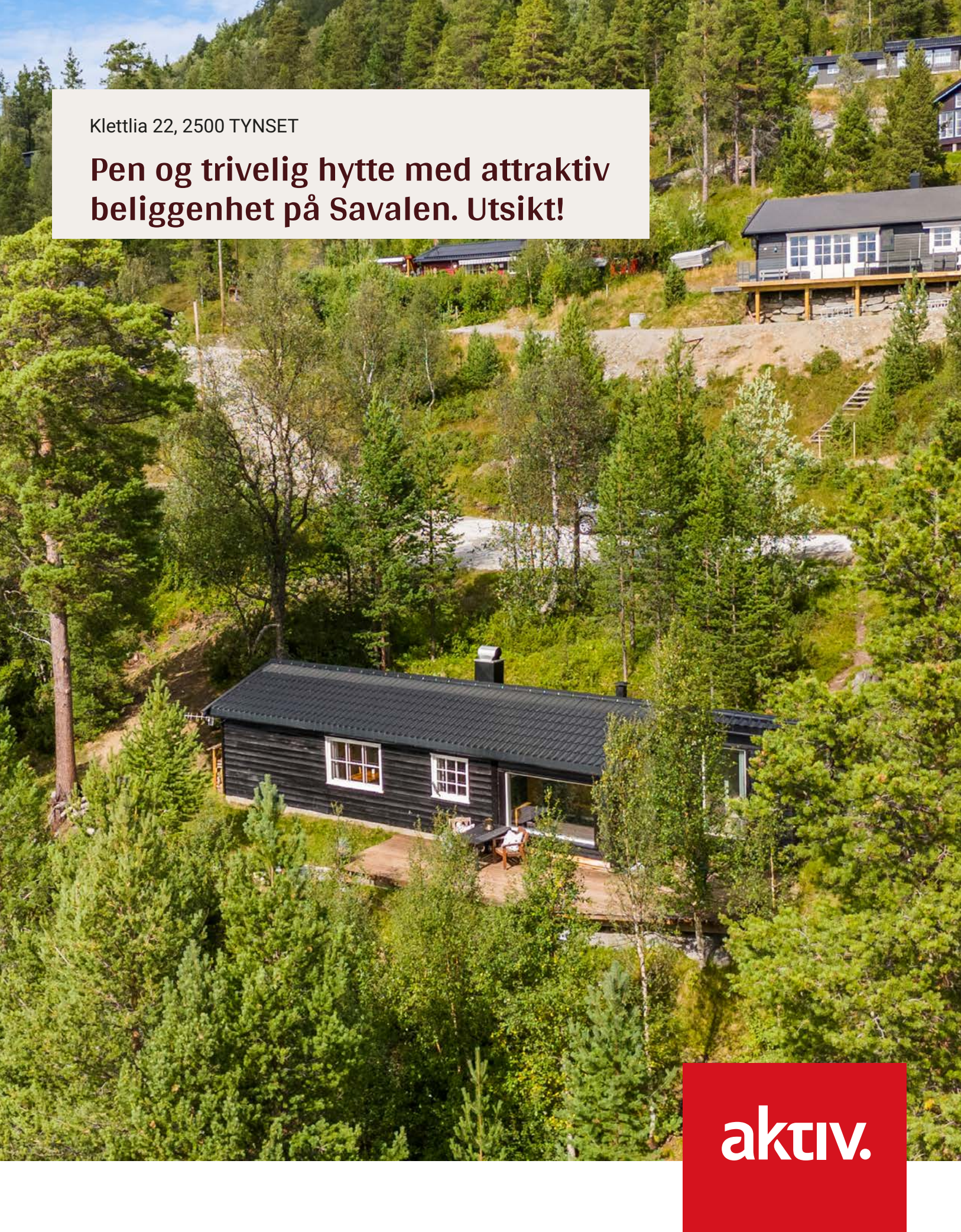


Klettlia 22, 2500 TYNSET

**Pen og trivelig hytte med attraktiv
beliggenhet på Savalen. Utsikt!**



aktiv.



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 1.150 000,-
Omkostn.: Kr 29.990,-
Total ink omk.: Kr 1 179 990,-
Selger: Morten Solheim

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 55/55 kvm
Tomtstr.: 2301.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 55
Oppdragsnr.: 1705240067

Flott fritidsbolig med utsikt over Savalsjøen. Innlagt strøm, vann, avløp og helårsvei.

VVelkommen til Klettlia 22.

Pen og trivelig hytte med attraktiv beliggenhet på Savalen. Hytta har innlagt strøm, vann, avløp og helårsvei.

Fra hytta er det kort vei til skiløyper, slamlombakken og Fjellhotellet m/spa.

Hytta inneholder:
1. etasje:
Entre, gang, bad, kjøkken, stue bod og to soverom.
I tillegg utvendig bod.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Plantegning19

Om eiendommen20

Egenerklæring27

Tilstandsrapport32

Diverse kart60

Energiattest64

Godkjennelse tilbygg 2015 og 199766

Tegninger tilbygg 201568

Planbestemmelser81

Veirett84

Forbrukerinformasjon94

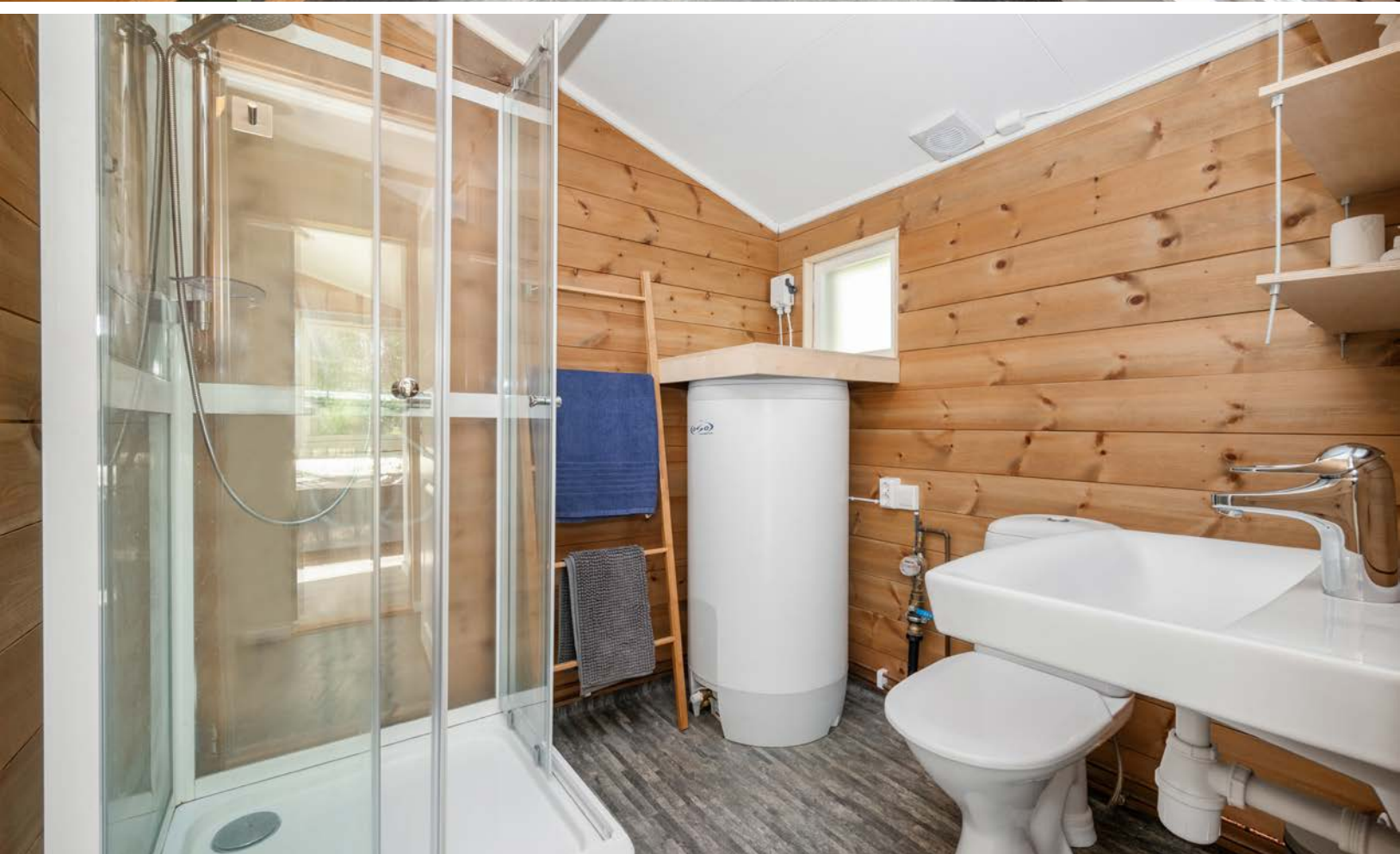
Budskjema95







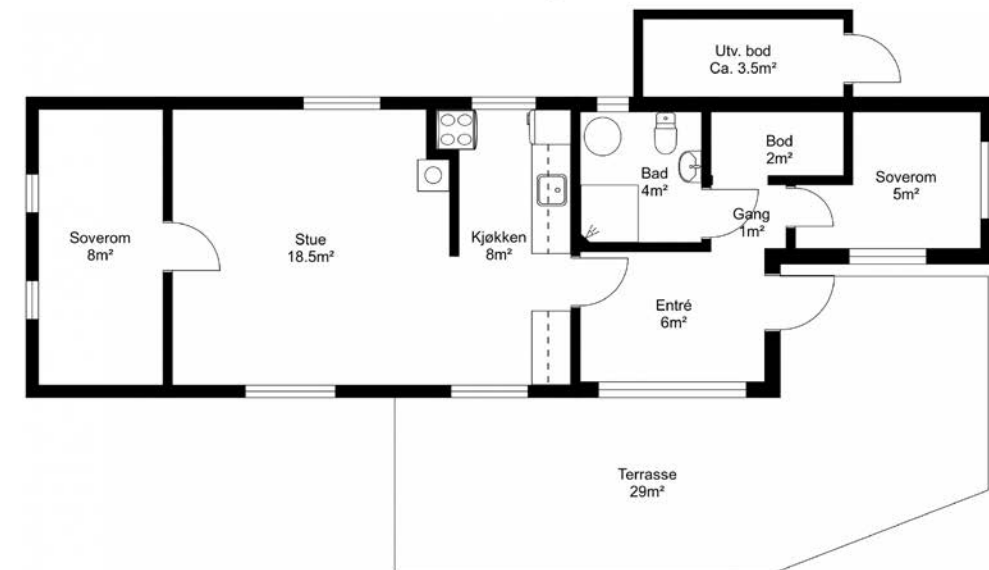








1. Etasje



Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²
BRA totalt: 55 m²
TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 55 m² 2 soverom, stue, kjøkken, entré, gang, bad, 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje
29 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2301.8 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt.

Beliggenhet

Hytta har en flott beliggenhet i Klettlia på Savalen med nydelig utsikt utover Savalsjøen og fjellene omkring. Fra hytta er det umiddelbar nærhet til alpinanlegg med to heiser og egen barnebakke, langrennsløyper, turstier og fotballbane. I tillegg har du Savalsjøen og hotellet med bademulligheter i kort gangavstand fra hytta.

Savalen er en etablert helårsdestinasjon som ligger 740 m.o.h. og fremdeles er i vekst. Stille og fredelige omgivelser med flotte turområder egnet

for fotturer og sykkel. I tillegg er det gode muligheter for jakt og fiske, badeopplevelser samt bruk av småbåter. Det er kort avstand til alpinanlegg, skistadion med oppkjørt skiløypenett, Savalen Hotell, Savalen fjellhotell med SPA og Nissehuset.

Avstanden til Oslo 340 km, til Tynset 20 km, til Røros 75 km og Trondheim 185 km.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig med tilbygg oppført i én etasje. Opprinnelig del er oppført over ringmur av betong med krypkjeller, mens tilbygg har åpen fundamentering over søyleblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med liggende panel. taket har saltaksform og er tekket med lakkerte metallplater med taksteinprofil. Utvendig bod har takteking av trebord. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Innhold

BRA-i:

1. etasje: Entre, gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue, bod.
BRA-e:
Utv. bod.

Standard

Forhold som har fått TG3:
- Krypkjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Bar tiltenkt dusjkabinett

Forhold som har fått TG2:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon: Opprinnelig del
- Takteking: Opprinnelig del
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom
- Overflater

Standard:

1. etasje
Entre: Laminat på gulv. Malt overflate, samt malt og beiset panel på vegger. Takess i himling.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.

Bad: Belegg på gulv og beiset panel på vegger. Takess i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servant, wc, stoppekran, vannmåler, bereder og mekanisk avtrekk.

Bod: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Utv. bod: Ikke inispisert.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt overflate og beiset panel på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Tregulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Kjøkken: Tregulv. Malt panel og spilepanel på vegger. Malte plater i himling.

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Vedovn og peis.

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

2012 - Det ble lagt ny taktekking på opprinnelig del.
2012 - Det ble etablert drenggrøft og skiftet noe masser på baksiden.
2016 - Tilbygg ble oppført. Det ble etablert nytt bad.
Kjøkken ble oppgradert.
2017 - Det ble satt inn ny vedovn.
2019 - Det ble etablert ny terrasse.
2020 - Det ble etablert luftehatt og mekanisk avtrekk fra bad.
2020 - Det ble lagt delvis musebørste langs nedre del av kledning på baksiden. På bad ble det etablert mekanisk avtrekk ført opp over tak.
2023 - Vinduer i soverom i opprinnelig del ble skiftet.

Parkering

På eiendommen.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 290 000

Kommunale avgifter

Kr 10 810

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer for eiendommen fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: 5 640,-
- Eiendomsskatt: 1 565,-
- Renovasjon: 1 287,-
- Vann: 2 317,-

Totalt: 10 810,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. En kjenner ikke de samlede gebyrer for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi sekundær

Kr 207 603

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 55 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:

3427/111/55:

26.06.2015 - Dokumentnr: 580223 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3427 Gnr:111 Bnr:54

Rettighetshaver: Knr:3427 Gnr:111 Bnr:59

Rettighetshaver: Knr:3427 Gnr:111 Bnr:62

04.06.2020 - Dokumentnr: 2541277 - Jordskifte

Jordskiftesak 19-071783REN-JTYN KLETTLIA

Nord-Østerdal jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 3320 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0437 Gnr:111 Bnr:44

26.06.2015 - Dokumentnr: 580223 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3427 Gnr:111 Bnr:54

26.06.2015 - Dokumentnr: 580223 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3427 Gnr:111 Bnr:62

18.11.2015 - Dokumentnr: 1077775 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3427 Gnr:111 Bnr:42

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest da det ikke var vanlig på tiden hytta ble oppført.

Det foreligger byggetillatelse på tilbygget fra 1997 og fra 2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbeyggelse iht. reguleringsplan for Rønningen hyttefelt Savalen. Reguleringsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

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 eiendomsmegler 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.

Overtakelse

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

1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
34 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

29 990 Omkostninger totalt
45 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
48 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 179 990 Totalpris. inkl. omkostninger
1 195 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
1 198 690 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 29 990

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.

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 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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- 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

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

30.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705240067

Selger 1 navn

Morten Solheim

Gateadresse

Klettlia 22

Poststed

TYNSET

Postnr

2500

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Vesta Forsikring

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS

Document reference: 1705240067

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av vann, toalett og dusj.

Arbeid utført av

Tynset Varme og Sanitær

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Søkt til Tynset kommune om endringer på hytte

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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ringmur- og vann har stått i massen under hytten. Diverse tiltak gjort for å bedre drenering

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

Skjeve gulv grunnet skader på bjelkelag. Dette har vært stabilt siden hytten ble kjøpt 2015. Feil er også kommentert av takstmannen

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe spor etter mus før 2021. Diverse tiltak gjort (netting i lufting ringmur, ytterligere tilførsel av musebånd), ikke spor etter mus etter dette.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tilbygg (2016) ble bygget ved egeninnsats og bistand fra faglært. Terrasse bygget med egeninnsats

Arbeid utført av

Privat hjelp

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

Document reference: 1705240067

Document reference: 1705240067

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 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 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).

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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 1705240067

Initialer selger: MS

4

30

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Solheim	c354afb0a636a69acd9eb386c7423f5304476c36	27.08.2024 15:32:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ 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>

Document reference: 1705240067

nets

31

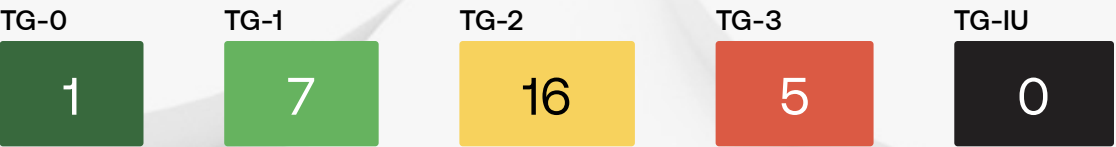
Klettliå 22 2500 TYNSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1960
BRA: 55 m²
BRA-i: 55 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.

Takstrappen

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

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/21384>

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

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet, samt at det er delvis flatt terreng imot grunnmur. Grunnen har noe jordfukt. Kontrollen av krypkjeller er begrenset, men det ble registrert råteskader i stubbloftet under bjelkelaget, samt forhøyede fuktverdier i bjelkelaget med fare for skadeutvikling.

Omfanget av råteskadene er ukjent, og ytterligere undersøkelser må påregnes. Det er ingen klart synlige tegn på svikt i selve gulvkonstruksjonen ved inspeksjon av overflater. En krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. TG 3 er satt på grunn av registrerte råteskader. TG 2 settes for flatt terreng imot krypkjeller, samt manglende fuktsperre, med risiko for forhøyet fuktnivå innvendig.

Det er for øvrig fremvist en skadetakst på krypkjelleren datert 29-06-2015 fra tidligere eier. Rapporten tilsier at gulvkonstruksjon med råteskader må skiftes, og dette er ikke blitt utført.

Anbefalte tiltak

Skader må utbedres, og det må påregnes tiltak for å hindre skader i fremtiden. Ytterligere undersøkelser av skadeomfang må utføres, og tiltak vurderes deretter. Terrenjusteringer anbefales for bedre avrenning av overflatevann. Kostnadsestimatet er tiltenkt ytterligere undersøkelser og utbedring av skader. Eventuelle tilleggsarbeider vil komme i tillegg til nevnt kostnadsestimat.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres enkelte terrassebord med dårlig innfesting. Terrassen mangler rekkverk hvor det er mer enn 50 cm ned til terreng. TG 3 på grunn av manglende rekkverk. TG 2 settes for bord med dårlig innfesting.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav. Enkelte terrassebord har behov for bedre innfesting.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er glatt tekking og ikke montert snøfangere. Takstige er ikke etablert. TG 3 er satt på grunn av at det ikke er snøfanger over inngangsdør. TG 2 settes for generell mangel på snøfangere, samt manglende takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Kostnadsestimatet er i hovedsak satt for etablering av snøfanger over inngangsdør.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på kjøkken over 30mm. I stue og entré er det påvist totale avvik mellom 15-30 mm. Det er større glippe mellom gulvlist og gulv på yttervegg i kjøkken. I trinn mellom gang og entré er det knirk. Gulvbjelker på tilbygg har noe provisoriske løsninger ned på fundament, da det er en del oppklossing her. Inspeksjon i krypkjeller viser råteskader. Se "Krypkjeller" for ytterligere kommentarer. TG 3 på grunn av høydeavvik i kjøkken over 30 mm, samt påviste råteskader. TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

Gulvkonstruksjonen i opprinnelig del kan måtte skiftes. Se "Krypkjeller" for ytterligere kommentarer, og kostnadsestimatet ses sammen med dette (som totalsum, ikke summert sammen med kostnad nevnt i "Krypkjeller"). Skjevheter bør utover dette rettes opp. Fundamenteringen under bjelkelag i tilbygg bør utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering av overflater

Det er svakt fall til sluk, men vannsikkerhet mot tilstøtende rom er ivaretatt med oppkant under dørterskel, samt tilfredsstillende tettesjikt opp på vegger. Takplatene på badet er løsnet fra underlaget, og det er fare for at de kan falle ned. Gulvbelegget har delvis løsnet fra underlaget bak berederen. TG 3 er satt med tanke på takplater som kan falle ned. TG 2 settes for løsnet belegg, samt svakt fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Takplatene må utbedres på fagmessig vis i nær fremtid. Våtrommet fungerer med svakt fall til sluk. Løsnet belegg bør forsøkes festet ned til underlaget, men dette kan være umulig uten demontering.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Oppsummering

Terrenget rundt fritidsboligen er med naturtomt. Det er fall på terreng ut fra bygningen på sørvestsiden, mens det er flatt terreng imot grunnmur ellers. Terrenget opp mot veien på nordøstsiden faller inn mot det flate terrenget. Takvann ledes til terreng.

Krypkjeller har begrenset tilkomst, men det ble registrert jordfukt, samt råte i kryprommet fra innvendig luke. Terreng mot grunnmur er stedvis flatt med noe terrengfall imot, og det er risiko for stående vann på tomten. Dette vil gi en økt fuktbelastning på grunnmur/krypkjeller. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det kan være behov for ytterligere dreneringstiltak på nordøstsiden, men det bør utføres tiltak inne i krypkjelleren i første omgang. Terrenjusteringer anbefales for bedre avrenning av overflatevann.

Oppsummering

Det er høydeforskjeller på gulv/fundamenter som tyder på setninger i grunnen. Grunnmur på opprinnelig del har sprekk i 1 av hjørnene ved soverom. Grunnmuren er noe slitt i overflaten på sjøsiden. Kontrollen er begrenset på grunn av at grunnmuren delvis er tildekt. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Grunnmur og fundament

Vinduer og dører: Generelt

Yttervegger

Renner og nedløp

Takkonstruksjon: Opprinnelig del

Anbefalte tiltak

Sprekk i grunnmur bør pusses for å unngå frostspreng. Pushing av grunnmur anbefales som generelt vedlikeholdsarbeid. Grunnmur har ikke skader med behov for umiddelbare tiltak, men det må foretas observasjoner over tid med tanke på eventuelle setninger.

Oppsummering

De eldre vinduene med koblet glass er stedvis værslitte. Soveromsdør i opprinnelig del tar i karm, mens dør mellom entré og kjøkken har en del skjevhet mot karmen. Dør inn til badet mangler beslag rundt låshullet. Skruerhull i ytterdøren mangler dekkpropper. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Noe overflatebehandling/vedlikehold må påregnes. Dører som tar i karm og/eller har skjevheter bør justeres. Beslag bør monteres på baderomsdør av visuelt hensyn. Skruerhull i ytterdør bør få dekkpropper etablert av visuelt hensyn.

Oppsummering

Det er benyttet lekter som musesperre bak kledning på opprinnelig del. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Nederste kledningsbord på entreens fasade ut mot sjøen mangler overflatebehandling. Nederste kledningsbord på opprinnelig del på baksiden har stedvis skader på grunn av at kledningen er ført nære terreng. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på begrenset lufting, ettersom det ikke registreres tegn på skader eller slitasje som følge av dette. Overflatebehandling av kledningsbord som mangler dette må påregnes. Det anbefales å skifte nederste kledningsbord som er skadet på baksiden.

Oppsummering

Det er deformasjon på grunn av frostspreng i flere nedløp. På tilbygget er det ikke etablert utkast på nedløpene. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Frostsprengte nedløp kan fungere så lenge de er tette. Undertegnede har ikke utført noen funksjonstest. Utskifting anbefales ved utette nedløp. Utkast som mangler bør etableres.

Oppsummering

Lufting av konstruksjonen er begrenset eller manglende. Det registreres ingen synlige skader som følge av dette, men det gjøres oppmerksom på forholdet. TG 2 på grunn av begrenset/manglende lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør ses på muligheten for å etablere tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Dårlig lufting kan medføre fuktskader i konstruksjonen.

Taktekking: Opprinnelig del

Oppsummering

Det er stedvis rustflekker i nedkant mot takrenner. Dette kan forkorte levetiden på tekkingen over tid. TG 2 på grunn av rustflekker.

Anbefalte tiltak

Rustflekker bør pusses og lakkeres over.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Vedovnen er plassert mindre enn 10 cm fra brannmur/pipemur. Det ble registrert noen riss i pipa, samt en sprekk i øvre del av brannmur, hvor mønedrageren er anlagt. Murens bæreevne er ikke påvirket. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Vedovn skal ha minimum 10 cm avstand til ubrennbart materiale, og må derfor flyttes. Det anbefales å utbedre eller endre løsning hvor mønedrager er lagt over brannmur, men det er ikke vurdert behov for umiddelbart tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med profilerte trefronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.

På undersiden av benkeplate foran vask er det noe svelling som tyder på at benkeplaten trekker fukt her. Det mangler delvis sokkellist på delen ut mot sjøen. Det ble registrert noen løse gulvbord ut mot yttervegg. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplaten bør utbedres og fuktsikres bedre. Manglende sokkellist anbefales montert. Løse gulvbord må festes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. TG 2 på grunn av at lufteløsning ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak

Lufting bør føres over tak.

Elektrisk

Oppsummering

Det registreres noe rust i sikringsskapet, som tegn på at det er vært påkjent av noe fuktighet, sannsynligvis kun luftfuktighet. Skapet mangler nøkkel, slik at det ikke kan lukkes tilfredsstillende. Anlegget mangler dokumentasjon. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Sikringsskapet bør eventuelt renoveres eller skiftes. Dette må vurderes av en kvalifisert fagperson.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Topplokket på berederen er blokkert av fastmontert utstyr, og det kan ikke enkelt kontrolleres med tanke på eventuelle lekkasjer i vannkoblinger. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Topplokket må gjøres lett tilgjengelig for demontering/kontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

Stue og kjøkken har kun ventilering med åpning av vinduer, og ventileringen er derfor ikke tilfredsstillende. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i stue og kjøkken.

Våtrom: Bad tiltenkt dusjkabinett

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres ingen skader, men klosettet sitter løst mot gulvet. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Takplater i entré er utbedret ved å skru platene fast på utvendig side. Løsningen er ikke fagmessig. Takplate inn mot mønet i entré er skjært for kort, slik at listen ikke dekker kanten. På hjørnet mellom gang og entré har hjørnelist/pappremse mistet vedheft til underlaget. TG 2 på grunn av overflateavvik.

Anbefalte tiltak

Løsninger med synlig skruing av takplater som dette er ikke fagmessig og bør unngås om mulig. Ende på takplate i entré bør tildekkes. Pappremse i hjørne i gang/entré bør utbedres.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig del på grunn av alder. Fasader og arealer er ikke vurdert med tanke på lovlighet.
Tegning av tilbygg viser at det mangler 1 vindu i soverom iht. fasadetegning.
Det foreligger ikke kjennskap til om tidligere bad er omsøkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Opprinnelig del er oppført på et tidspunkt hvor det ikke forelå krav om ferdigattest, og er i lovlig bruk.
Det mangler ferdigattest på tilbygget. Bygg oppført etter 01-01-1998 skal ha ferdigattest.

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

Soverom i opprinnelig del har for lite dagslysinnslipp.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.8.2024	27.8.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Morten Solheim	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	Epost:	sk@tft.no	
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal			

Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:
Krypkjeller kan kun inspiseres tilfredsstillende fra innvendig luke. Kontrollen er derfor begrenset.
Utvendig bod er ikke inspisert på grunn av manglende nøkkel.

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:	Klettlia 22, 2500 Tynset						
Kommunenr:	3427	Gårdsnr:	111	Bruksnr:	55	Festnr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1960 - Opprinnelig del ble tatt i bruk. Kilde: Matrikkel.						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:
Fritidsbolig med tilbygg oppført i én etasje. Opprinnelig del er oppført over ringmur av betong med krypkjeller, mens tilbygg har åpen fundamentering over søyleblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med liggende panel. taket har saltaksform og er tekket med lakkerte metallplater med taksteinprofil. Utvendig bod har taktekking av trebord. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:			Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
År	Beskrivelse		
2012	Det ble lagt ny taktekking på opprinnelig del.		Nei
2012	Det ble etablert drengroft og skiftet noe masser på baksiden. Det er fremlagt noe bilder av arbeidet, men dette viser i hovedsak kun gravearbeidet. Fremlagt faktura viser graving av vann/avløp.		Ja
2016	Tilbygget ble oppført. Det ble etablert nytt bad. Kjøkken ble oppgradert.		Nei
2017	Det ble satt inn ny vedovn. Opplyst utført av faglært.		Nei
2019	Det ble etablert ny terrasse.		Nei
2020	Det ble etablert luftehatt og mekanisk avtrekk fra bad. Lagt musebørste langs deler av bakside.		Nei

2020	Det ble delvis lagt musebørste langs nedre del av kledning på baksiden. På bad ble det etablert mekanisk avtrekk ført opp over tak.	Nei
2023	Vinduer i soverom i opprinnelig del ble skiftet.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	29
Totalt m²	55	55	0	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	52	3	2 soverom, stue, kjøkken, entré, gang, bad.	2 boder.
Totalt m²	55	52	3		

Kommentar til arealberegning

Det var ingen tilgjengelig nøkkel til utvendig bod på befaringsdagen. Rommet er ikke oppmålt innvendig, og derfor ikke med i arealoppsettet, men rombenevnelsen foreligger i romoppsettet. Rommet har et gulvareal på ca. 3.5m², og er et eksternt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer	
Opprinnelig del har grunnmur med krypkjeller. Tilbygg er oppført over åpen fundamentering.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja	
Det opplyses etablert drengsrøft og noe utskifting av masser på baksiden (nordøst) i 2012.		
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei	
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?	Ja	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja	
Oppsummering av drenering		TG-2
Terrenget rundt fritidsboligen er med naturtomt. Det er fall på terreng ut fra bygningen på sørvestsiden, mens det er flatt terreng imot grunnmur ellers. Terrenget opp mot veien på nordøstsiden faller inn mot det flate terrenget. Takvann ledes til terreng.		
Krypkjeller har begrenset tilkomst, men det ble registrert jordfukt, samt råte i kryprommet fra innvendig luke. Terreng mot grunnmur er stedvis flatt med noe terrengfall imot, og det er risiko for stående vann på tomten. Dette vil gi en økt fuktbelastning på grunnmur/krypkjeller. TG 2 på grunn av påviste forhold.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det kan være behov for ytterligere dreneringstiltak på nordøstsiden, men det bør utføres tiltak inne i krypkjelleren i første omgang. Terrengjusteringer anbefales for bedre avrenning av overflatevann.		

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Opprinnelig del har ringmur av betong. Det er åpen fundamentering over søyleblokker under tilbygg.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er høydeforskjeller på gulv/fundamenter som tyder på setninger i grunnen. Grunnmur på opprinnelig del har sprekk i 1 av hjørnene ved soverom. Grunnmuren er noe slitt i overflaten på sjøsiden. Kontrollen er begrenset på grunn av at grunnmuren delvis er tildekt. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sprekk i grunnmur bør pusses for å unngå frostspreng. Pussing av grunnmur anbefales som generelt vedlikeholdsarbeid. Grunnmur har ikke skader med behov for umiddelbare tiltak, men det må foretas observasjoner over tid med tanke på eventuelle setninger.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under opprinnelig del. I grunnmur er det flere lufterventiler. Det er kun inspeksjonsmulighet gjennom utskjærte gulvbord i stue, da krypkjelleren ikke har nok rom mellom grunnen og gulvkonstruksjonen, og heller ingen god mulighet for inspeksjon gjennom lufterventiler uten demonteringer.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på ca. 17,5 vektprosent. Målingen viser et forhøyet fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av mugg/sopp.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-3
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet, samt at det er delvis flatt terreng imot grunnmur. Grunnen har noe jordfukt. Kontrollen av krypkjeller er begrenset, men det ble registrert råteskader i stubbloftet under bjelkelaget, samt forhøyede fuktverdier i bjelkelaget med fare for skadeutvikling.	
Omfanget av råteskadene er ukjent, og ytterligere undersøkelser må påregnes. Det er ingen klart synlige tegn på svikt i selve gulvkonstruksjonen ved inspeksjon av overflater. En krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. TG 3 er satt på grunn av registrerte råteskader. TG 2 settes for flatt terreng imot krypkjeller, samt manglende fuktsperre, med risiko for forhøyet fuktnivå innvendig.	
Det er for øvrig fremvist en skadetakst på krypkjelleren datert 29-06-2015 fra tidligere eier. Rapporten tilsier at gulvkonstruksjon med råteskader må skiftes, og dette er ikke blitt utført.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skader må utbedres, og det må påregnes tiltak for å hindre skader i fremtiden. Ytterligere undersøkelser av skadeomfang må utføres, og tiltak vurderes deretter. Terrengjusteringer anbefales for bedre avrenning av overflatevann. Kostnadsestimatet er tiltenkt ytterligere undersøkelser og utbedring av skader. Eventuelle tilleggsarbeider vil komme i tillegg til nevnt kostnadsestimat.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse på deler av stuevegg/inngangsparti. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over betongfundamenter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble oppført i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres enkelte terrassebord med dårlig innfesting. Terrassen mangler rekkverk hvor det er mer enn 50 cm ned til terreng. TG 3 på grunn av manglende rekkverk. TG 2 settes for bord med dårlig innfesting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav. Enkelte terrassebord har behov for bedre innfesting.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse
Malte vinduer med koblet glass. Malt ytterdør med 2-lags glass. Innvendig er det fyllingsdører i malt og lakkert utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med koblet glass har ukjent alder, men er av eldre dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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	TG-2
De eldre vinduene med koblet glass er stedvis værslitte. Soveromsdør i opprinnelig del tar i karm, mens dør mellom entré og kjøkken har en del skjevhet mot karmen. Dør inn til badet mangler beslag rundt låshullet. Skruehull i ytterdøren mangler dekkpropper. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noe overflatebehandling/vedlikehold må påregnes. Dører som tar i karm og/eller har skjevheter bør justeres. Beslag bør monteres på baderomsdør av visuelt hensyn. Skruehull i ytterdør bør få dekkpropper etablert av visuelt hensyn.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer fra 2016–2023

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i soverom i opprinnelig del ble skiftet i 2023. I tilbygg er det vinduer med 2-lags glass fra tilbyggets oppføringsår (2016).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble oppført tilbygg i 2016. Inngangsparti ble ombygd.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet lekter som musesperre bak kledning på opprinnelig del. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Nederste kledningsbord på entreens fasade ut mot sjøen mangler overflatebehandling. Nederste kledningsbord på opprinnelig del på baksiden har stedvis skader på grunn av at kledningen er ført nære terreng. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på begrenset lufting, ettersom det ikke registreres tegn på skader eller slitasje som følge av dette. Overflatebehandling av kledningsbord som mangler dette må påregnes. Det anbefales å skifte nederste kledningsbord som er skadet på baksiden.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er en isolert sperrekonstruksjon anlagt på langsgående mønedrager og bærevegg.	
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

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt nye renner og nedløp på opprinnelig del i 2012. Tilbygg har renner og nedløp fra oppføringsår (2016).	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det er deformasjon på grunn av frostspreng i flere nedløp. På tilbygget er det ikke etablert utkast på nedløpene. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Frostsprengte nedløp kan fungere så lenge de er tette. Undertegnede har ikke utført noen funksjonstest. Utskifting anbefales ved utette nedløp. Utkast som mangler bør etableres.	

6.10 Takkonstruksjon: Opprinnelig del

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Lufting av konstruksjonen er begrenset eller manglende. Det registreres ingen synlige skader som følge av dette, men det gjøres oppmerksom på forholdet. TG 2 på grunn av begrenset/manglende lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør ses på muligheten for å etablere tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Dårlig lufting kan medføre fuktskader i konstruksjonen.	

6.11 Takkonstruksjon: Tilbygg

Takkonstruksjon	Saltak
Det er etablert lufting ved raft.	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.12 Taktekking: Opprinnelig del

Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekket med lakkerte stålplater med taksteinprofil.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen ble skiftet i 2012. Det ble etablert en luftehatt fra bad i 2020.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er stedvis rustflekker i nedkant mot takrenner. Dette kan forkorte levetiden på tekkingen over tid. TG 2 på grunn av rustflekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rustflekker bør pusses og lakkeres over.	

6.13 Taktekking: Tilbygg

Type tekking	Lakkerte stålplater, Tretak
Taket er tekket med lakkerte stålplater med taksteinprofil. Utvendig bod er tekket med trebord.	

Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygget har taktekking fra 2016.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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	TG-3
Det er glatt tekking og ikke montert snøfangere. Takstige er ikke etablert. TG 3 er satt på grunn av at det ikke er snøfanger over inngangsdør. TG 2 settes for generell mangel på snøfangere, samt manglende takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Kostnadsestimatet er i hovedsak satt for etablering av snøfanger over inngangsdør.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.	
Det ble målt med laser i stue, kjøkken og entré. I stue er det registrert en total høydeforskjell på ca. 25 mm. I kjøkken registreres en total høydeforskjell på ca. 60 mm. I entré registreres en total høydeforskjell på ca. 22 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på kjøkken over 30mm. I stue og entré er det påvist totale avvik mellom 15-30 mm. Det er større glippe mellom gulvlist og gulv på yttervegg i kjøkken. I trinn mellom gang og entré er det knirk. Gulvbjelker på tilbygg har noe provisoriske løsninger ned på fundament, da det er en del oppklossing her. Inspeksjon i krypkjeller viser råteskader. Se "Krypkjeller" for ytterligere kommentarer. TG 3 på grunn av høydeavvik i kjøkken over 30 mm, samt påviste råteskader. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gulvkonstruksjonen i opprinnelig del kan måtte skiftes. Se "Krypkjeller" for ytterligere kommentarer, og kostnadsestimatet ses sammen med dette (som totalsum, ikke summert sammen med kostnad nevnt i "Krypkjeller"). Skjevheter bør utover dette rettes opp. Fundamenteringen under bjelkelag i tilbygg bør utbedres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er pipebeslag av plastbelagt metall. Ved feiing utføres sottuttak fra peis.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er vedovn og åpen peis i stue.	
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 taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Vedovnen er plassert mindre enn 10 cm fra brannmur/pipemur. Det ble registrert noen riss i pipa, samt en sprekk i øvre del av brannmur, hvor mønedrageren er anlagt. Murens bæreevne er ikke påvirket. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedovn skal ha minimum 10 cm avstand til ubrennbart materiale, og må derfor flyttes. Det anbefales å utbedre eller endre løsning hvor mønedrager er lagt over brannmur, men det er ikke vurdert behov for umiddelbart tiltak.	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning med profilerte trefronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål. På undersiden av benkeplate foran vask er det noe svelling som tyder på at benkeplaten trekker fukt her. Det mangler delvis sokkellist på delen ut mot sjøen. Det ble registrert noen løse gulvbord ut mot yttervegg. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Benkeplaten bør utbedres og fuksikres bedre. Manglende sokkellist anbefales montert. Løse gulvbord må festes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er ikke registrert unormale forhold. Avtrekksrøret kan med fordel tildekkes av visuelt hensyn.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig del på grunn av alder. Fasader og arealer er ikke vurdert med tanke på lovlighet. Tegning av tilbygg viser at det mangler 1 vindu i soverom iht. fasadetegning. Det foreligger ikke kjennskap til om tidligere bad er omsøkt.	
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?	Ja
Opprinnelig del er oppført på et tidspunkt hvor det ikke forelå krav om ferdigattest, og er i lovlig bruk. Det mangler ferdigattest på tilbygget. Bygg oppført etter 01-01-1998 skal ha ferdigattest.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Soverom i opprinnelig del har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil i kjøkkenbenk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør utvendig ble lagt nytt i 2011 ved graving utvendig. Innvendig ble det lagt nye rør ved oppgradering av bad og kjøkken i 2016.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. TG 2 på grunn av at lufteløsning ikke er tilfredsstillende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting bør føres over tak.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert på bad. Det er offentlig vann.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør utvendig ble lagt nytt i 2011 ved graving utvendig. Innvendig ble det lagt nye rør ved oppgradering av bad og kjøkken i 2016.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Sikringsskapet er plassert på utvendig vegg. Det er åpent anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble utført arbeider i forbindelse med oppføring av tilbygg i 2016. Opplyst utført av Østa Elektro AS. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Utover dette er det ukjent når arbeider er blitt utført, og det foreligger ikke dokumentasjon. Dette er utført i regi av tidligere eiere.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.22 Varmtvannsbereder

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det registreres noe rust i sikringsskapet, som tegn på at det er vært påkjent av noe fuktighet, sannsynligvis kun luftfuktighet. Skapet mangler nøkkel, slik at det ikke kan lukkes tilfredsstillende. Anlegget mangler dokumentasjon. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Sikringsskapet bør eventuelt renoveres eller skiftes. Dette må vurderes av en kvalifisert fagperson.	

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2016	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Topplokket på berederen er blokkert av fastmontert utstyr, og det kan ikke enkelt kontrolleres med tanke på eventuelle lekkasjer i vannkoblinger. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Topplokket må gjøres lett tilgjengelig for demontering/kontroll.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, ventil på yttervegg og åpning av vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Stue og kjøkken har kun ventilering med åpning av vinduer, og ventileringen er derfor ikke tilfredsstillende. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i stue og kjøkken.	

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og beiset panel på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er svakt fall til sluk, men vannsikkerhet mot tilstøtende rom er ivaretatt med oppkant under dørterskel, samt tilfredsstillende tettesjikt opp på vegger. Takplatene på badet er løsnet fra underlaget, og det er fare for at de kan falle ned. Gulvbelegget har delvis løsnet fra underlaget bak berederen. TG 3 er satt med tanke på takplater som kan falle ned. TG 2 settes for løsnet belegg, samt svakt fall til sluk.	

Anbefalte tiltak overflater	
Takplatene må utbedres på fagmessig vis i nær fremtid. Våtrommet fungerer med svakt fall til sluk. Løsnet belegg bør forsøkes festet ned til underlaget, men dette kan være umulig uten demontering.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert klosett, servant og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres ingen skader, men klosettet sitter løst mot gulvet. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Klosettet bør festes bedre til gulv.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk. Det er ikke tilluft til rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.	
Forhold på kjøkken og bad er nevnt i egne kapitler.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Takplater i entré er utbedret ved å skru platene fast på utvendig side. Løsningen er ikke fagmessig. Takplate inn mot mønet i entré er skjært for kort, slik at listen ikke dekker kanten. På hjørnet mellom gang og entré har hjørnelist/pappremse mistet vedheft til underlaget.	
TG 2 på grunn av overflateavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løsninger med synlig skruing av takplater som dette er ikke fagmessig og bør unngås om mulig. Ende på takplate i entré bør tildekkes. Pappremse i hjørne i gang/entré bør utbedres.	

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

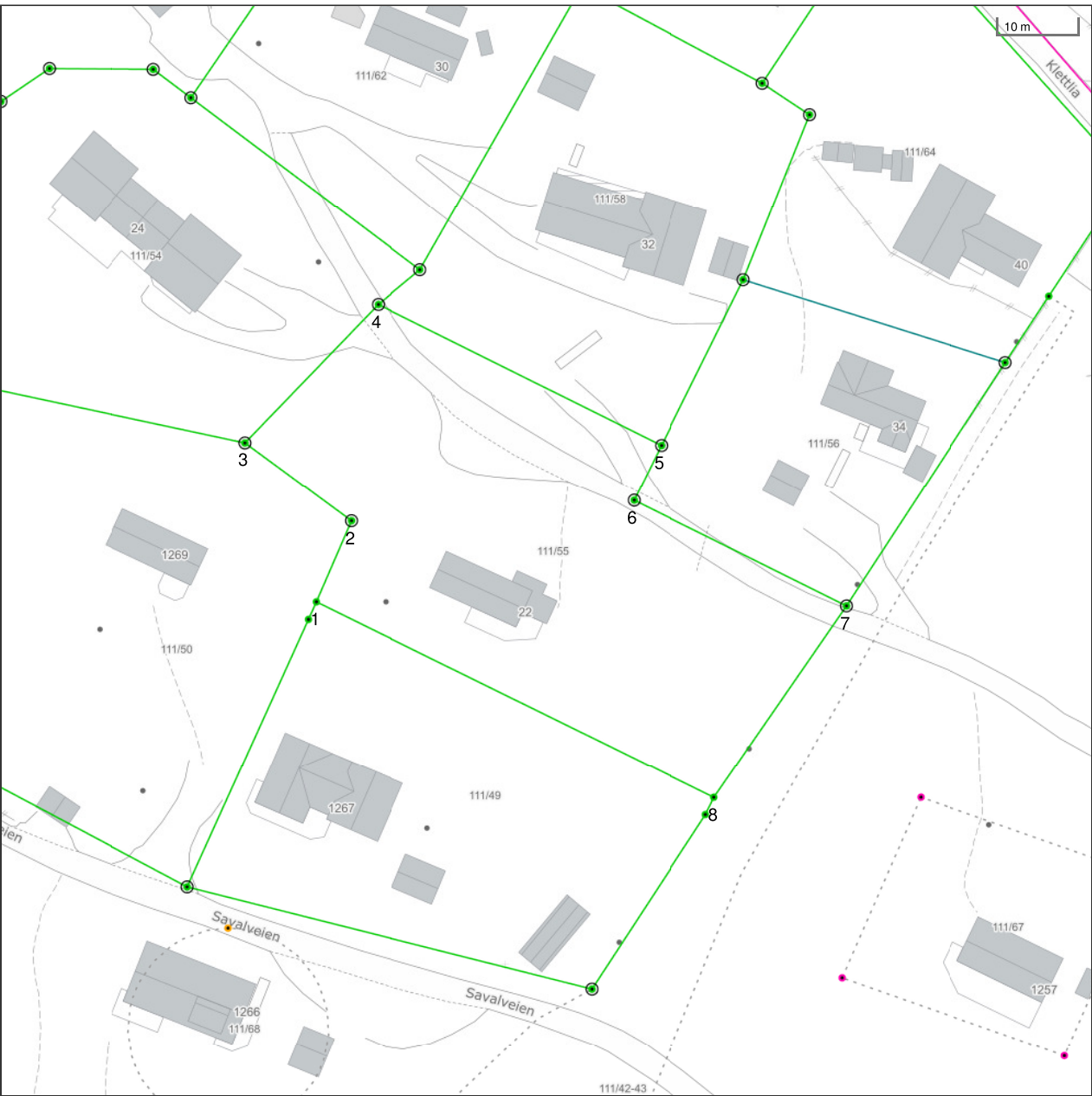
6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Varmesentral

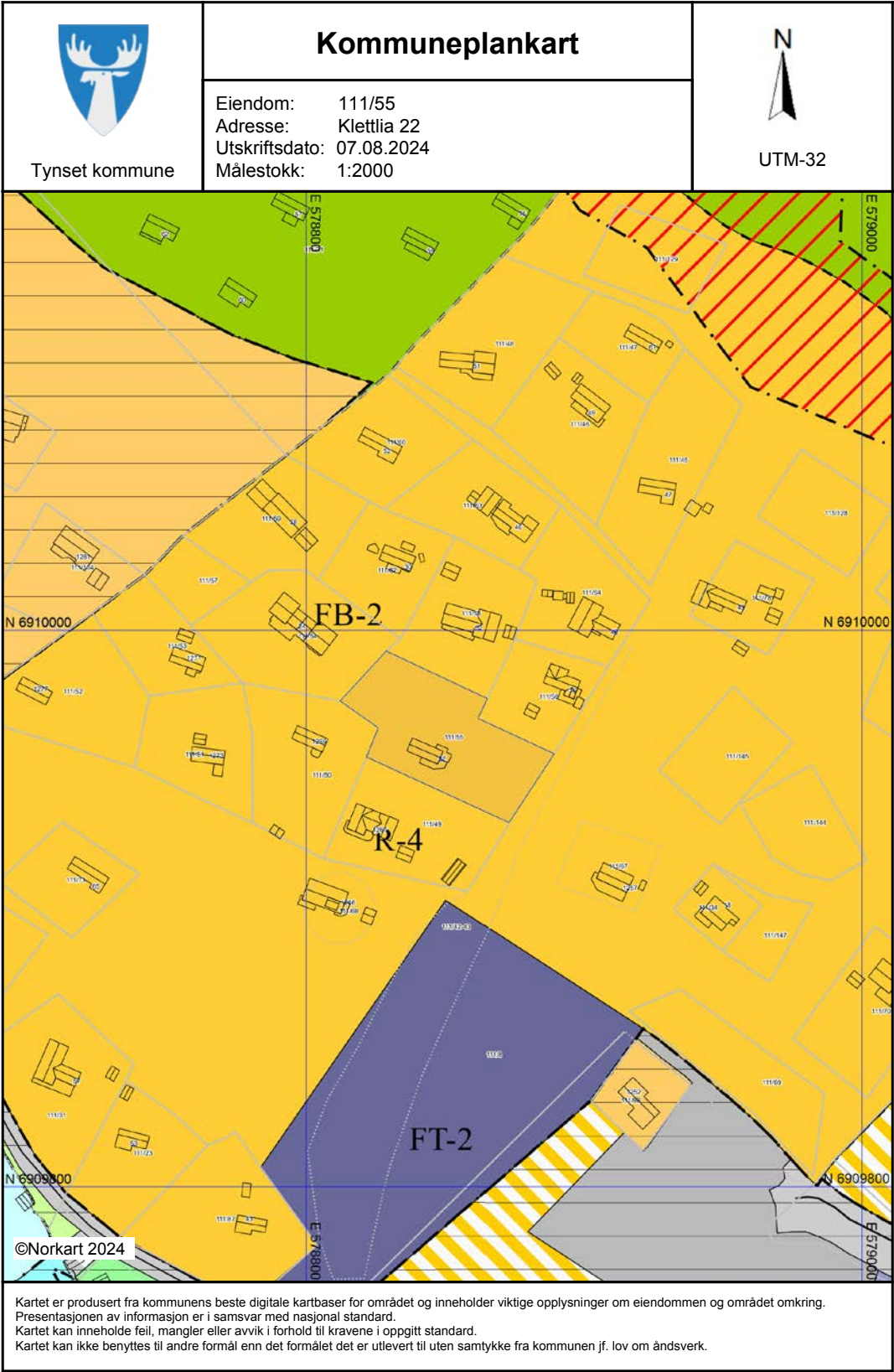
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Eiendomskart for eiendom 3427 - 111/55//



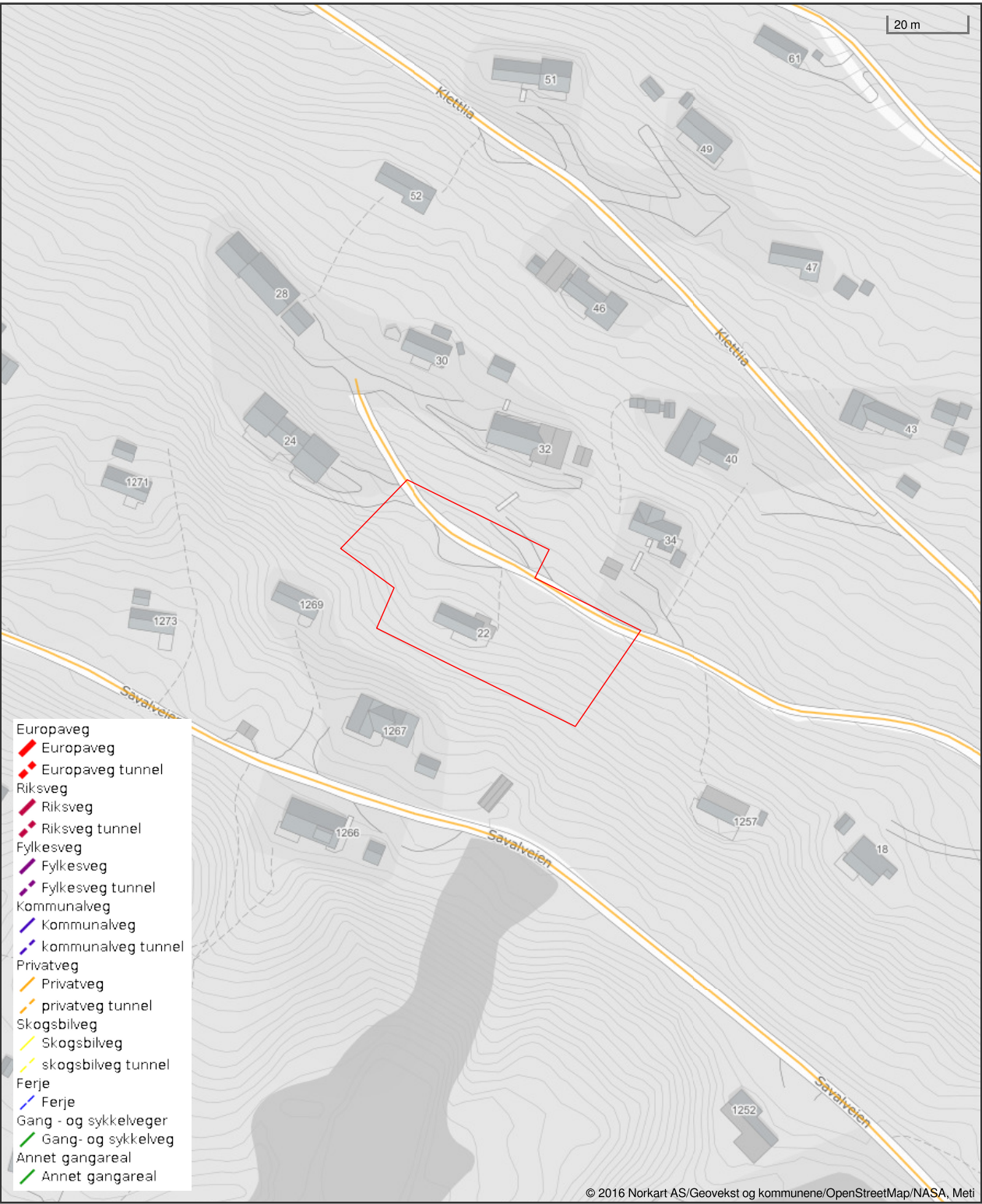
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

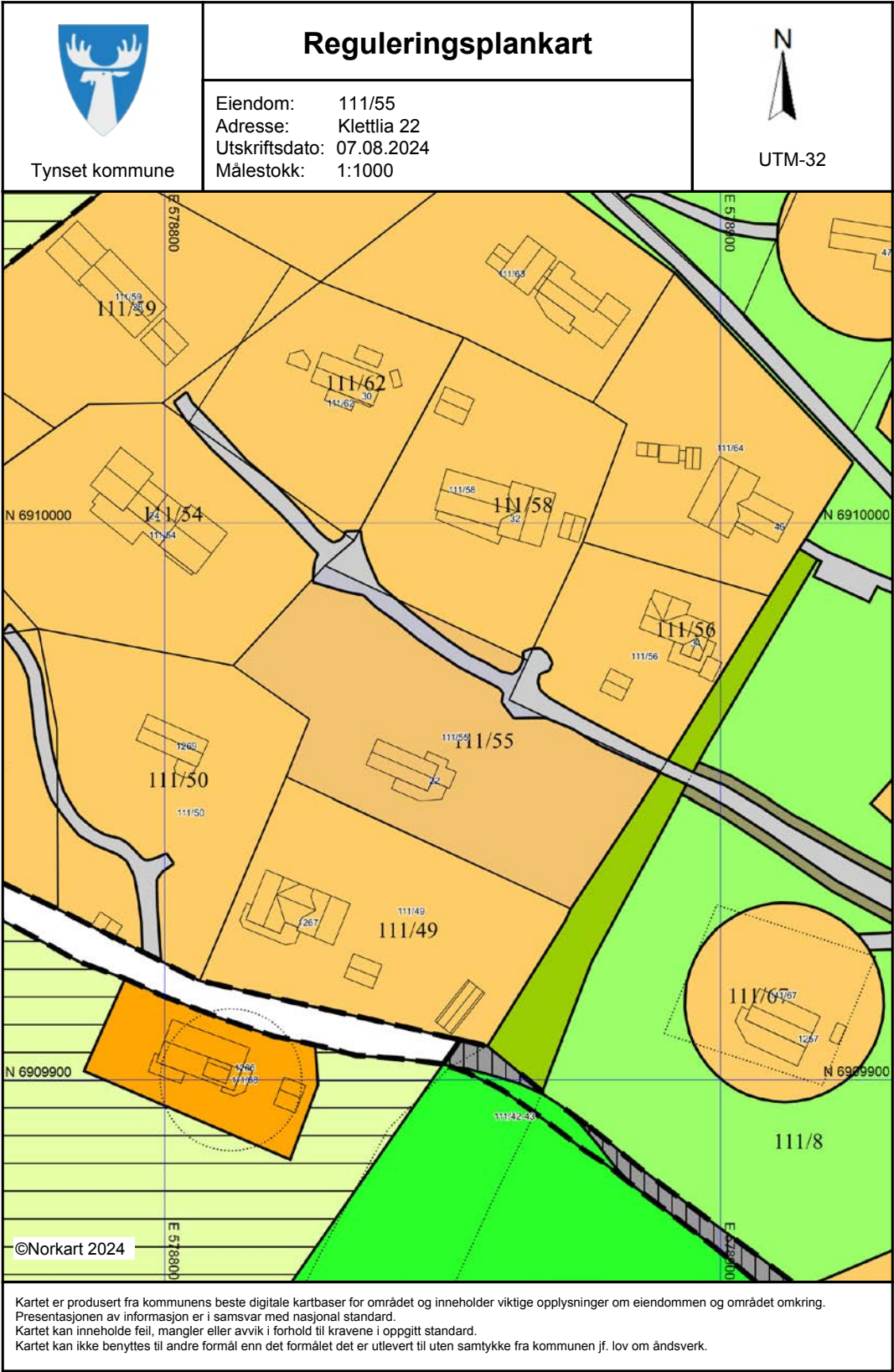


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Vegstatuskart for eiendom 3427 - 111/55//



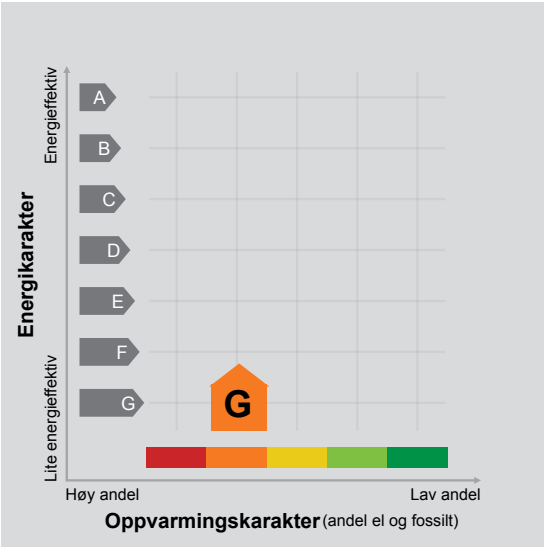
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



ENERGIATTEST



Adresse	Klettliia 22
Postnummer	2500
Sted	TYNSET
Kommunenavn	Tynset
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154983775
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10754
Dato	16.08.2024
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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1960
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Plan, byggesak og geodata

Heidi Ditlefsen og Morten Solheim
Sunndalsvegen 52 d
7032 TRONDHEIM

Tynset, 1.10.2015

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
15/1095-4	7278/15	GID 111/55	Toril Eva Steien 62 48 51 97	
(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)				

MELDING OM VEDTAK - TILTAK UTEN ANSVARSRETT TILBYGG GNR./BNR. 111/55

Søknad om tiltak uten ansvarsrett er mottatt her 11.9.2015 og behandles etter plan- og bygningsloven § 20-4 a) - Mindre tiltak på bebygd eiendom.

Gjelder: Tilbygg til fritidsbolig
Bruksareal: 6.0 m²
Byggested: Bakkebu, 2500 TYNSET
Bygningsnr.: 154983775
Tiltakshaver: Heidi Ditlefsen og Morten Solheim

Følgende fulgte søknaden:

- Dokumentasjon for nabovarsling.
- Fasadetegninger og grunnriss.

Situasjonsplan ble etterspurt 16.9. og mottatt 17.9.2015.
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Rønning hyttefelt på Savalen. Tiltaket gjelder tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Fritidsboligens BRA er i dag 40m². En utvidelse med omsøkte 6 m² vil ikke være i strid med gjeldende reguleringsplan.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-4 og delegeringsreglement for Tynset kommune gir enhetsleder tillatelse til tilbygg til fritidsbolig. Bruksareal 6.0m², i samsvar med innsendt søknad og tegninger mottatt 11.9.2015. Dette under følgende forutsetninger:

1. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk

Vilkår for gitt tillatelse er følgende:

- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningslovens § 23-2.

- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningslovens § 21-10. Søknad om ferdigattest framsettes på særskilt skjema av tiltakshaver så snart tiltaket er fullført.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.
- Lovpålagt krav til huseier i henhold til brannforebyggende forskrift § 2-5:
"Eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at Boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom."
Brannvesenet anbefaler enkelt alarmanlegg, med seriekoblede røykvarslere som det enkleste. Som slukkeutstyr vil husbrannslange i de aller fleste boliger være best egnet og enklest i bruk.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens §28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

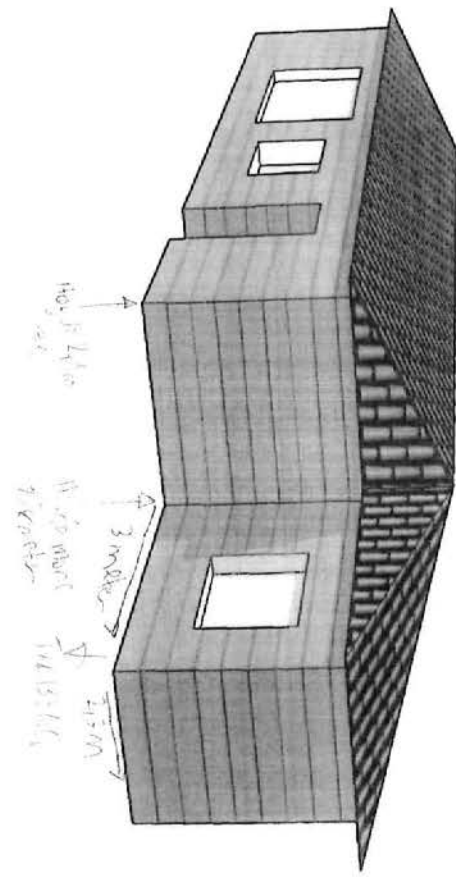
Med hilsen

Trine Økseter Knudsen
enhetsleder

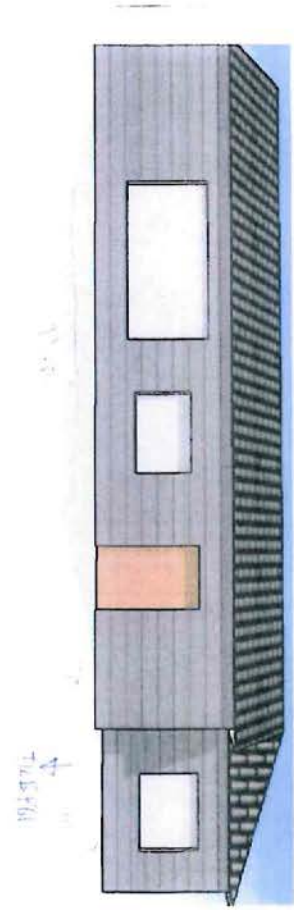
Toril Eva Steien
avdelingsingeniør

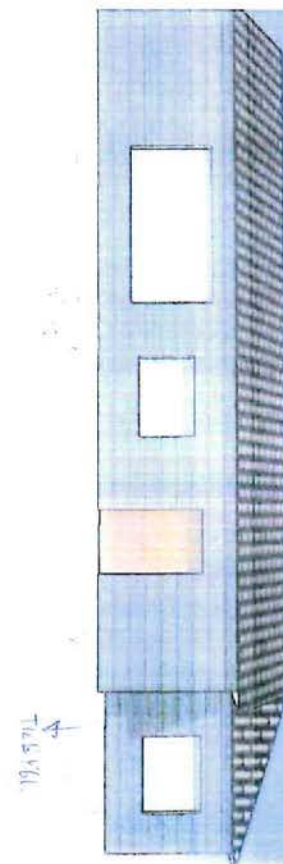
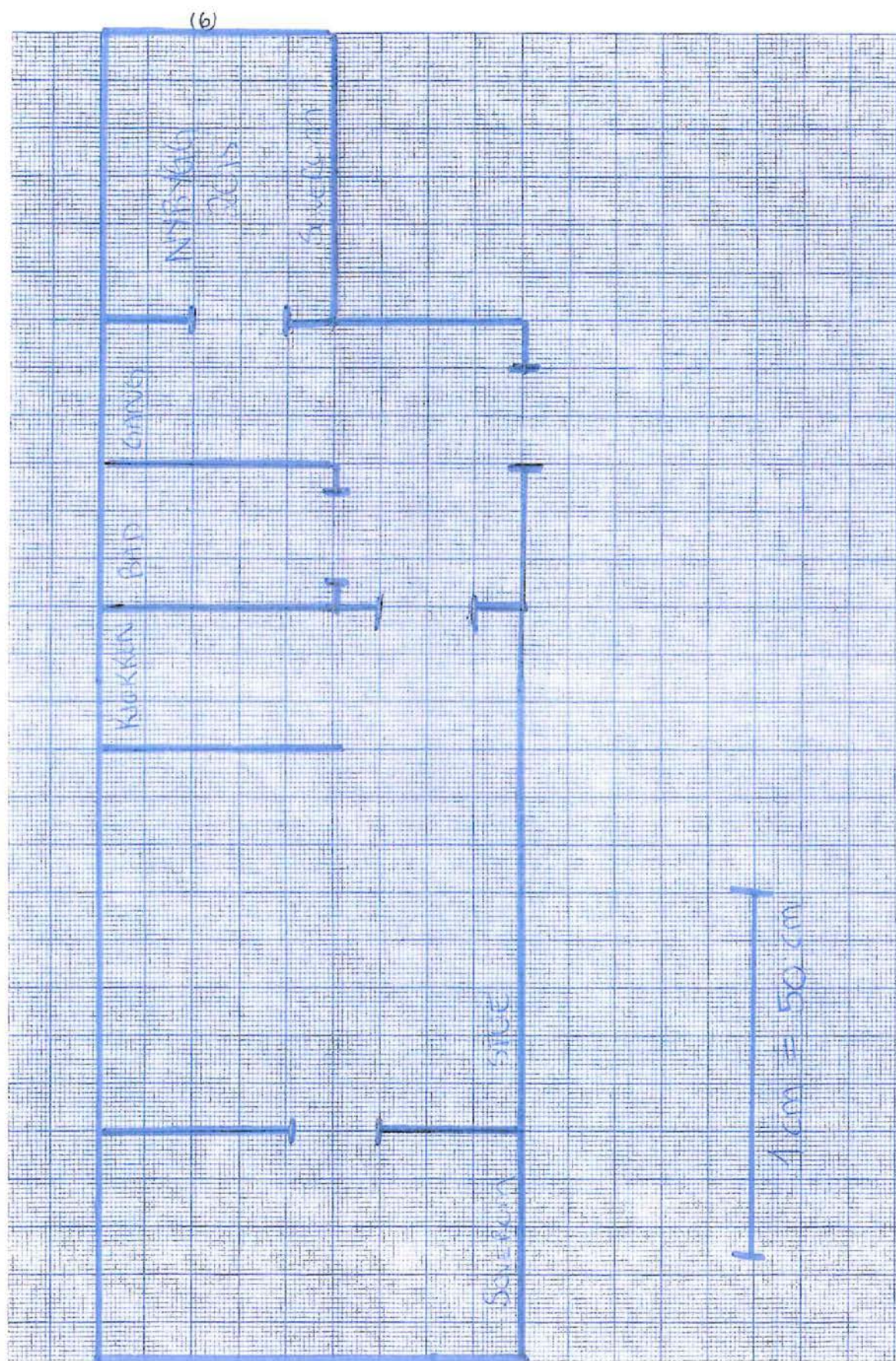
Vedlegg: Faktura for behandlingsgebyr

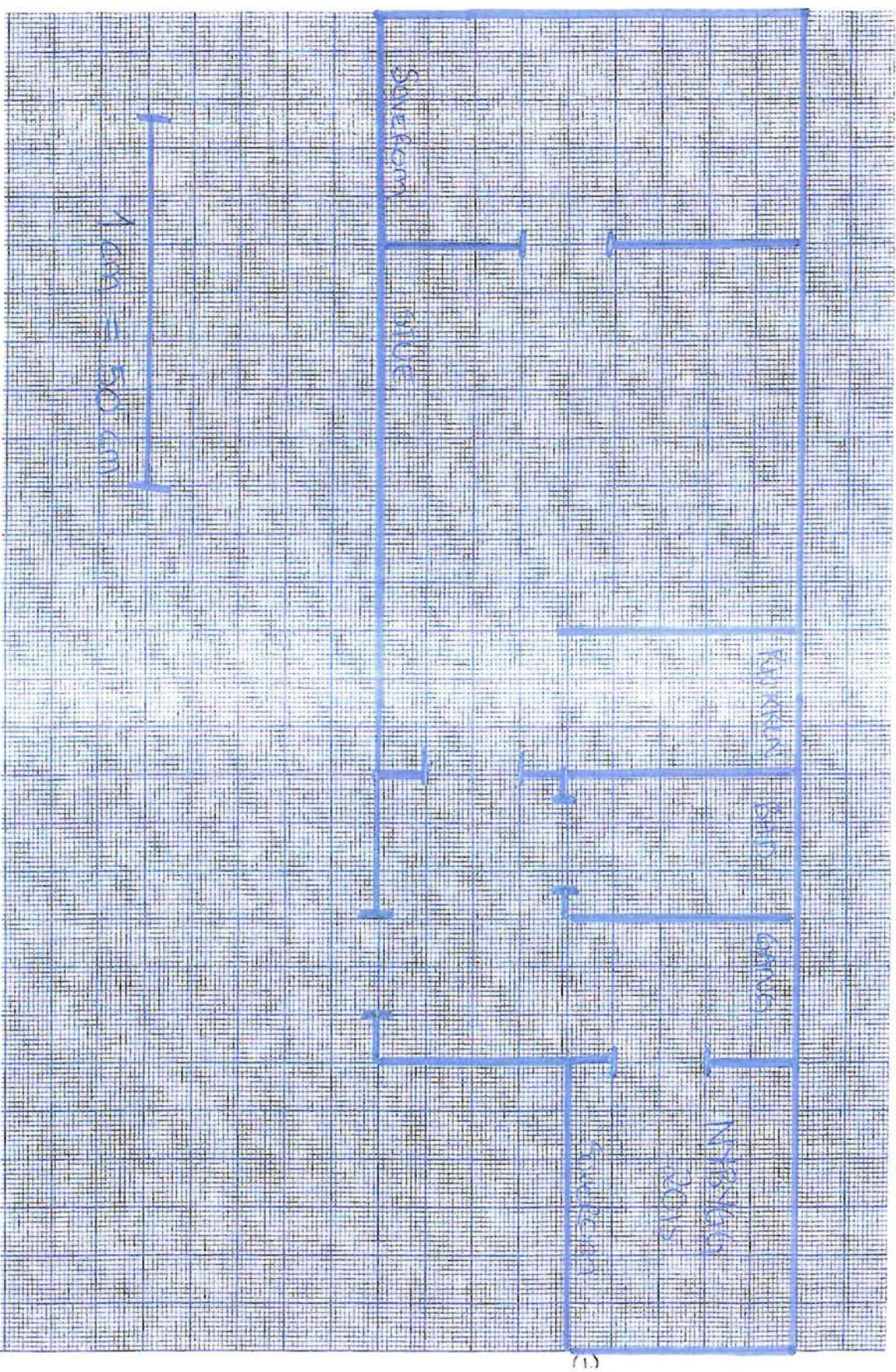
④



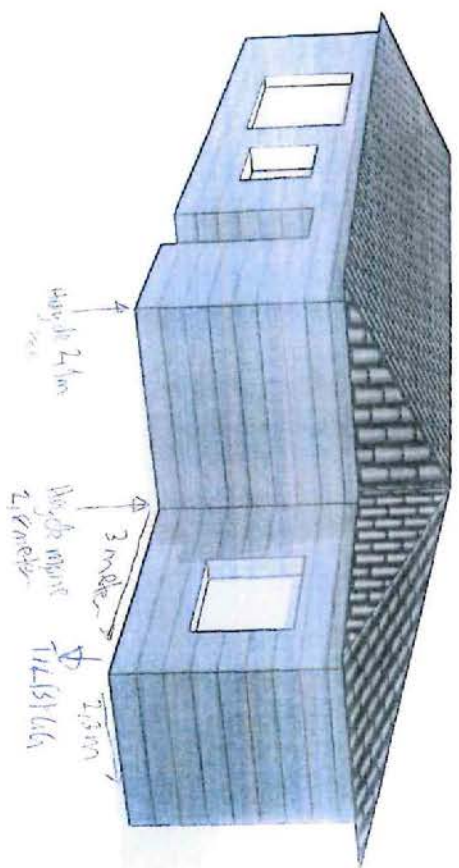
③







2





TYNSET KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Tynset, 30. oktober 1997.

Vår ref. : 97/005349/JAS
Arkivnr. : 124 238
Journalnr. : 97/00869
Beh.dato : 18.06.97

Turid Hiller
Steinhammerveien 27
1177 OSLO

Ragna og Per Thomsen
Tveterveien 1 B
1344 Haslum
Bærum

Tynset Ingeniørkontor
d.m. 30.10.97
Arkivnr. 97/00869

Sak nr.: BYG MEL/0032/97

**SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL HYTTE PÅ GNR. 124
BNR. 238 - TURID HILLER**

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN - OG BYGNINGSLOVENS

- § 81 - Driftsbygninger i landbruket.
- § 84/85 - Varige konstruksjoner og anlegg.
- X § 86 A - Mindre byggearbeider på boliger/fritidshus.

Dine byggeplaner, datert 22.05.97, er funnet i orden, og arbeidet kan settes i gang når dette er aktuelt.

Dette under følgende forutsetning:

1. Det skal svares tilknytningsgebyr for vann og avløp etter regulativ II for et bruksareal på 5 kvm.

For at vi skal kunne holde kartverket vårt ajour, må vi be om at det gies beskjed til teknisk etat når bygget er ferdig.

I henhold til gjeldende gebyrregulativ for byggesaker, skal det betales gebyr for slik melding.

Regning på beløpet følger vedlagt.

Med hilsen

Tynset Kommune
for Teknisk etat
Jon Arne Soldal
avd.ingeniør

VEDLEGG.

Møte i Tynset bygningråd 27. oktober 1997.

Sak nr. 219.

BYGGEMELDING - HYTTE PÅ TOMT NR. 4 N.GNR. 124/5 - RAGNA OG PER THOMSEN.
Vedlagt tegninger av hytta.

VEDTAK:

Byggemelding og tegninger godkjennes under forbehold av at disse ting er i orden:

1. Adkomstforhold.
2. Naboforhold.

3. Vann- og avløpsforhold må være godkjent av helserådet.
Der må bl. a. anlegges tett husse for tørring fra tørrklosett / kjemikalkklosett. Denne må tasnes regelmessig av septiktankbil.
Sålen kunne bør bygges i fellesskap med de andre hyttebyggere i planområdet.

Videre må seppeltøanning organiseres tilfredsstillende.

4. Parcellens gårds- og bruksnummer må anføres innsendes når kjennetegn. er ordnet.

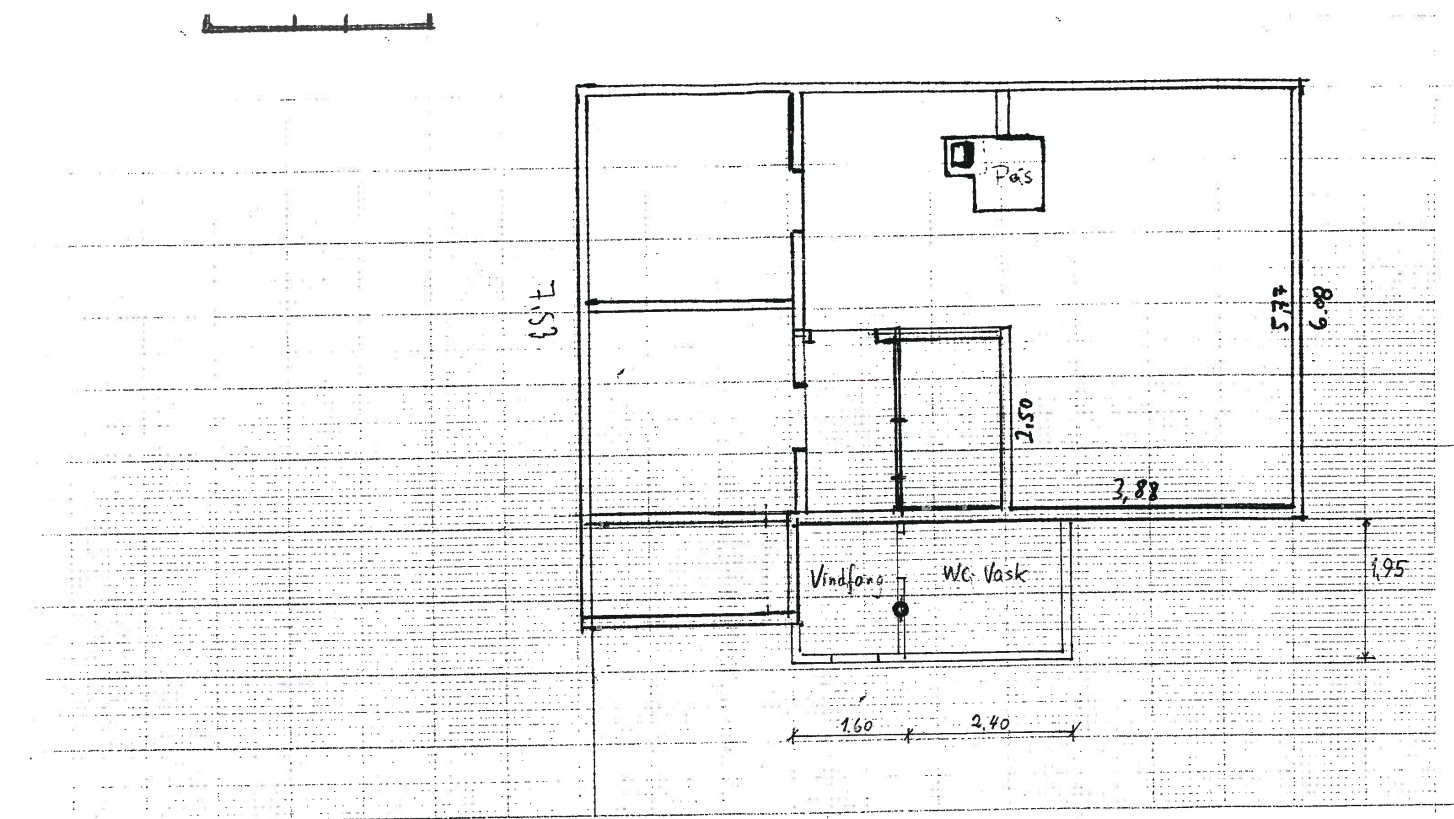
5. Bygningssjefen skal statistisk bygget i marken, og han må varsles når dette ønskes utført.
For øvrig må bygningseien og dens forskrifter overholdes.

ENNT.

Med utskrift.

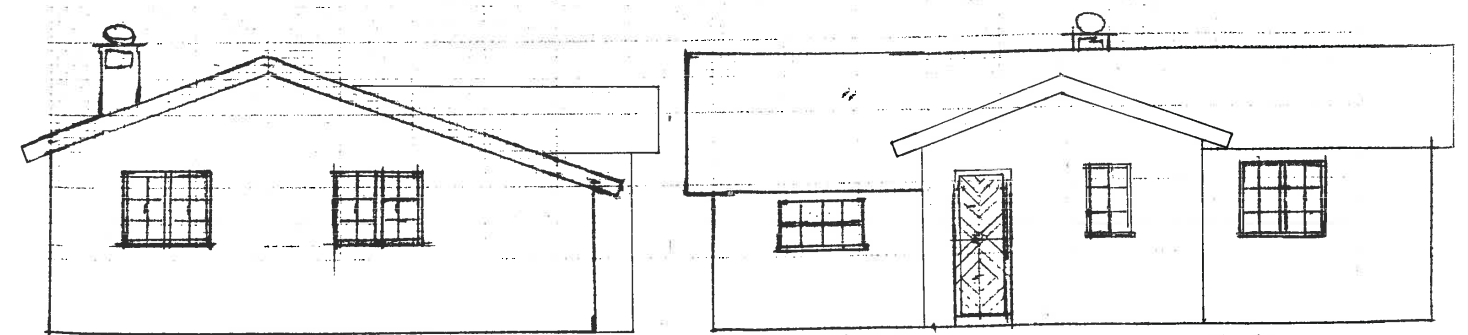
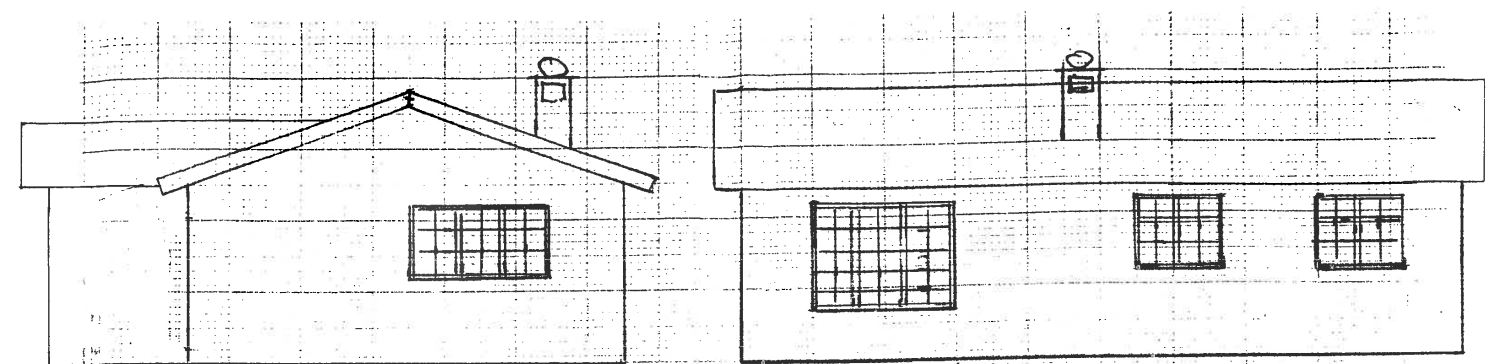
Colbjørn Pirato

Vedlegg: 1 byggemelding og 1 tegning i retur.
Gjenført sendt helserådet og grunnloier/planlegger

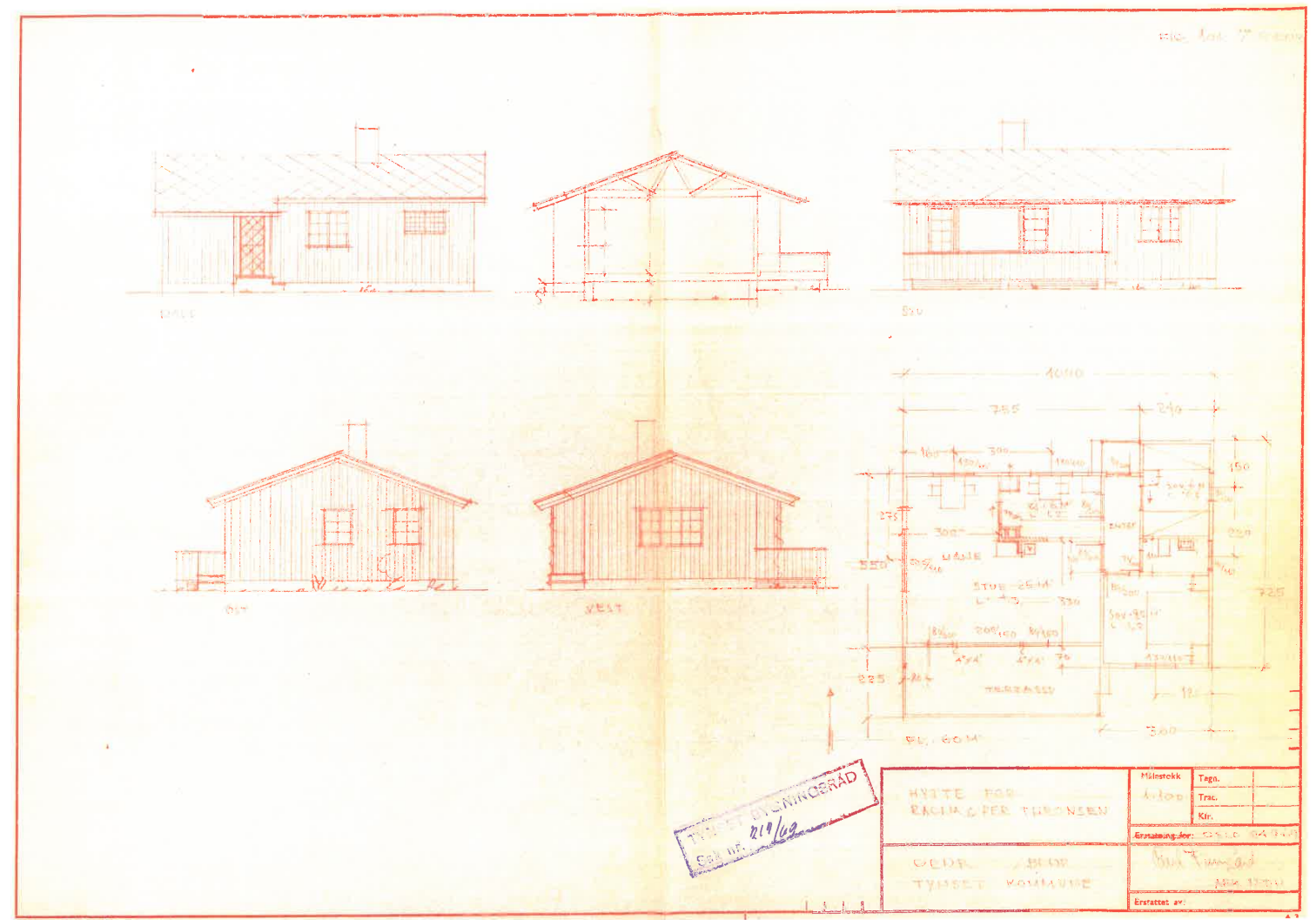
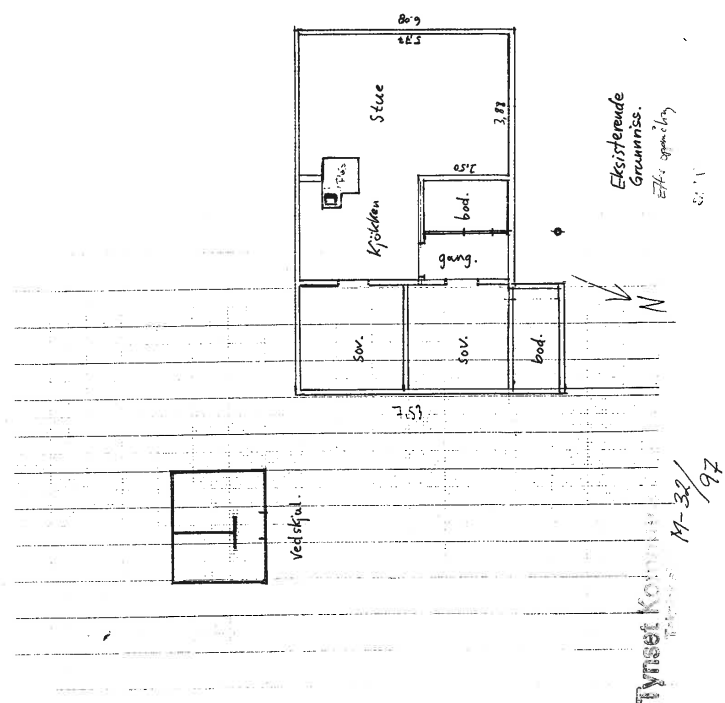
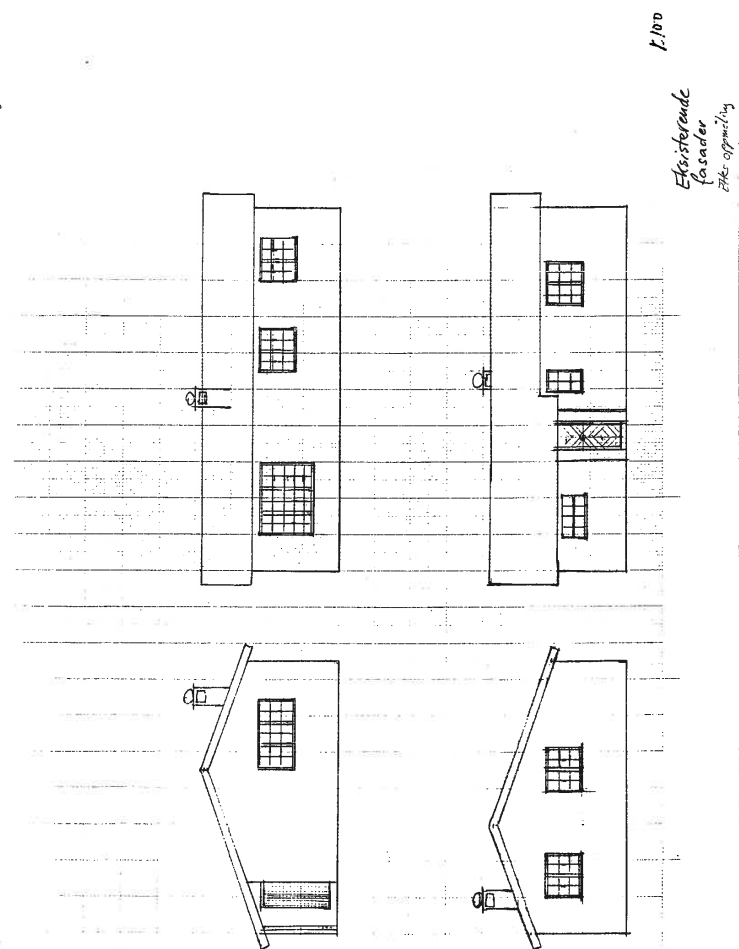


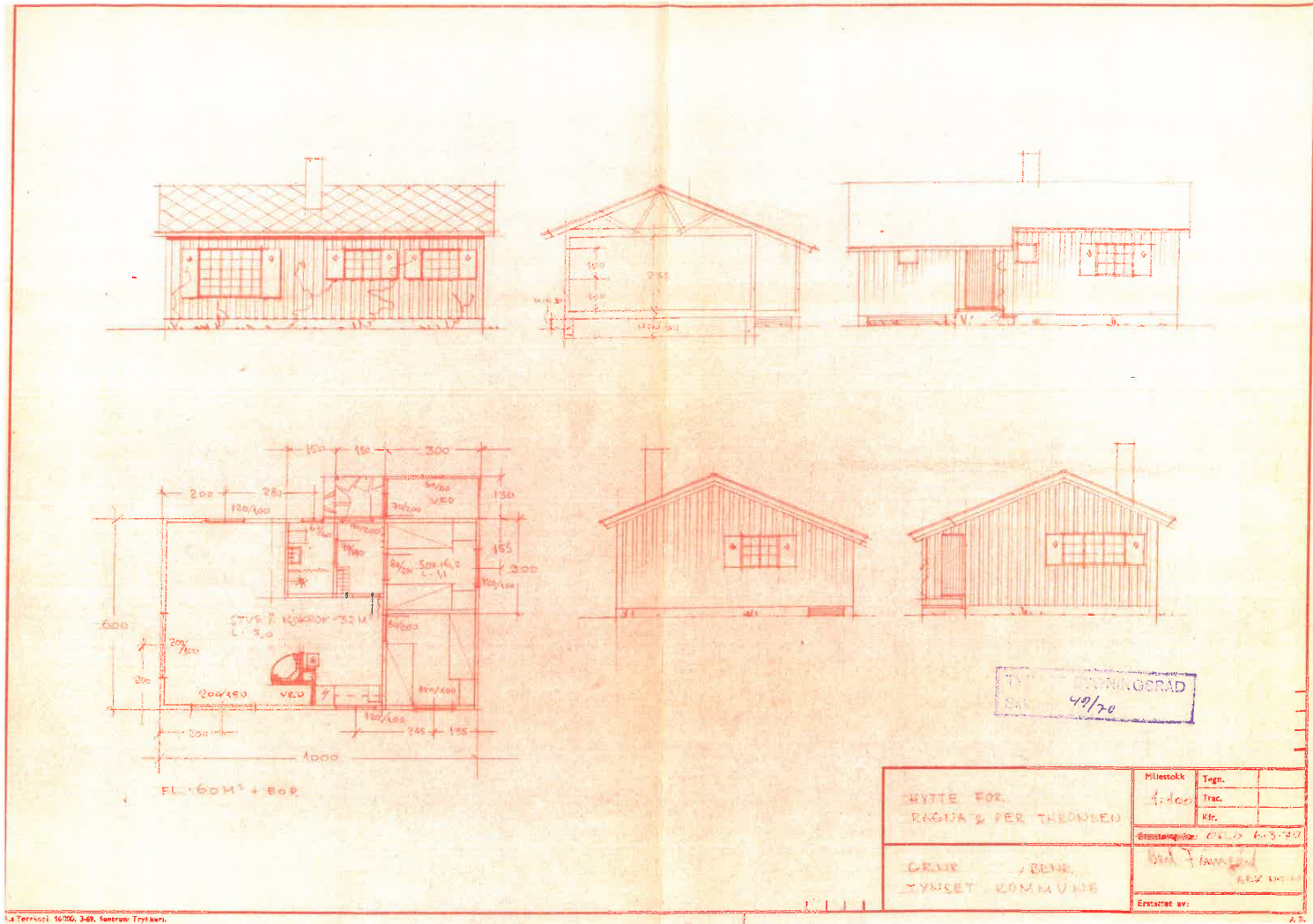
Gnr. 124 Bnr. 238
 Forslag til endret påbygg.
 F.H. 22/8.97.

Tynset Kommune
 Teknisk
 M-32/97
 Målestokk 1:50



Gnr 124 Bnr 238
 F.H. 22/8.97
 Tynset Kommune
 Teknisk
 M-32/97
 Målestokk 1:50





Planbestemmelser

R77 Rønning hyttefelt - Savalen

Arkivsak: 00/251
 Arkivkode: L12
 Sakstittel: PRIVAT REGULERINGSPLAN FOR RØNNING HYTTEFELT - SAVALEN

Reguleringsbestemmelser datert 23.03.07.
 Det regulerte området er vist på plankart med planid R77, datert 23.03.07.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Regulering av 6 nye fritidsboliger.
2. Sørge for fremføring av felles- og private veger til alle fritidsboligene.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Reguleringsformål

- §25, 1. ledd nr 1 Byggeområder
 Område for fritidsbebyggelse, (1 - 6)
- §25, 1. ledd nr 6 Spesialområder
 Privat veg
 Friluftsområde
- §25, 1. ledd nr 7 Fellesområder
 Felles atkomstveg (FA 1-3).
- § 25, 2. ledd Kombinertformål
 Privat idrettsanlegg / Friluftsområde

§ 1 Byggeområder

- 2 Område for fritidsbebyggelse (1 - 6)
- 1.1 I byggeområdet tillates oppført det antall fritidshus som er vist i plankartet. Tomtestørrelsen skal være ca. 1200 m² for de regulerte tomtene.
- 1.2 Hyttenes plassering er angitt med peler i marka. Hovedbygning plasseres slik at pelen blir liggende innenfor fritidsboligens grunnmur. Kommunen kan med bakgrunn i hyttas størrelse, form og i forhold til terrengets beskaffenhet fravike dette. Dette kan gjøres unntaksvis ut i fra en tungtveiende faglig vurdering. Hyttene plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med eksisterende vann- og avløpsnett. Om

nødvendig må tomtene utplaneres på en skånsom måte. Detaljert byggeplan som viser terrenginngrep og vegetasjonsbehandling skal følge byggesøknaden. Fritidsbebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt.

- 1.3 Fritidsbebyggelsen skal ha maksimums gesimshøyde 3,5 m (1. etasje). Fritidsbebyggelsens bruksareal skal ikke overstige 18 % av tomtearealet. Gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader. Takets farger og materialbruk skal tilpasses naturpreget i området og skal fortrinnsvis være belagt med torv eller skifer. Større fritidsbygninger skal gis en oppbrutt form med sprang i tak- og veggflater for å tilpasse seg terrengets form best mulig.
- 1.4 Der forholdene etter kommunens skjønn, ligger til rette for det, kan frittliggende uthus med grunnflate inntil 15m² eller anneks med grunnflate på inntil 25 m² tillates. Terrasseflate skal maks. være 25 m² og ligge på terreng uten skjemmende fyllinger. Plassering av uthus eller anneks og eventuelt terrasse, skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for hytta. Frittliggende garasje kan ikke oppføres i feltet.
- 1.5 Gjerder tillates oppført til vern mot bufe. For de deler av tomta som skal inngjerdes, foretas dette etter søknad og godkjenning fra kommunen. Gjerdet oppføres som stakitt mot stående kantet bord, skigard, steingjerde eller annen type etter godkjenning fra kommunen.
- 1.6 Det tillates ikke oppsatt flaggstenger i det regulerte området.
- 1.7 Tiltakshaver og kommunen skal ved søknad/behandling av byggesøknaden påse at bebyggelsen og terrengendringer får god form og utforming. Farger på bygg og gjerde skal harmonere med bestående vegetasjonsbilde og skal godkjennes av kommunene.
- 1.8 Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillattes. All graving i forbindelse med ledningsnettet skal foregå etter på forhånd godkjent helhetlig plan av kommunen. Trassene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget.

§ 2 Spesialområder

2.1 Private veger

Private veger er opparbeidet for 11 av de eksisterende fritidshusene. For de nye tomtene samt fortidsbebyggelse uten vegtilførsel opparbeides private veger som vist i planen. Vegene gis en enkel standard med vegbredde ca. 2,5 m. Vegskjæringer og fyllinger, i forbindelse med opparbeidelse av privatvegene skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

2.2 Friluftsområde

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.

Hogst i området skal ikke utføres slik at friluftsområdets landskapskarakter blir vesentlig forandret. Eventuell hogst må utføres etter på forhånd godkjent plan for skjøtsel og hogst. Planen skal godkjennes av kommunen. For å sikre et felles enighetsgrunnlag skal det foretas befarig med kommunen og de som skal utføre skjøtselen.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg og framføring av kommunaltekniske anlegg skal skje mest mulig skånsomt og etter godkjent plan. Vegskjæringer og fyllinger m.m. skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

2.3 Idrettsanlegg

Innen området reguleres det til privat hoppanlegg. Dersom hoppbakken mister sin funksjon som hoppbakke, vil arealene gå over til friluftsområde.

§ 3 Fellesområder

3.1 Felles adkomstveg

Felles adkomstveg, FA1 er opparbeidet. Dette er en felles adkomstveg for deler av eksisterende fritidsbebyggelse, nye regulerte tomter, samt annen bebyggelse nordvest for det regulerte området.

Nye adkomstveger, FA2 og FA3 opparbeides som vist på plankartet. Vegene gis en enkel standard med vegbredde 3,0m. Vegskjæringer og fyllinger i forbindelse med opparbeidelse av adkomstvegene skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

FA2 vil utløse atkomst til eiendommene; 111/34, 111/54, 111/55, 111/56, 111/58, 111/59, 111/62 og 111/67, samt T1.

FA3 vil utløse atkomst til eiendommene; 111/50 og 111/53. Der ny veg krysser privat eiendom forutsettes grensejusteringer. Eiendommene 111/49, 111/51 og 111/52 får vegutløsning fra eksisterende privatveg (plangrensa i sør).

§ 4 VA - tekniske anlegg

4.1 Vann og avløp

Utbygging av fritidsboligene i feltet skal ikke igangsettes før vannforsyning og avløp er tilknyttet det eksisterende vann- og avløpsnettet.

Vann, avløp, strøm, telefon m.m. skal følge de samme traseer og være i samsvar med godkjent plan for feltet. Strøm og telefon skal framføres med jordkabel og ikke med luftspenn.


Bersvend Salbu
ordfører



KJELL SOLBERG
VOLLEVEGEN 11 B
7033 TRANOHEIM
0410 58 44 944



Doknr: 580223 Tinglyst: 26.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Savalen, 09.08.05

Erklæring om veirett.

Undertegnede gir med dette veirett til Kjell Solberg gnr. 111 bnr. 54, Milivoj Knezevic gnr 111 bnr. 55, Rolf Dahlstrøen gnr. 111 bnr. 62 og Jan Erik Vinnem gnr 111 bnr. 59 til sine fritidsboliger. Veien blir bygd over eiendommene gnr. 111 bnr. 55, gnr 111 bnr 54, gnr 111 bnr 62

Plassering av veien fremkommer på vedlagte situasjonskart (Se vedlegg D1)

Denne retten overføres automatisk til ny eier av eiendommen ved senere eiendomsoverdragelse.

Tinglysning:

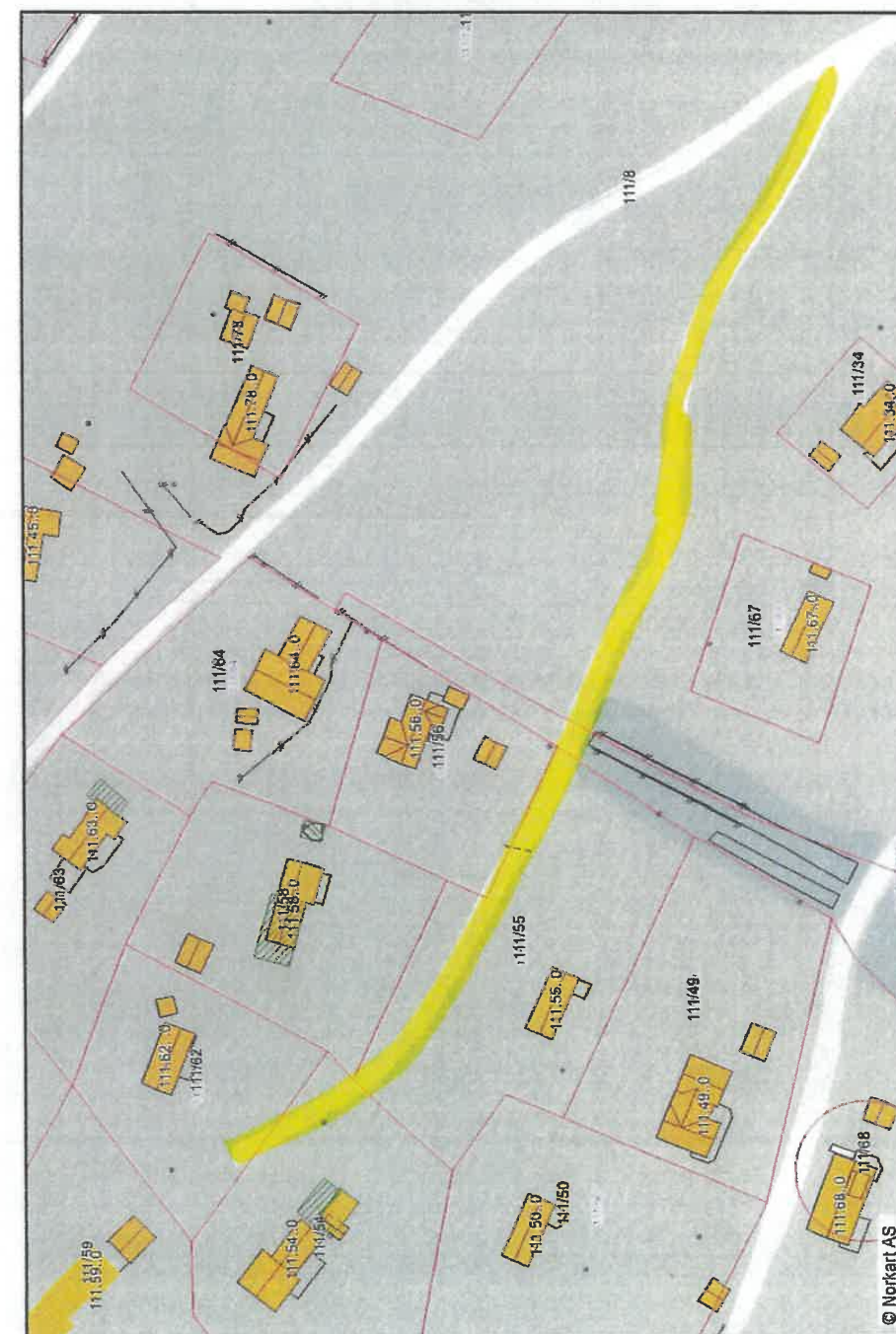
Rettighetene i henhold til denne erklæring kan tinglyses på eiendommene. Tinglysningsutgifter bæres av gnr. 111 bnr.54, gnr 111 bnr.55, gnr 111 bnr. 62 og gnr 111 bnr. 59

Milivoj Knezevic
.....
Milivoj Knezevic gnr.111 bnr.55
F.nr 09126740511
Kjell Solberg
.....
Kjell Solberg gnr 111 bnr 54
F.nr 04105844944
Rolf Dahlstrøen
.....
Rolf Dahlstrøen gnr 111 bnr 62
F.nr 080554

Gunnar Langdalen
.....
F.nr 280562 gnr.111 bnr.55
Jorid Hopstad Solberg
.....
Jorid Hopstad Solberg gnr 111 bnr 54
F.nr 220960



Rett kopi bekreftes



Med forbehold om feil og mangler i kartgrunnlaget. Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.



1:1000
25.05.2015



Rett kopi bekreftes





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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Klettlia 22

Høyde over havet

762 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	1 t 12 min 🚗
🚆 Auma stasjon Linje R60	19 min 🚗 18.1 km
🚆 Tynset stasjon Linje R60	22 min 🚗 20.4 km
🚆 Savalen fjellstue Linje 883	3 min 🚶 0.2 km
🚆 Savalmoen Linje 883	8 min 🚶 0.6 km

Avstand til byer

Røros	1 t 8 min 🚗
Trondheim	2 t 41 min 🚗
Orkanger	2 t 43 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 EXTRA Tynset	21 min 🚗
🚗 Alti Tynset	21 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 201 m



- Alpin
- Savalen skisenter
 - Avstand til nærmeste bakke: 300 m
 - Skitrekk i anlegget: 3



Aktiviteter

Savalen Hestesenter	23 min 🚶
Tuvengmoen gård	17 min 🚗

Sport

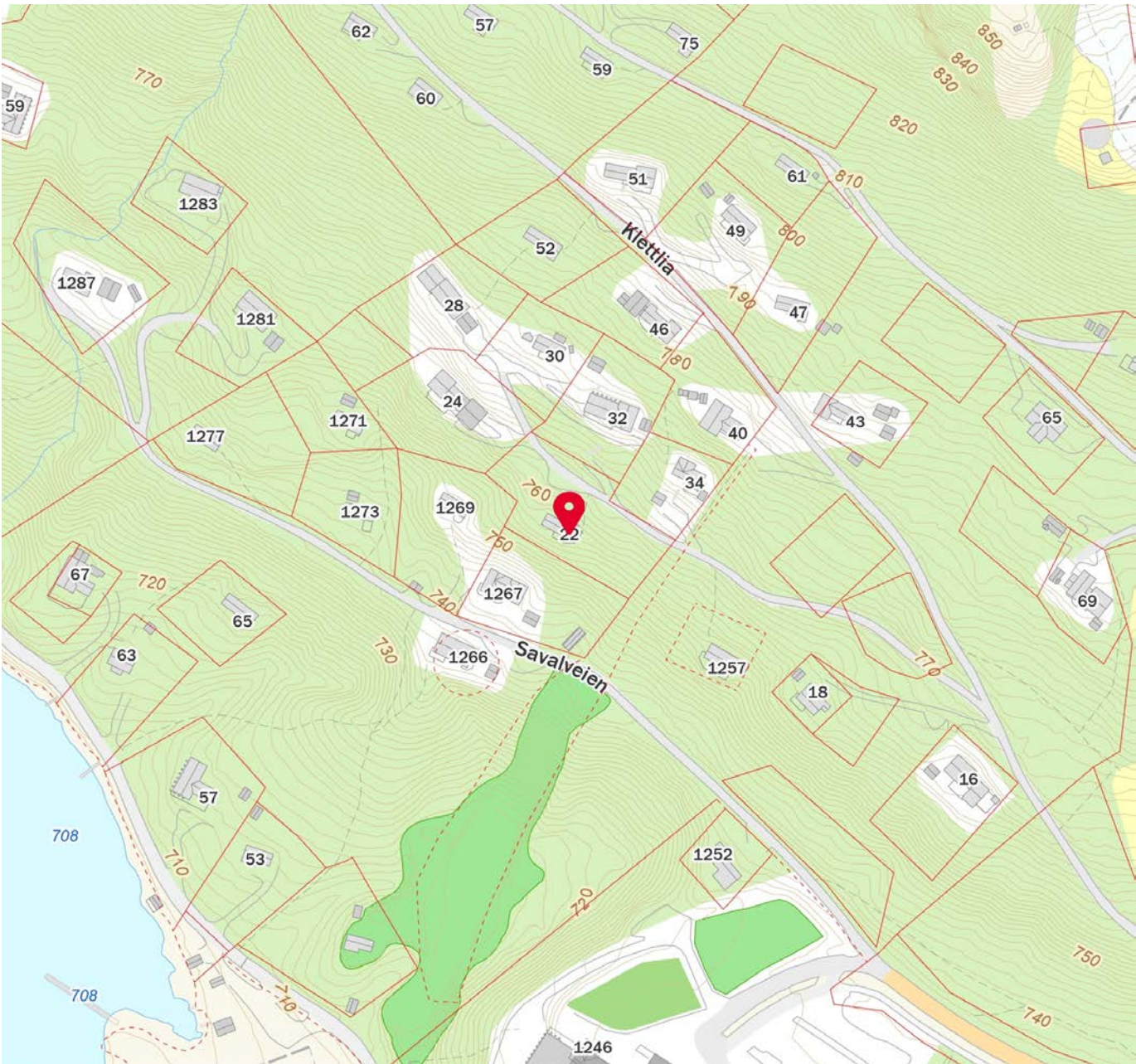
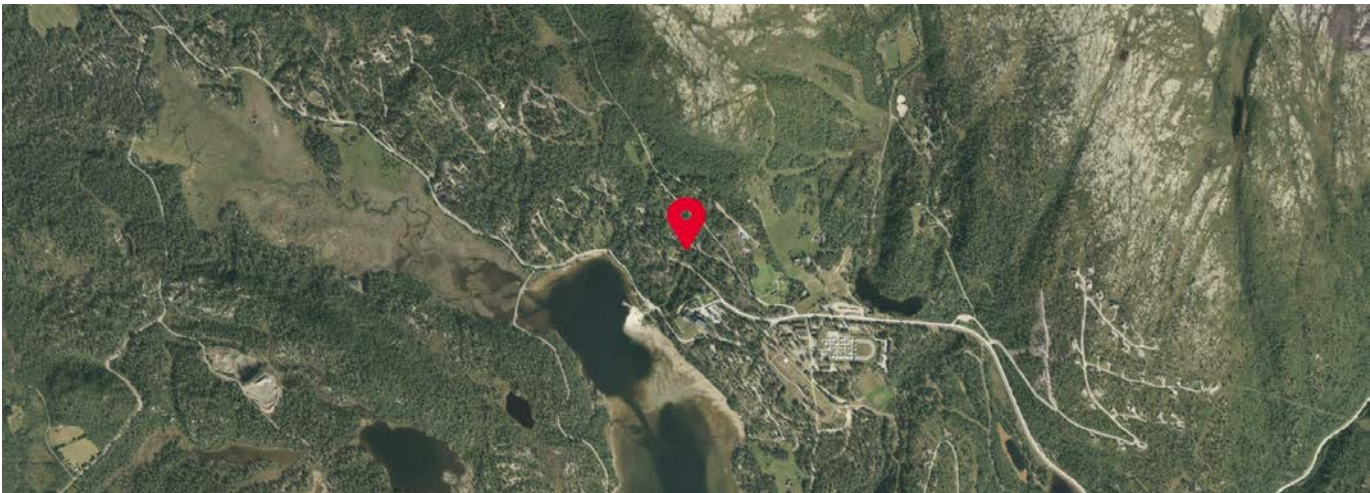
⚽ Savalen fotballbane Fotball	11 min 🚶 0.8 km
🥋 Mudo Gym Tynset	22 min 🚗
🥋 Tynset Friskliv	23 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Tynset Post i butikk, PostNord	21 min 🚗 20 km
Kiwi Tynset	21 min 🚗

Varer/Tjenester

🏠 Domus Tynset Handelssenter	20 min 🚗
🏪 Boots apotek Tynset	20 min 🚗
🍷 Tynset Vinmonopol	20 min 🚗



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.	
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 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	

Rett skal være rett. For alle.



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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 renovert 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.



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 eiendoms-megler. 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 påreg-nelig 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.



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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Klettlia 22
2500 TYNSET

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

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: _____

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre