



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Hugudalen 55, 2500 TYNSET

**Koselig tømmerhytte på
Brydalskjølen.**





Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 590 000,-
Omkostn.: Kr 31 792,-
Total ink omk.: Kr 621 792,-
Selger: Trond Ivan Hagen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
BRA/P-rom: 55/37 m²
Tomtstr.: 990 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr.: Gnr. 69, bnr. 25

Oppdragsnr.: 1705230054

Koselig tømmerhytte på Brydalskjølen med attraktiv beliggenhet.

Velkommen til Hugudalen 55!

En koselig og velholdt tømmerhytte ved Brydalskjølen.

Hytta ligger fritt og usjenert til på Hugudalsvangen på Brydalskjølen. Området byr på gode jakt-, tur- og fiskemuligheter. Hytta er et fint utgangspunkt for turer i fjell og mark med fine stier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren.

Eiendommen har en fin tomt med levende seter som nærmeste nabo.

Hytta består av soverom, vaskerom, stue og kjøkken, samt stor utebod/vedskjul med utedo.

Velkommen på en trivelig visning!



Innhold

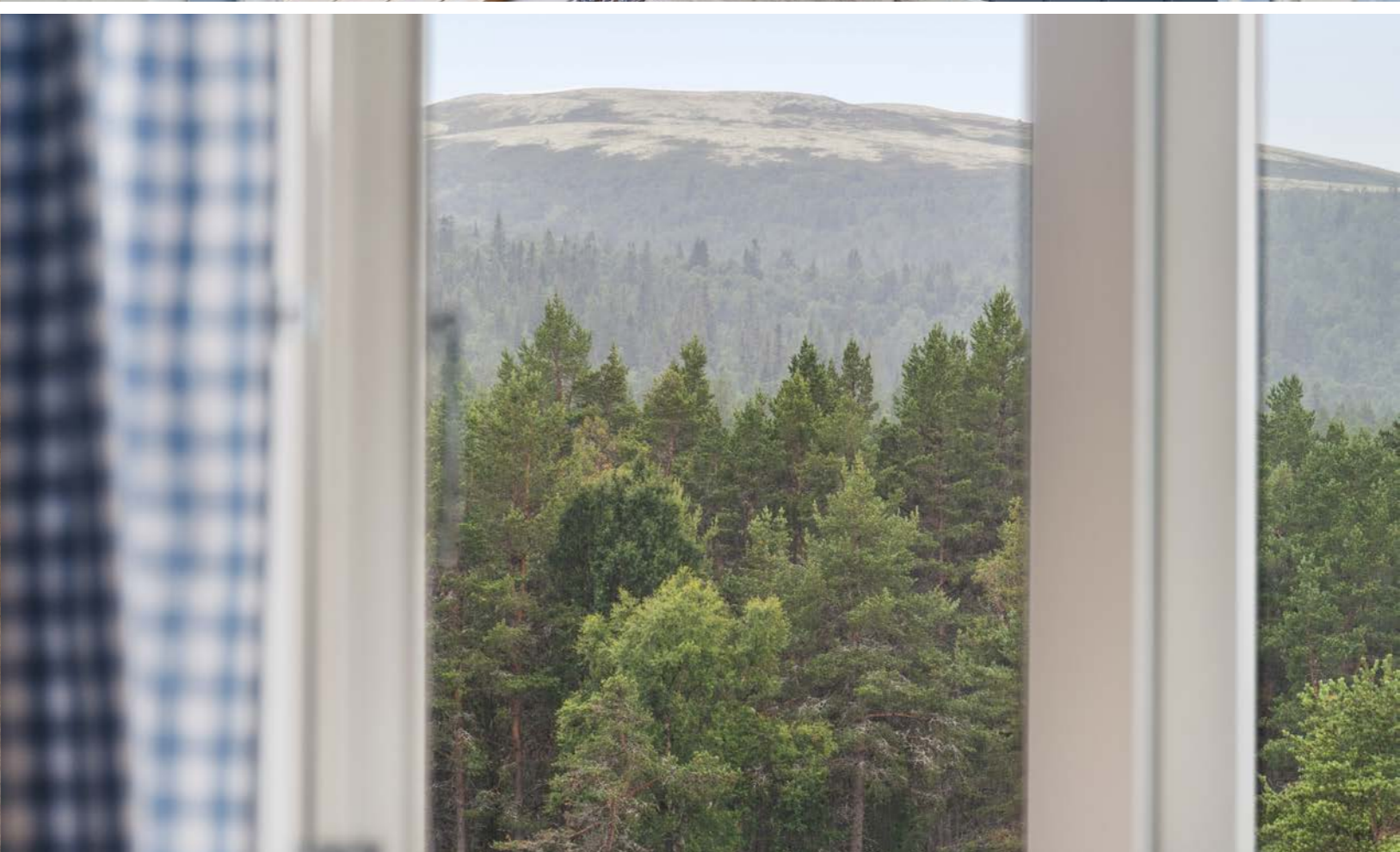
Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	20
Plantegning	26
Egenerklæring	27
Tilstandsrapport	32
Ferdigattest tilbygg	53
Diverse kart	54
Tegning tilbygg	58
Energiattest	59
Info kommunale avgifter	60
Nabolagsprofil	62
Forbrukerinformasjon	69
Budskjema	70















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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 37 m²

BRA: 55 m²

BTA: 60 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

990 m²

Beliggenhet

Hytta ligger fritt og usjenert til på Hugudalsvengen på Brydalskjølen i Tynset kommune. Området byr på gode jakt-, tur- og fiskemuligheter. Hytta er et fint utgangspunkt for turer i fjell og mark med fine stier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren. Fra eiendommen er det flott utsikt mot fjellene omkring og det er gode solforhold på tomta.

Avstander:

Tynset 8 minutter

Trondheim ca 2 timer og 15 minutter

Elverum ca 2 timer og 30 minutter

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bebyggelsen

Hovedsaklig hytter i nærområdet. Spredt bebyggelse. I området er det to setre i aktiv drift, den ene rett nedenfor hytta.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte oppført i én etasje på ringmur av gråstein og betong, og et tilbygg oppført over åpen punktfundamentering av betong.

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.

Vinduene er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærom:

1. etasje: Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, stellerom.

Sekundærom:

1. etasje: 2 boder, utedo.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon, boddel
- Etagenskilte og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Takteking
- Utstyr på tak
- Kjøkken
- Elektrisk
- Ventilasjon

Standard:

1. etasje

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Stue/kjøkken: Tregulv og tømmer på vegger. Panel over taksperrer i himling. Panelovn, vedovn og peis. Enkel kjøkkeninnredning.

Soverom 1: Tregulv og panel på vegger. Panel overtaksperrer i himling.

Soverom 2: Tregulv og panel på vegger. Panel overtaksperrer i himling.

Stellerom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel over taksperrer i himling. Panelovn.

Bod 1: Panel og ukledd vegger. Ukledd himling.

Bod 2: Panel og ukledd vegger. Ukledd himling. Sikringsskap.

Utedo: Panel og ukledd vegger. Ukledd himling.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det ble oppført tilbygg i 2021. Deler av hytta fikk ny kledning i 2021 og 2022.

Modernisert/Påkostet år
2021

Parkering

Parkering på tunet.

Diverse

Det er installert automatisk måler i sikringsskapet i 2017.

Deler av inventaret kan kjøpes med etter nærmere avtale med selger.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 2 951

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

Eiendomsskatt: 1 792,-

Renovasjon: 1 159,-

Eiendomsskatt

Kr 1 792

Eiendomsskatt år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 161 052

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Veiavgift per år er p.t. på kr. 500,- per år. Brøyting sist vinter var ca 1.200 kr i følge selger. Dette avhenger selvsagt av bruk.

Årlig velavgift

Kr 500

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 25 i Tynset kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3427/69/25:

03.07.2001 - Dokumentnr: 2437 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3427 Gnr:69 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 258734 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0437 Gnr:69 Bnr:25

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg datert 15-03-2023.

Opprinnelig del har ikke ferdigattest da dette ikke var vanlig ved oppføringsåret. Bygningen er i lovlig bruk.

Vei, vann og avløp

Det er avløpsrør av plast fra kjøkkenvask. Dette ledes til terreng.

Felles sommervann med 2 naboeiendommer.

Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til LNF iht. kommuneplanens arealdel. Planen er tilgjengelig på kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 590 000,00))

31 792,- (Omkostninger totalt)

621 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 792

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr 50.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,-, markedspakke kr 16.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Salgsoppgavedato

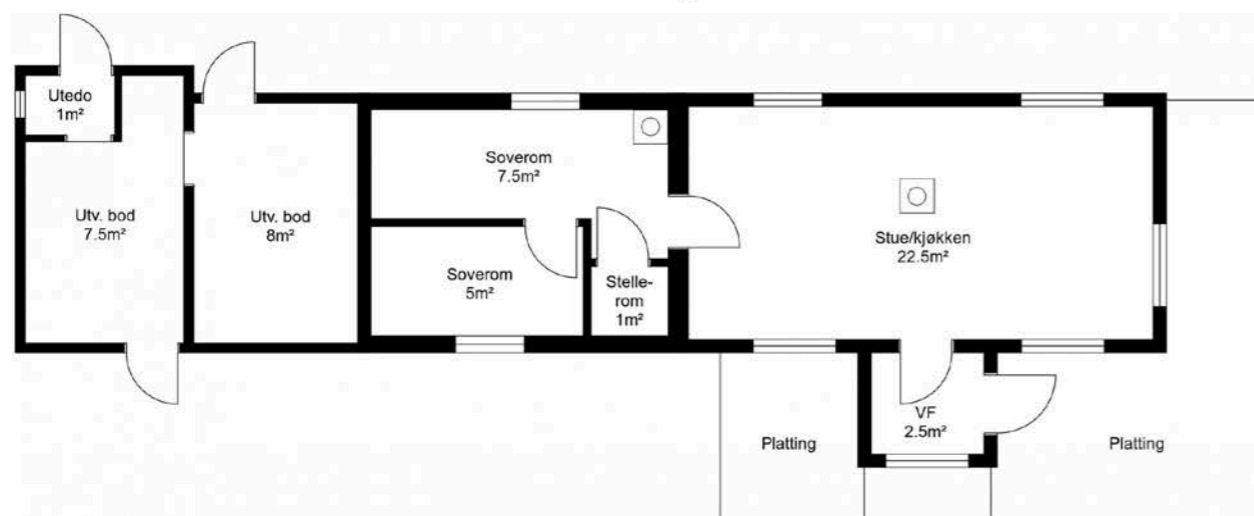
19.09.2023

2500 Tynset - Hugudalen 55

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

1. Etasje



Meglerfirma	Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	1705230054	
Selger 1 navn	Trond Ivan Hagen	
Gateadresse	Hugudalen 55	
Poststed	TYNSET	Postnr 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 eiendommen?	År	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	Antall år	3
	Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Forsikringsselskap	
	Polise/avtalnr.	

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



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Initialer selger: TIH

Document reference: 1705230054

- 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
Beskrivelse
- 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
- 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, tømrerarbeid 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
Beskrivelse
- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Ivan Hagen	289bd2245fe3914a294a272 7c9fba7a225a66e3a	29.08.2023 06:57:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705230054

Document reference: 1705230054

- 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>

Hugudalen 55 2500 TYNSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1950
Areal (BRA): 58 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/8890>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke registrert skader, men det er flere ufagmessige løsninger på takrenner. Skjøter er ikke tilfredsstillende tett, og det registreres motfall på takrenne på oversiden. Funksjonen vil derfor være begrenset, og takvannet vil ikke ledes til tiltenkt sted. Det er ikke etablert nedløp hvor takvann er tiltenkt avrenning (ledes utenfor renne uten lokk). Det er stedvis ikke montert takrenner.

TG 3 på grunn av manglende funksjon på takrenne på oversiden.

TG 2 på grunn av utettheter og ufagmessige løsninger.

Takrenner og nedløp må utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Takkonstruksjon: Boddel

Oppsummering

Det registreres større skjevheter i konstruksjonen, og det er satt opp flere midlertidige bæringer innvendig i boden.

TG 3 er satt på grunn av behov for straktiltak.

Takkonstruksjonen på boden må utbedres eller skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble målt med laser på stue/kjøkken og det ene soverommet. I stue/kjøkken registreres en total høydeforskjell på ca. 37 mm over lengden av rommet. På det soverommet registreres en total høydeforskjell på 53 mm over rommets lengde.

TG 3 på grunn av skjevheter større enn 30 mm. Det registreres ikke synlig tegn på konstruksjonsskade.

Årsak til skjevheter bør påvises og utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Innvendig mur har enkelte riss. Det registreres en sprekk i overligger over peisen. Eldre teglsteinspiper har erfaringsmessig sett behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Vedovnen er plassert mindre enn 10 cm fra brannmur (nesten tett mot muren).

TG 3 på grunn av vedovn plassert for nærme mur, med fare for varmeutvikling.

TG 2 på grunn av alder og riss/sprekker.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er etablert grøntareal rundt hytta. På nedsiden er det terrengfall ut fra bygningen. På oversiden faller terrenget ned mot hytta, men flater ut mot bygningen.

Takvann ledes ikke til terreng med fall på oversiden. Flatt terreng kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren og gulvkonstruksjonen under hytta, samt veggkonstruksjonen på oversiden, ettersom denne er ført nære terrenget. Drenering vurderes ikke etablert. Kryp kjeller har ikke kjent adkomst, slik at innvendige forhold ikke er kontrollert.

TG 2 på grunn av flatt terreng, og påfølgende økt fuktbelastning på bygning.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra hytta. Det anbefales ytterligere kontroll inne i kryp kjeller om adkomst blir etablert.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det ble registrert sprekke i grunnmur av betong under soverommet på nedsiden. Gråsteinsmuren er vanskelig å vurdere med tanke på sprekker eller skader, men vurderes som hel og stabil.

TG 2 på grunn av påvist sprekke i grunnmur. Sprekken vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vinduer og dører: Generelt

Oppsummering

Innvendig dør mot vindfang, samt mellom soverom tar i karm. Vinduer med koblede glass har høy slitasje. Boddørene er slitt utvendig.

TG 2 på grunn av slitasje og sprekker i treverk på vinduer og boddører, samt innerdører som tar i karm.

Yttervegger

Oppsummering

Den eldre kledningen er stedvis råteskadet i bunnen, og enkelte fasader er værslitt. Det er ikke etablert musetetting. Yttervegger på boddelen har synlig skjevhet/ helling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Utskifting av skadede kledningsbord, samt overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Yttervegger med helling på boddel må utbedres.

Takkonstruksjon: Hyttedel

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Luftingen vurderes å ha begrenset funksjon på vinteren, da det ikke er etablert luftespalter i gesims for ventilering under tekkingen (ventilering kun gjennom framkant av takstein). Snø vil kunne blokkere luftingen under steiner ned mot raften. Det er dårlig tetting inn mot isolasjonslaget over inngangsdøren, da det er åpent innover i taket ved gesims. Vindski på gavivegg vegg ved stuedel er ikke tilfredsstillende utført, da nederste bord har krympet ut fra overlapp av overliggende bord. Det mangler vindski på 1 side av tilbygg.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Svai i takflaten kan ha sammenheng med påviste skjevheter i gulv, og opprettinger bør vurderes. Luftingen må utbedres for å unngå fuktskader i konstruksjonen, og det må foretas tetting inn mot isolasjonslaget. Vindskier må utbedres/monteres.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis mosegroing. Flere takstein er ikke lagt tilfredsstillende ned mot underlaget. Det registreres bruk av en type papp som ikke er godkjent som undertak under taksteinen, og denne er også anvendt som tetting på tekking mellom tilbygg og opprinnelig del. Det kan ikke gis noen garanti for at tettheten til taket er ivaretatt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Det må vurderes utbedringer av undertak. Takstein må legges slik at den ligger godt ned mot lektingen. Rengjøring av mose anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket. TG 2 som følge av dette.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. TG 2 som følge av dette.

Avtrekksløsningen vurderes å fungere med dagens bruksbelastning, men det kan gjerne vurderes mekanisk avtrekksvifte for optimal ventilering.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på anlegget. TG 2 som følge av dette.

Pga. manglende/ ikke fremlagt dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Ventilasjon

Oppsummering

Stue/kjøkken og 1 soverom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. TG 2 som følge av dette.

Klaffventiler på yttervegg i nevnte rom anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Bygningen er plassert på en ringmur og gulvet er utført med bjelkelag. Det kan dermed være krypkjeller under bygningen, men det er ikke registrert noen ventiler. Adkomst er ikke etablert.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til eventuell krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på det ene soverommet er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparatet er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
31.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: Trond Ivan Hagen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Dato: 31.8.2023
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal Epost: sk@tft.no



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Eventuell krypkjeller har ikke adkomst og er ikke inspisert.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Hugudalen 55, 2500 Tynset

Kommunenr: 3427

Gårdsnr: 69

Bruksnr: 25

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1950 - Byggeår er tatt fra matrikkel, som år hytta ble tatt i bruk, men det vurderes at dette kan avvike noe fra nøyaktig byggeår. Det er sannsynlig at hytta ble oppført rundt dette årstallet.

Boligtype: Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i én etasje på ringmur av gråstein og betong, og et tilbygg oppført over åpen punktfundamentering av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag. Vinduene er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Det ble oppført platting. Utført med egeninnsats.	Nei
2021-2022	Det ble oppført et lite tilbygg. Deler av kledning ble skiftet, og 2 vinduer i opprinnelig del ble byttet. Det ble oppført platting. Utført med egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	40	18	Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, stellerom.	2 boder, utedo.
Totalt	58	40	18		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

Det er etablert grøntareal rundt hytta. På nedsiden er det terrengfall ut fra bygningen. På oversiden faller terrenget ned mot hytta, men flater ut mot bygningen.

Takvann ledes ikke til terreng med fall på oversiden. Flatt terreng kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren og gulvkonstruksjonen under hytta, samt veggkonstruksjonen på oversiden, ettersom denne er ført nære terrenget. Drenering vurderes ikke etablert. Kryp kjeller har ikke kjent adkomst, slik at innvendige forhold ikke er kontrollert.

TG 2 på grunn av flatt terreng, og påfølgende økt fuktbelastning på bygning.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra hytta. Det anbefales ytterligere kontroll inne i krypkjeller om adkomst blir etablert.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur
Opprinnelig del er oppført på grunnmur av betong og gråstein. Tilbygg er oppført over åpen fundamentering på betongfundament.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament
<p>Det ble registrert sprekke i grunnmur av betong under soverommet på nedsiden. Gråsteinsmuren er vanskelig å vurdere med tanke på sprekker eller skader, men vurderes som hel og stabil. TG 2 på grunn av påvist sprekke i grunnmur. Sprekken vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.</p>

6.3 Kryp Kjeller

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
<p>Bygningen er plassert på en ringmur og gulvet er utført med bjelkelag. Det kan dermed være krypkjeller under bygningen, men det er ikke registrert noen ventiler. Adkomst er ikke etablert.</p> <p>Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til eventuell krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.</p>	

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Platting
<p>Det er etablert plattinger i impregneret trevirke ved inngangsdør og utenfor kjøkkenvindu. Disse er fundamentert på betongfundament, steinheller og gråstein over bakkenivå.</p>	
<p>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</p> <p>Plattingene ble oppført i 2019 og 2022.</p>	Ja
<p>Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?</p>	Nei
<p>Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?</p>	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>Terrasebord kan med fordel renskjæres mot kantbjelker.</p>	

6.5 Vinduer og dører: Generelt

TG-2

Beskrivelse
<p>Malte vinduer med koblet glass. Innvendige dører er med malte og umalte fyllingsdører. Plassbygde boddører av trepanel.</p>

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent når vinduer med koblet glass, eldre innerdører og boddører ble montert. Det er innerdør av nyere dato mellom soverommene.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
<p>Innvendig dør mot vindfang, samt mellom soverom tar i karm. Vinduer med koblede glass har høy slitasje. Boddørene er slitt utvendig. TG 2 på grunn av slitasje og sprekker i treverk på vinduer og boddører, samt innerdører som tar i karm.</p>	

6.6 Vinduer og dører: Nyere vinduer/ytterdør

TG-1

Beskrivelse	
<p>Malte vinduer med 2-lags glass. Malt hovedinngangsdør med 2-lags glass.</p>	
<p>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</p> <p>Vinduet i vindfang er fra 2006, men ble satt inn da tilbygget ble oppført. Vinduene med 2-lags isolerglass i stue/kjøkken er fra 2021. Ytterdør har glass fra 2015 men ble satt inn i 2021.</p>	Ja
<p>Er det påvist punkterte eller sprukne glass?</p>	Nei
<p>Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?</p>	Nei
<p>Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?</p>	Nei
<p>Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?</p>	Nei

6.7 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble oppført tilbygg i 2021. Deler av hytta fikk ny kledning i 2021 og 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Den eldre kledningen er stedvis råteskadet i bunnen, og enkelte fasader er værslitt. Det er ikke etablert musetetting. Yttervegger på boddelen har synlig skjevhet/ helling. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Utskifting av skadede kledningsbord, samt overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Yttervegger med helling på boddel må utbedres.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er et sperretak anlagt over langsgående mønsås. Det er taktro av trepanel.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det registreres ikke aktiv fukt i konstruksjonen. Eventuelle merker rundt pipa vurderes fra gammelt av, ettersom det ikke ble målt fuktutslag på befaringsdagen.	

6.9 Renner og nedløp

TG-3

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp vurderes skiftet samtidig som taktekking. Taktekking opplyses å ha blitt skiftet innenfor de 10 siste årene (etter 2013).	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Det er ikke registrert skader, men det er flere ufagmessige løsninger på takrenner. Skjøter er ikke tilfredsstillende tettet, og det registreres motfall på takrenne på oversiden. Funksjonen vil derfor være begrenset, og takvannet vil ikke ledes til tiltenkt sted. Det er ikke etablert nedløp hvor takvann er tiltenkt avrenning (ledes utenfor renne uten lokk). Det er stedvis ikke montert takrenner. TG 3 på grunn av manglende funksjon på takrenne på oversiden. TG 2 på grunn av utettheter og ufagmessige løsninger.	
Takrenner og nedløp må utbedres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Takkonstruksjon: Hyttedel

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Luftingen vurderes å ha begrenset funksjon på vinteren, da det ikke er etablert luftespalter i gesims for ventilering under tekkingen (ventilering kun gjennom framkant av takstein). Snø vil kunne blokkere luftingen under steiner ned mot raften. Det er dårlig tetting inn mot isolasjonslaget over inngangsdøren, da det er åpent innover i taket ved gesims. Vindski på gavivegg vegg ved stuedel er ikke tilfredsstillende utført, da nederste bord har krympet ut fra overlapp av overliggende bord. Det mangler vindski på 1 side av tilbygg. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Svai i takflaten kan ha sammenheng med påviste skjevheter i gulv, og opprettinger bør vurderes. Luftingen må utbedres for å unngå fuktskader i konstruksjonen, og det må foretas tetting inn mot isolasjonslaget. Vindskier må utbedres/monteres.	

6.11 Takkonstruksjon: Boddel

TG-3

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
<p>Det registreres større skjevheter i konstruksjonen, og det er satt opp flere midlertidige bæringer innvendig i boden.</p> <p>TG 3 er satt på grunn av behov for strakstiltak.</p> <p>Takkonstruksjonen på boden må utbedres eller skiftes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Taktekking

TG-2

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking opplyses å ha blitt skiftet innenfor de 10 siste årene (etter 2013).	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
<p>Det registreres stedvis mosegroing. Flere takstein er ikke lagt tilfredsstillende ned mot underlaget. Det registreres bruk av en type papp som ikke er godkjent som undertak under taksteinen, og denne er også anvendt som tetting på tekking mellom tilbygg og opprinnelig del. Det kan ikke gis noen garanti for at tettheten til taket er ivaretatt.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> <p>Det må vurderes utbedringer av undertak. Takstein må legges slik at den ligger godt ned mot lektingen. Rengjøring av mose anbefales.</p>	

6.13 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	
<p>Det er ikke etablert stige for feier på taket. TG 2 som følge av dette.</p> <p>Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.</p>	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>Det ble målt med laser på stue/kjøkken og det ene soverommet. I stue/kjøkken registreres en total høydeforskjell på ca. 37 mm over lengden av rommet. På det soverommet registreres en total høydeforskjell på 53 mm over rommets lengde.</p> <p>TG 3 på grunn av skjevheter større enn 30 mm. Det registreres ikke synlig tegn på konstruksjonsskade.</p> <p>Årsak til skjevheter bør påvises og utbedres.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Ildsted/Skorstein

TG-3

Type pipe	Tegl
<p>Teglpipa fra byggeår i stue/kjøkken. Pipa er innkledd med beslag over tak.</p> <p>Det er også en pipe i det ene soverommet, men denne er ikke ført over tak, og er derfor ikke i funksjon. Denne pipa er ikke vurdert.</p>	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis, Vedovn
Det er montert åpen peis og vedovn i stue/kjøkken.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Innvendig mur har enkelte riss. Det registreres en sprekke i overligger over peisen. Eldre teglsteinspiper har erfaringsmessig sett behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Vedovnen er plassert mindre enn 10 cm fra brannmur (nesten tett mot muren). TG 3 på grunn av vedovn plassert for nærme mur, med fare for varmeutvikling. TG 2 på grunn av alder og riss/sprekker.</p> <p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Innredning av ukjent alder med heltre benkeplate og profilerte fronter. Det er nedfelt utslagskum i stål i benkeplaten.</p> <p>Det vurderes normal bruksslitasje på innredningen.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Naturlig ventilering med åpning av vindu ved matlaging.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. TG 2 som følge av dette.</p> <p>Avtrekksløsningen vurderes å fungere med dagens bruksbelastning, men det kan gjerne vurderes mekanisk avtrekksvifte for optimal ventilering.</p>	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger kun tegninger av tilbygget. Opprinnelig del av hytta er oppført på et tidspunkt hvor det ikke forelå krav til byggemelding.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er utstedt ferdigattest på tilbygg datert 15-03-2023. Opprinnelig del har ikke ferdigattest da dette ikke var vanlig ved oppføringsåret. Bygningen er i lovlig bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu på det ene soverommet er for lite i forhold til krav til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er montert røykvarsler. 6 kg pulverapparat er etablert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Pulverapparatet er mer enn 10 år gammelt.	

6.18 Elektrisk

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i utvendig bod.	
Type anlegg	Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det registreres enkelte nyere kabler og stikk, men det er ikke fremlagt dokumentasjon for når disse er blitt etablert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på anlegget. TG 2 som følge av dette.

Pga. manglende/ ikke fremlagt dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

6.19 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
1 soverom har klaffventil på yttervegg. Vindfang har spalteventil i vindu. Utover dette ventileres oppholdsrom i hytta med åpning av vinduer.	

Oppsummering av ventilasjon

Stue/kjøkken og 1 soverom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
TG 2 som følge av dette.

Klaffventiler på yttervegg i nevnte rom anbefales etablert.

6.20 Øvrig: Avløp

TG-1

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra kjøkkenvask. Dette ledes til terreng.

Oppsummering av øvrig

Avløpet er ikke funksjonstestet på befaringdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra synlig tilstand.

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.25 Avløpsrør

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.26 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant



ALVDAL KOMMUNE
TYNSET KOMMUNE

Trond Ivan Hagen
Emil Løvliens veg 13

2340 LØTEN

Tynset, 15.03.23

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
20/1846-9	4615/23	GID 69/25	Anders Midtskogen Urset 477 92 856	

(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)

MELDING OM DELEGERT VEDTAK - FERDIGATTEST - TILBYGG INNGANGSPARTI - GNR./BNR. 69/25 I TYNSET KOMMUNE

Tillatelse til tiltaket er gitt 29.06.20. Søknad om ferdigattest er mottatt her 04.11.22.

Gjelder: Pbl. § 21-10. Ferdigattest
Bruksareal: 2,5 m²
Byggested: Hugudalen 55, 2500 TYNSET,
Bygningsnr.: 155042451-1
Tiltakshaver: Trond Ivan Hagen

Søknad om ferdigattest gjelder revet og oppført vindfang til fritidsbolig på gnr./bnr- 69/25 i Tynset. Tiltakshaver har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelsen og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. Kap. 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. Kap. 20).

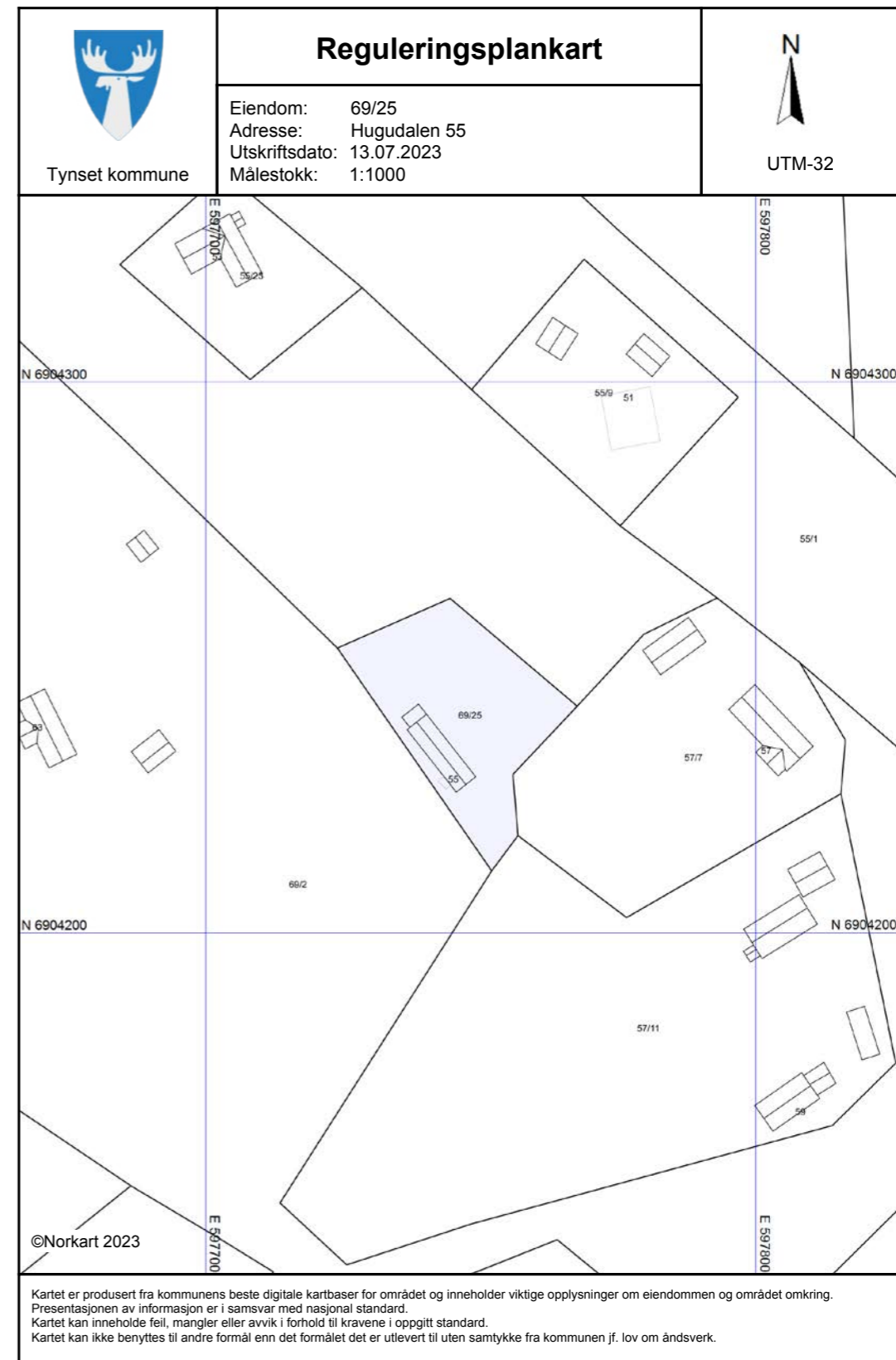
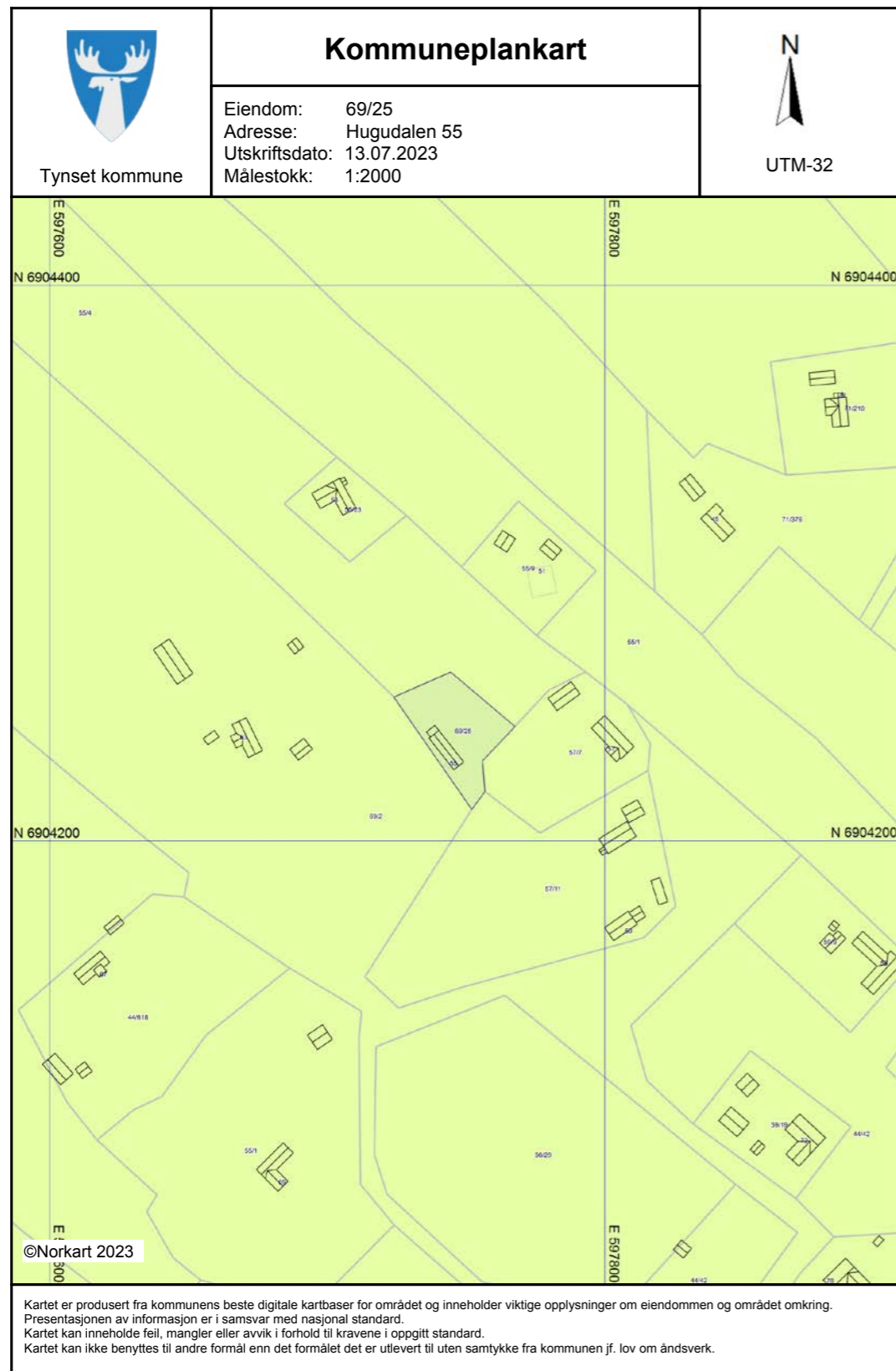
Det underrettes herved om at det er fattet følgende delegerte vedtak nr. 96/23:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, samt delegeringsreglement i Tynset kommune, gir fagleder ferdigattest på inngangsparti i samsvar med innsendt søknad om ferdigattest mottatt 04.11.22.

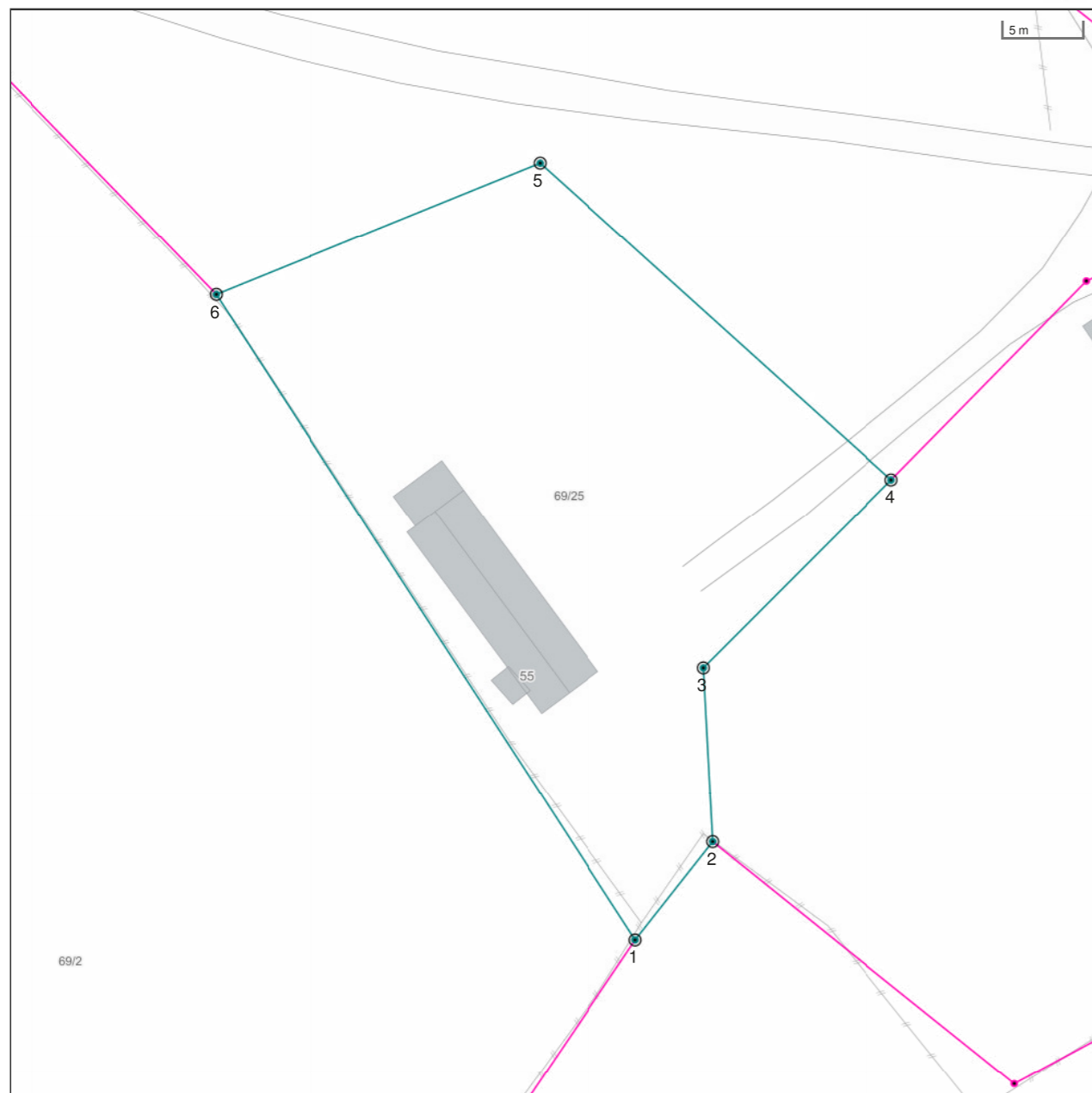
Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og senest innen 3 uker etter at dette vedtaket er mottatt.

Postadresse 2500	Besøksadresse {REF 501} E-post: postmottak@tynset.kommune.no	Telefon 62 48 50 00	Telefaks 62 48 50 11	Org.nr: NO 940837685 MVA Bankgiro: 6170.05.21000 Bankgiro: 6170.05.22600OCR
----------------------------	---	-------------------------------	--------------------------------	--



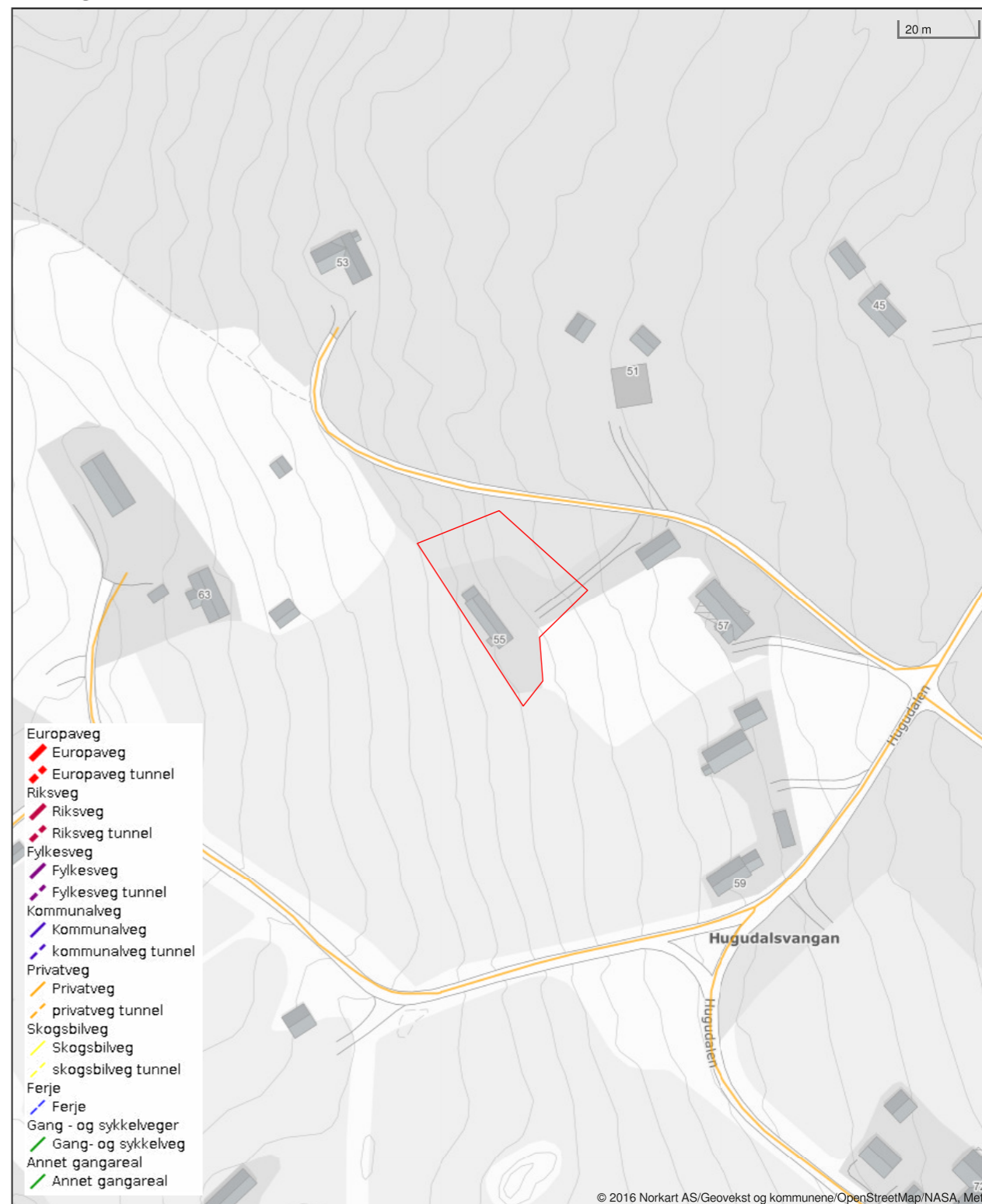
Eiendomskart for eiendom 3427 - 69/25//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

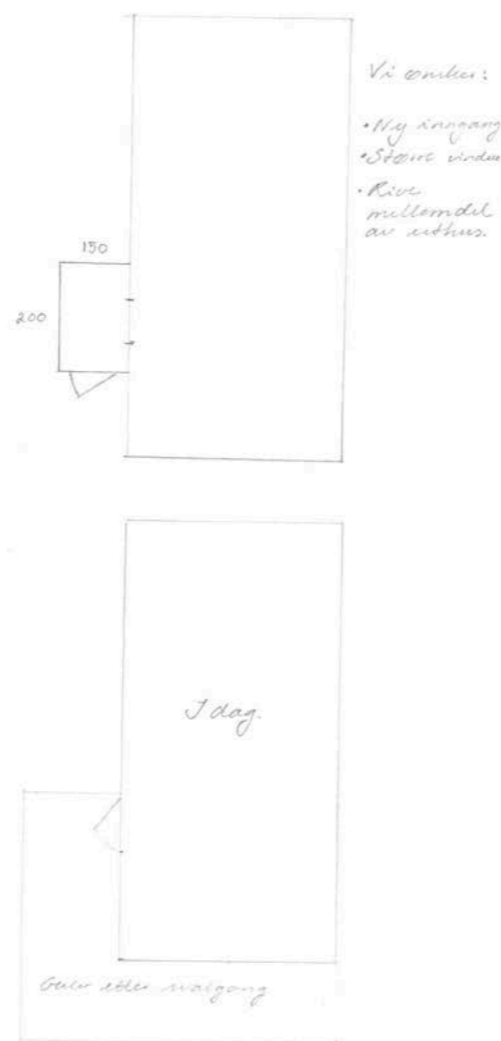
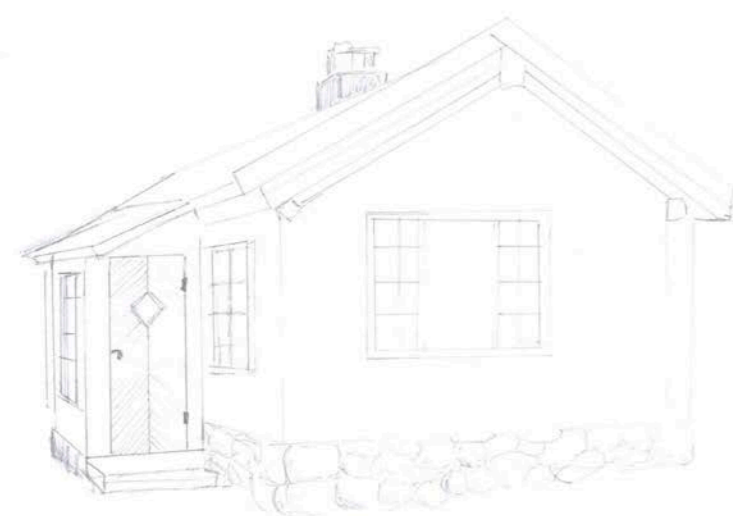
- | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Vegstatuskart for eiendom 3427 - 69/25//

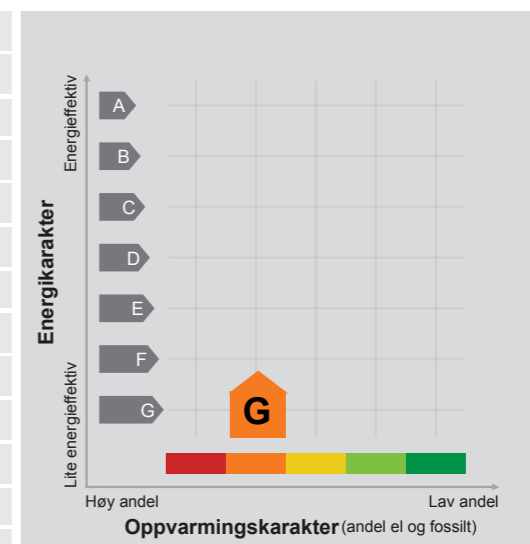


- Europaveg
- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang - og sykkelveger
- Gang - og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

ENERGIATTEST



Adresse	Hugudalen 55
Postnummer	2500
Sted	TYNSET
Kommunenavn	Tynset
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155042451
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c62545f8-6852-42b6-9d4b-704d46d122d9
Dato	31.08.2023
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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.

Hugudalen 55

Høyde over havet

753 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	1 t
🚆 Tynset stasjon Linje R60	10 min 7.8 km
🚆 Hugudalen Linje 860	9 min 0.7 km

Avstand til byer

Røros	56 min
Orkanger	2 t 34 min
Trondheim	2 t 34 min
Elverum	2 t 37 min

Ladepunkt for el-bil

🚗 Tynset	10 min
🚗 Recharge Tynset	10 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 43 m
- 199 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Savalen skisenter
- Kjøretid: 30 min
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

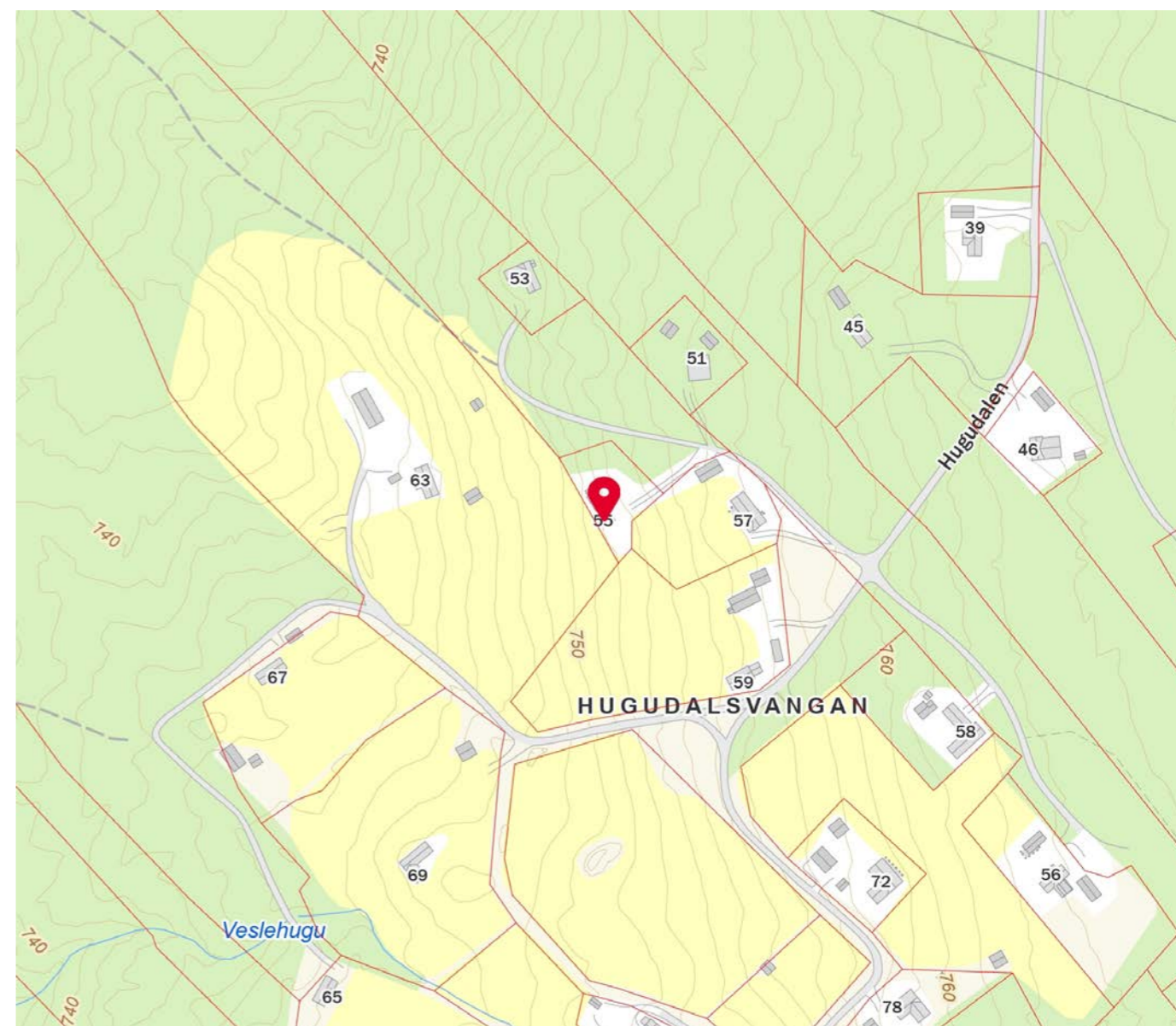
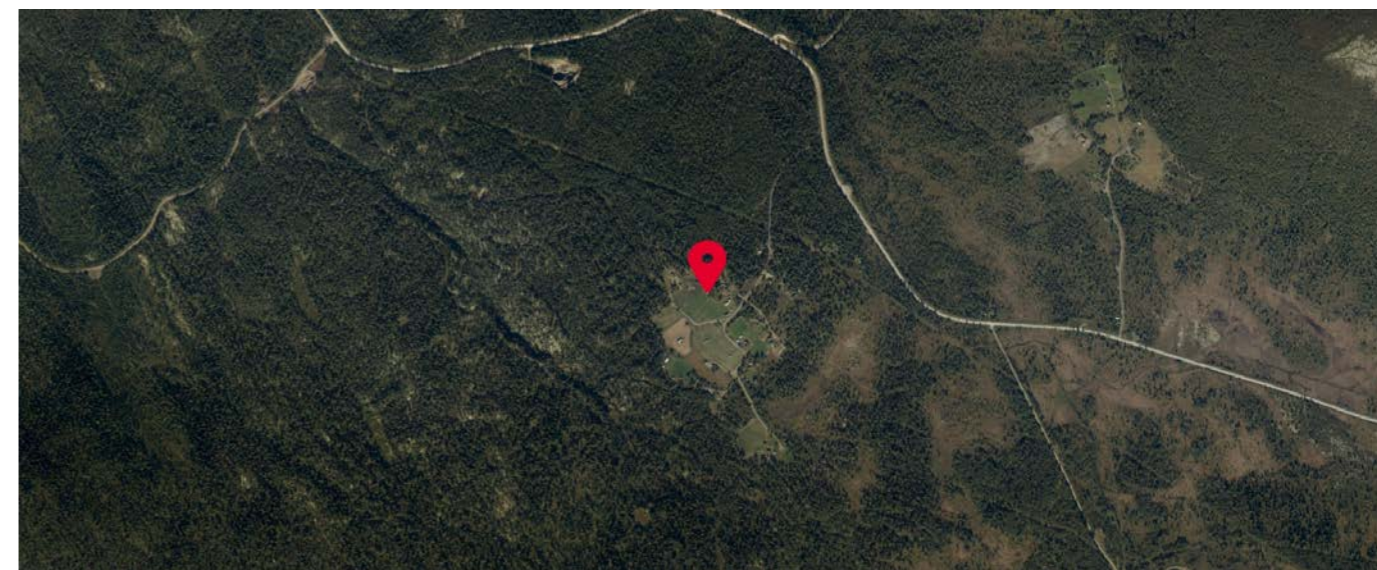
Verdens Største Spark	10 min
Tynset Svømmehall	10 min
Tuvengmoen gård	15 min
Aasgårdvollen	23 min
Savalen Hestesenter	32 min

Sport

⚽ LILLEBEKKMOEN BALLBINGE Fotball	9 min 7 km
⚽ Nytrømoen friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	9 min 7.4 km
🏊 Tynset Friskliv	10 min
🏊 Mudo Gym Tynset	11 min

Dagligvare

Kiwi Tynset	10 min
Spar Tynset	10 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. PLUS-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hugudalen 55
2500 TYNSETMeglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer: 1705230054

Telefon: 984 05 032
E-post: tommy.nyrud@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.09.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon