alle sine kjente attraksjoner.



Hytta har et trivelig overbygd inngangsparti som er praktisk med tanke på å slippe nedbør helt inn til døren.



Velkommen inn! Lys gang med opphengsmuligheter for tøy.



Fra gangen er det adkomst inn til det trivelige kjøkkenet, som er har heltre innredning som kler hytta og skråhimling med åser. Plass til spisegruppe. Kjøkkenet har synlige tømmervegger og godt med skaplass.



Trivelig kjøkken som virkelig kler eiendommen!





Dette er virkelig en unik og ivaretatt eiendom med sjel.



Spisestue og kjøkken. Flott peis med innsats bidrar til god varme om man ikke bare vil fyre for kosens skyld.





Stua har rikelig med vindusflater på to sider, som slipper inn godt med dagslys.



Stue med adkomst til et av hyttas' to soverom. Det andre soverommet ligger innenfor kjøkkenet.



Soverommet som ligger innenfor kjøkkenet, er innredet med 3 sengeplasser.



Hovedsoverommet i hytta ligger innenfor stua, og innenfor hovedsoverommet ligger badet og badstuen.



Soverom.



Badet er innredet med vegghengt servant, belyst speil og dusjkabinett i nisje.







Anneks.



Annekset har synlige tømmervegger og skråhimling, er innredet med fire faste sengeplasser.



Utsyn fra inngangspartiet mot tunet, hvor det bl.a. står et frittstående anneks i tømmer.



Tunet og bebyggelsen. Fine arealer for parkering.



Fasaden sett fra nord-øst.



Fasade.



Dronefoto mot selve Savalen. Toppene man skimter er bl.a. Bratthøa og Savalkletten.



Dronefoto mot nord. I områdene nordover er det flere vann- og topper som kan lokke om man er glad i tradisjonelt friluftsliv.



Flott utsyn fra stue, til mektig vinterlandskap i magisk kveldslys. Selgers' private bilde.



"Pillekvinten" er det opprinnelige navnet på eiendommen.



For den som er glad i bl.a. friluftsliv og fiske, kan området by på flotte turmål og muligheter. Selgers private bilde fra pilketur på sjøen Savalen.



Fra skiløypa i magisk vinterlys. Selgers' private bilde.



Området byr på milevis med skiløyper i vinterhalvåret, med traséer for de fleste. Muligheter for både korte- og lengre skiturer i variert terreng. Selgers' private bilde.



Flotte forhold i fjellet! Selgers' private bilde.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Savalveien 821, 2500 TYNSET

🏠 TYNSET kommune

gnr. 111, bnr. 27

Areal (BRA): Fritidsbolig 56 m²



Befaringsdato: 15.02.2024

Rapportdato: 15.02.2024

Oppdragsnr.: 14190-1072

Referansenummer: AB3250

Autorisert foretak: Tynset Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ove Kveberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Tynset Takst AS

Tynset Takst AS ble etablert i 2016 og utfører det meste innen boligtaksering.

Eksempler på hva vi utfører er: skadetaksering, skjønn, verdi- og lånetaksering, tilstandsrapport, reklamasjonsrapport, termografering, Enovarapport samt uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom.

Våre kunder er hovedsakelig privatpersoner, advokater, bank/låneinstitusjoner meglere og offentlige oppdragsgivere. Vi holder til i Nord Østerdalen, og tar i hovedsak oppdrag i nærrområdet.

For oss er det avgjørende med mest mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side. Vi har gjennom en rekke oppdrag opparbeidet en bred kompetanse og tillit hos våre kunder. Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.



Rapportansvarlig

Kai Ove Kveberg

Uavhengig Takstingeniør

post@tynsettakst.no

977 00 692



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over ett plan.

Knekte takstein i gradrennen. (hentet fra tidligere rapport)
Taktroen er misfarget av svertesopp.
Manglende lufting av takkonstruksjonen.
Krypkjelleren er ikke inspisert pga manglende tilkomst.
Store høydeavvik på bjelkelaget.
Elektrisk anlegg med synlige ledninger uten tilfredsstillende isolasjon. En del kabler var også løse.
Det elektriske anlegget bør inspiseres av el-tilsyn.
Varmtvannstank er tilkoblet skjøtekontakt. Skjøtekontakter er ikke beregnet for så stor belastning.
Brannslukningsapparat har gått ut på dato.
Vannstoppekranen er plassert under bjelkelaget på soverommet. Denne er vanskelig å lokalisere.
Våtrommet av gammel byggeforskrift uten dokumentasjon.
Våtrommet må holdes under oppsikt for mulige lekkasjer.
Ikke tilgjengelig for inspeksjon i kryperom.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sort gjenbrukt takstein. både glatt og ru.
Stål beslag.
Takrenner av tre.
Stående villmarkspanel på opprinnelig del av hytta.
Liggende kledning på tilbygg med soverom og inngangsparti.
Tømmervegger på hoveddelen av hytta.
Bindingsverk på tilbygg med soverom og bad/badstue.
Tømmerveggene er utforet og isolert.
Hoveddelen har takkonstruksjon med synlige runde takåser og overliggende taktro.
Tilbygg har taksperre konstruksjon med kaldt loft.
Isolert med 150cm rockwool.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer med 1 lags glass + innerramme
Både malte og umalte vinduer.
Enkel uisolert malt speildør.
Takoverbygd balkong ved inngang.
4" bjelkelag lagt an på bjelker som ligger på søyler
Rekkverk med liggende tett kledning.
Tretrapp til terreng

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Lakkerte furugulv.
Ubehandlet tømmer samt stående og liggende ubehandlet panel på veggene.
Ubehandlet panel i himling.
Skrå himling med synlige takåser på stue/kjk.
Ringmur med bjelkelag og stubbloft.
Ikke inspisert pga manglende tilkomst.
Mursteins pipe med stål innerrør.
Innsatspeis.
Ventilert kryperom under bjelkelag med stubbloft
Malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Vinyl gulvbelegg med oppbrett.
Trepanel på veggene og i himlingen.
Dusjkabinett i egen nisje.
Servant på vegg
Hulltaking er ikke foretatt da
Vanninnstallasjonene er på yttervegg og
rørøpplaget er synlig utenpå vegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygd kjøkkeninnredning med heltre skrog og dører.
Underskap og overskap.
Høyskap innfelt i vegg.
Nedfelt vaskeum
Thermex kjøkkenventilator med avtrekk gjennom ytterveggen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:
Vinyl gulvbelegg med oppbrett.
Stående panel på veggene.
Panel i himlingen.
Benker av treverk.
Panelt badstuedør.
Elektrisk Tylø badstueovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig rørøpplagg med kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vinduene, og veggventiler.
CTC varmtvannsbereider plassert på soverom.
Elektrisk anlegg med synlig opplegg.
Sikringskap med skrusikringer og automater
Røykvarsler i tak på soverom 1 og i stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ukjent byggegrunn
Betong ringmur.
Inngangspartiet er fundamentert på søyler.
Delvis opparbeidet tomt med gressplen og naturtomt.
Vann fra privat vannledning sammen med flere naboer.
Gråvannsavløp

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	56	0	0	56
Sum	56	0	0	
Sum BRA	56			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

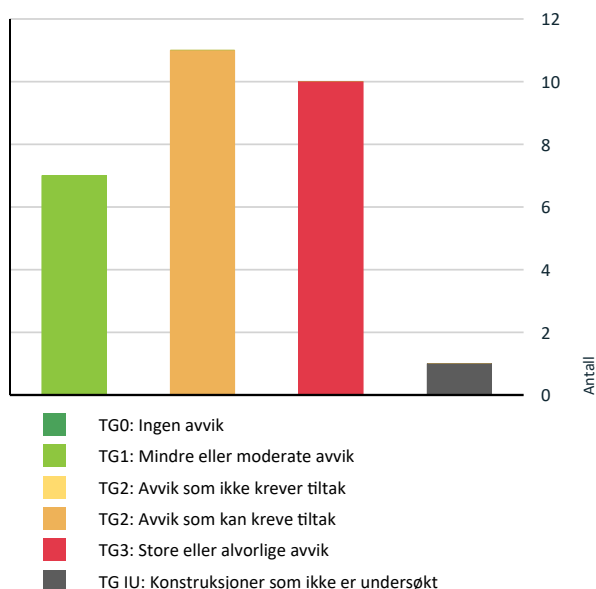
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

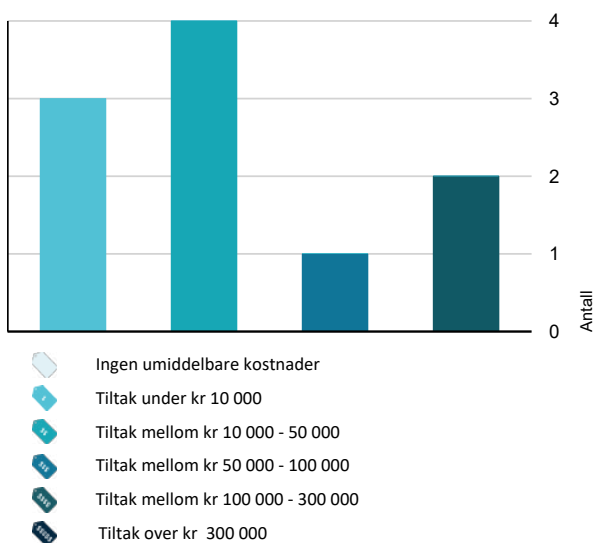
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen består også av flere uthus. Disse er ikke medtatt og vurdert i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt tak med brukt takstein
2020	Modernisering	Entré er pusset opp etter taklekkasje.

UTVENDIG

Taktekking

Sort takstein. både glatt og ru.
Gjenbrukt stein.
Beskrivelse fra tidligere rapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Brekkasje på taksteiner i gradrennen
Slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ødelagt takstein må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brekkasje på taksteiner



Slitte overflater

TG 2 Nedløp og beslag

Stål beslag.
Takrenner av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mangler takrenner på 3 taksider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres takrenne og nedløp på de sidene som mangler.



Manglende takrenner

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Stående villmarkspanel på opprinnelig del av hytta.
Liggende kledning på tilbygg med soverom og inngangsparti
Tømmervegger på hoveddelen av hytta.
Bindingsverk på tilbygg med soverom og bad/badstue.
Tømmerveggene er utforet og isolert

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Mangler lufting bak den liggende kledningen.
Slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Utvendige overflater har behov for vedlikehold.



Sprekker i utvendig kledning



Kledningen ligger for nærme bakken

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Hoveddelen har takkonstruksjon med synlige runde takåser og overliggende taktro.
Tilbygg har taksperre konstruksjon med kaldt loft.
Taket er oppført og isolert med 150cm rockwool (ifølge eier).

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tilbygget mangler lufting av takkonstruksjonem
Svertesopp under taktroen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende lufting



Svertesopp på taktro

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer med 1 lags glass + innerramme
Både malte og umalte vinduer.

TG 2 Dører

Enkel uisolert malt speildør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekker i dørblad..
Slitt terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Sprekk i dørblad



Slitt terskel

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd balkong ved inngang.
4" bjelkelag lagt an på bjelker som ligger på søyler
Rekkverk med liggende tett kledning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk høyde 76,5 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatene har behov for vedlikehold.



Slitte overflater



Rekkverket er for lavt.

! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til terreng

Vurdering av avvik:

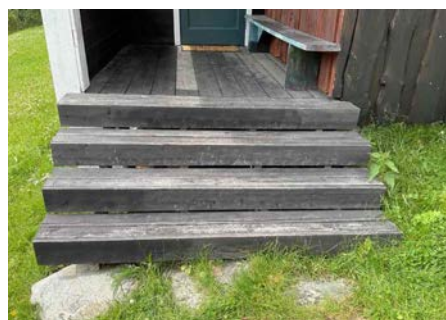
- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk.
slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk



Slitte overflater

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Lakkerte furugulv.

Ubehandlet tømmer samt stående og liggende ubehandlet panel på veggene.

Ubehandlet panel i himling.

Skrå himling med synlige takåser på stue/kjk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Noe slitte furugulv.

Skjolder og misfarginger på soveroms gulvet.

Noe merker etter tidligere taklekkasje på tømmerveggene.

Misfarget gulv i entré

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvene bør slipes og lakkeres.



Slitemerker og skjolder på gulvet



Merker etter tidligere taklekkasjer



Misfarget gulv i entré.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ringmur med bjelkelag og stubbloft.

Ikke inspisert pga manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

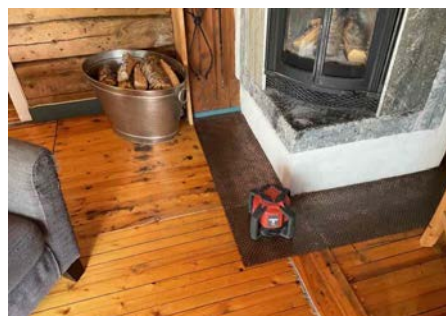
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeavvik på 43 mm. målt på 5 forskjellige målepunkter gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Måling av høydeavvik

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteins pipe med Innsatspeis.

Ingen sotluke.

Stål innerrør i pipen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Kun 3 synlige pipevanger. Pipevange mot yttervegg er ikke tilgjengelig. Riss i peiskappen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden bør utbedres.

Det er montert stålrør i pipen så faren for brannsmitte fra pipebrann er minimalisert. Anbefaler å lage tilkomst for inspeksjon.

Tilstandsrapport



Ildsted



Riss i peiskappen

! TG 3 Kryp Kjeller

Ventilert kryperom under bjelkelag med stubbloft

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Mangelfull ventilering. For få ventiler.
Ingen tilkomst for å inspisere kryperom.
Svertesopp under kjellerlem.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Skadet treverk må skiftes.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svertesopp under kjellerlem

! TG 2 Innvendige dører

Malte eldre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

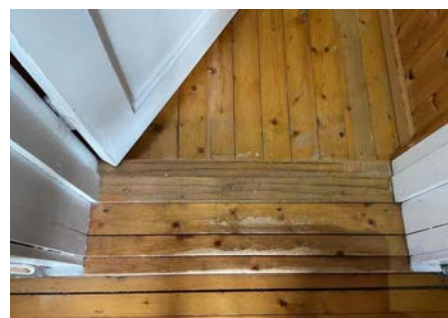
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdør subber i terskel
Slitt terskel
Noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Behov for vedlikehold



Slitt terskel

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Vinyl gulvbelegg med oppbrett.
Trepanel på veggene og i himlingen.
Dusjkabinett i egen nisje.
Servant på vegg

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet er gammelt og ny eier må påregne total rehabilitering av badet. Tidspunkt for dette er usikkert

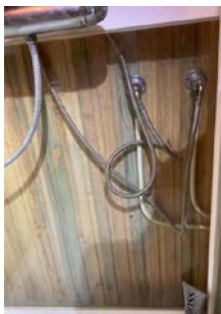
Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000



Bad med dusj
ETASJE > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da vanninstallasjonen er på yttervegg og røropplegget er synlig utenpå vegg



installasjon på yttervegg

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Plassbygd kjøkkeninnredning med heltre skrog og dører.
Underskap og overskap.
Høyskap innfelt i vegg.
Nedfelt vaskekum

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sprekker i skuffefront.
Slitt innredning

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Sprekk i skuffefront
ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Thermex kjøkkenventilator med avtrekk gjennom ytterveggen

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinyl gulvbelegg med oppbrett.
Stående panel på veggene.
Panel i himlingen.
Benker av treverk.
Panelt badstuedør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Noe blåved og kvae svetteing

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.



Noe blåved og kvae svetteing

ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Teknisk anlegg

Tilstandsrapport

Elektrisk Tylø badstueovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 3 Vannledninger

Synlig røropplegg med kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Hovedstoppekran er ikke merket. Ligger under ei luke i gulvet under berederen.

Løse rør med for lite klamring

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stoppekran under bjelkelag

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Gråvannsavløp til terreng fra kjøkken og til kum fra bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.



Avløpsrør i kjøkkenbenk.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler på vinduene, og veggventiler.

TO 3 Varmtvannstank

CTC varmtvannsbereider
Plassert på soverom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Varmtvannstank er tilkoblet skjøtekontakt. Denne er ikke beregnet for så stor belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen må utbedres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fundament og sikkerhetsventil

Tilstandsrapport



Elektrisk tilkobling på skjøtekontakt.

TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg med synlig opplegg.
Sikringssskap med skrusikringer og automater

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 oppdatert? (årstall)
2020 Monterte utvendig kontakt for el-bil lader
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 Mangler samsvarserklæring etter montering av kontakt for elbil lader
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 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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

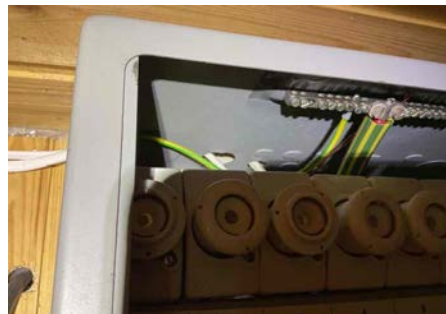
Det er automatsikringer i skapet som ikke er merket og oppført på kursoversikten.

**Løse ledninger og ledninger med manglende isolasjon.
Jordkabel til uthuset henger løst utenpå veggen**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse ledninger og manglende isolasjon på kabel



Utett kabelinnføring i sikringssskap

Tilstandsrapport



Jordkabel til uthus

TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i tak på soverom 1 og i stue.
Pulverapparat på soverom 2

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparatet er fra 1991
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Produksjonsdato på pulverapparat 01/91

TOMTEFORHOLD

TO 1 Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Betong ringmur.
Inngangspartiet er fundamentert på søyler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Søylefundament under gangen er noe ute av stilling

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekker i grunnmuren

Tilstandsrapport



Fundament noe ute av stilling

TG IU **Terrengforhold**

Delvis opparbeidet tomt med gressplen og naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Snødekt tomt

TG I **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann fra privat vannledning sammen med flere naboer.
Gråvannsavløp

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	56			56	4	
SUM	56				4	
SUM BRA	56					

Romfordeling

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

Kommentar

4m2 takoverbygd balkong ved inngang

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Ny gang etter taklekkasje.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2022	Kai Ove Kveberg	Takstmann
15.2.2024	Kai Ove Kveberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3427 TYNSET	111	27		0	490 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Savalveien 821

Hjemmelshaver

Sæther Kristian Holden

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Gråvannsavløp.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
750 000	2018	Tvangssalg

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	24279494			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AB3250>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240084	
Selger 1 navn	
Kristian Holden Sæther	
Gateadresse	
Savalveien 821	
Poststed	Postnr
TYNSET	2500
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	30453729

Document reference: 1211240084

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

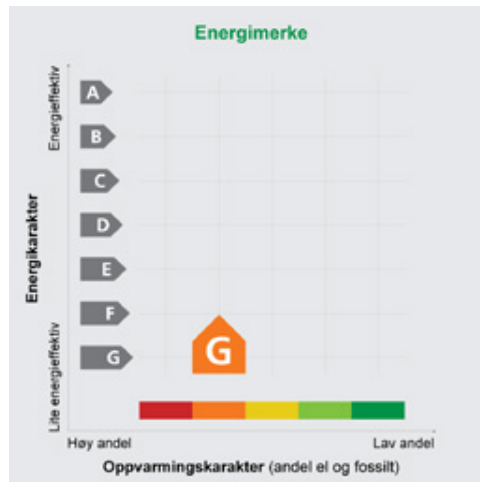
Document reference: 1211240084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Sæther	222f6f37d334042cee69f19 539ff8e5070bea410	16.12.2024 08:23:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240084

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

Adresse	Savalveien 821
Postnr	2500
Sted	Tynset
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	111
Bnr.	27
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	155006552
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1421425
Dato	11.07.2022



Innmeldt av: Åste Christine Gjermunds

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Savalveien 821

Høyde over havet

754 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	1 t 7 min	🚗
🚆 Auma stasjon Linje R60	14 min	🚗 13.8 km
🚆 Tynset stasjon Linje R60	17 min	🚗 16.2 km
🚆 Fremmergård Linje 883	2 min	🚶 0.1 km
🚆 Sagvang Linje 883	9 min	🚶 0.6 km

Avstand til byer

Røros	1 t 4 min	🚗
Trondheim	2 t 36 min	🚗
Orkanger	2 t 38 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 EXTRA Tynset	16 min	🚗
🚗 Alti Tynset	17 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 870 m



Alpin

- Savalen skisenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

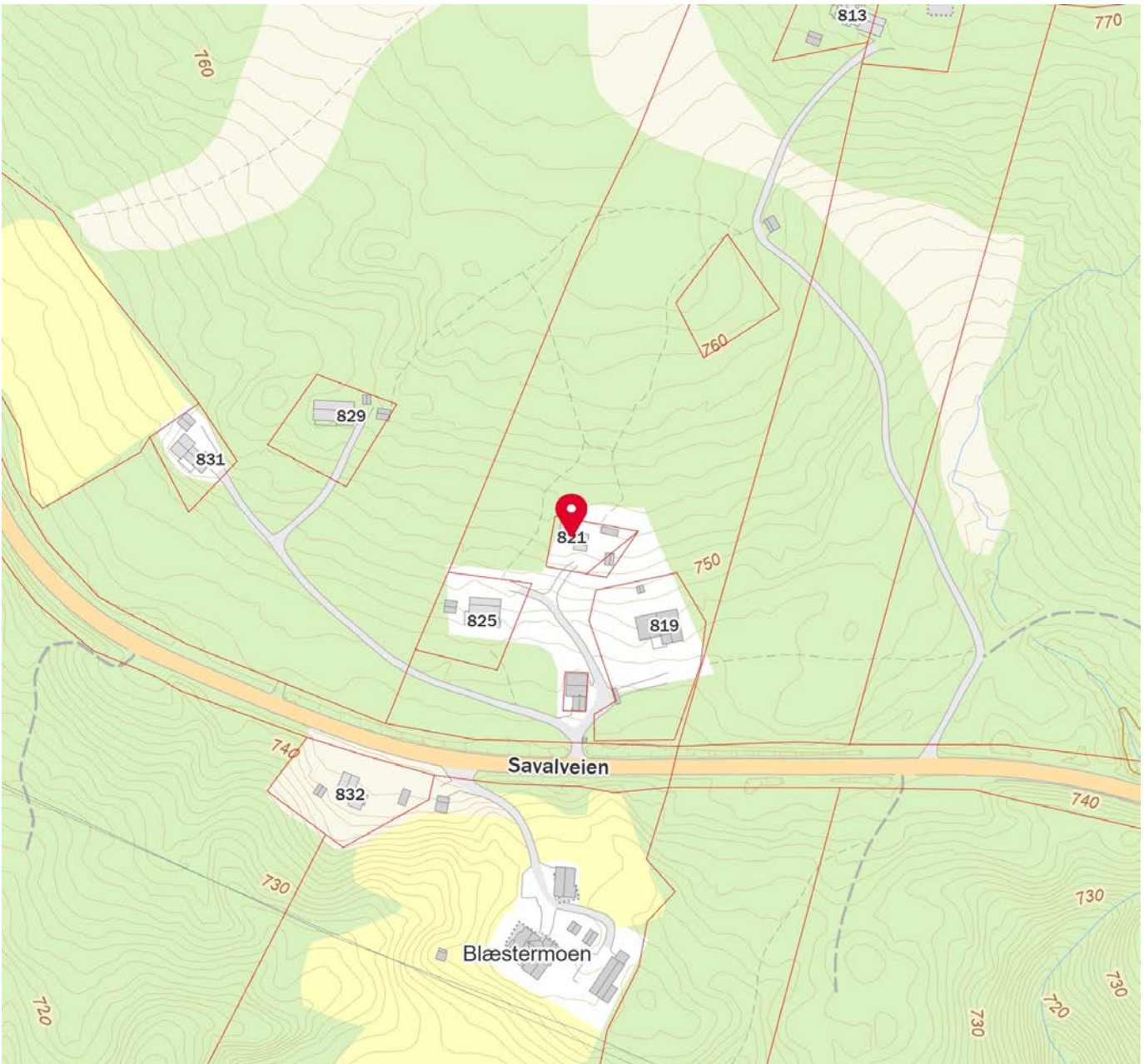
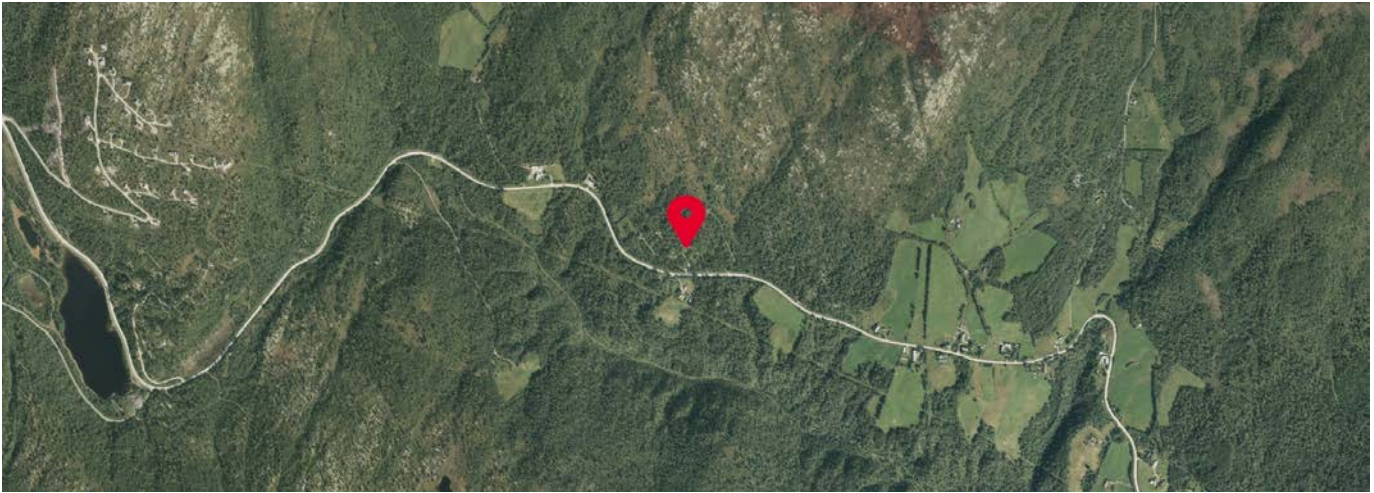
Savalen Hestesenter	6 min	🚗
Tuvengmoen gård	13 min	🚗
Tynset Svømmehall	19 min	🚗
Aukrustsenteret	24 min	🚗


Sport

⚽ Savalen fotballbane Fotball	7 min	🚗 4.3 km
⚽ Fåset fotballbane Fotball	10 min	🚗 8.3 km
🏊 Mudo Gym Tynset	18 min	🚗
🏊 Tynset Friskliv	18 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Tynset Post i butikk, PostNord	16 min	🚗 15.8 km
Kiwi Tynset	17 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Savalveien 821
2500 TYNSETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Oppdragsnummer: 1211240084

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

14.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre