



aktiv.

Aumveien 196, 2500 TYNSET

**Romslig og velholdt bolig i
Kjæreng. I tillegg garasje, verksted,
carporter og stabbur. Vannbåren
jordvarme! Ca 7,4 mål.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros. TLF. 984 05 032

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 140,-
Total ink omk.: Kr 3 681 140,-
Selger: Randi Gjersvold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 197/226 kvm
Tomtstr.: 7392.6 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 52
Gnr. 32, bnr. 49
Gnr. 35, bnr. 10
Gnr. 30, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1705260003

Romslig og velholdt bolig i
Kjæreng. I tillegg garasje,
verksted, carporter og
stabbur. Vannbåren

Velkommen til Aumveien 196.

Romslig og velholdt bolig i Kjæreng ca 3,5 km fra Tynset sentrum. I tillegg til boligen er det oppført en garasje nede ved veien, et isolert verksted, carport med bodplass, carport med presenning som "port" og stabbur. Boligen og verksted er tilkoblet vannbåren jordvarme.

Tomta er romslig, nesten 7,4 mål. Her er det god plass til både familier som ønsker boltreplass eller til den som har litt utstyr og liker "å holde på".

Boligen inneholder følgende:
Sokkel:
Vindfang, gang, toalettrom, to soverom, vaskerom, fyrrom, stue og flere boder.
1. etasje:
Gang/arbeidsrom (tidligere soverom), soverom, bad, gang, kjøkken, stue, bod og vinterhage.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning22

Om eiendommen26

Egenerlæring34

Tilstandsrapport40

Energiattest68

Diverse kart71

Info kommunale avgifter74

Byggetegninger76

Ferdigattest83

Nabolagsprofil87

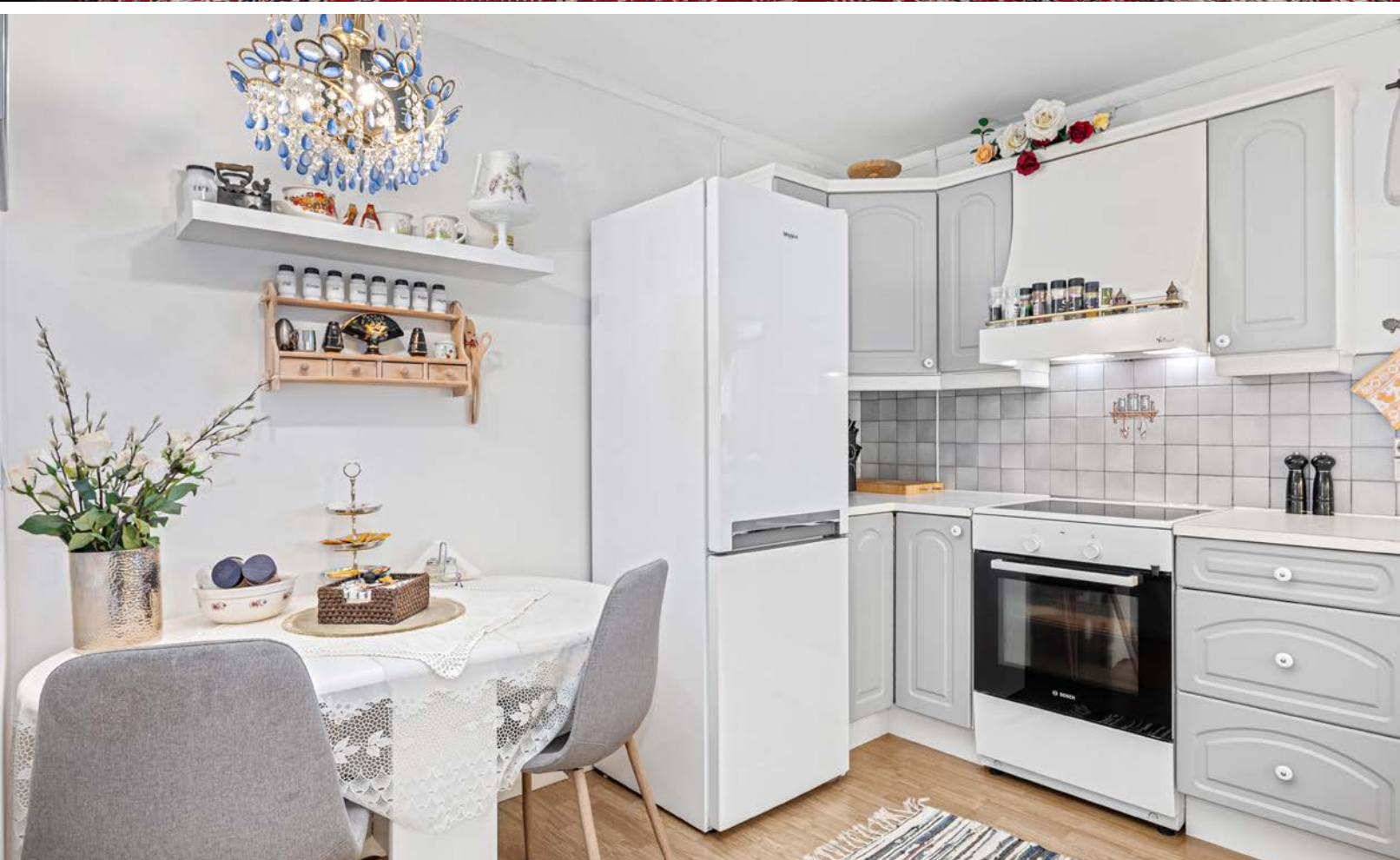
Forbrukerinformasjon93

Budskjema94











Kjøkken og spisestue





Soverom i 1. etasje.





I sokkeletasjen er det en stue og to soverom.



I tillegg er det vaskerom og toalettrom i sokkelen.

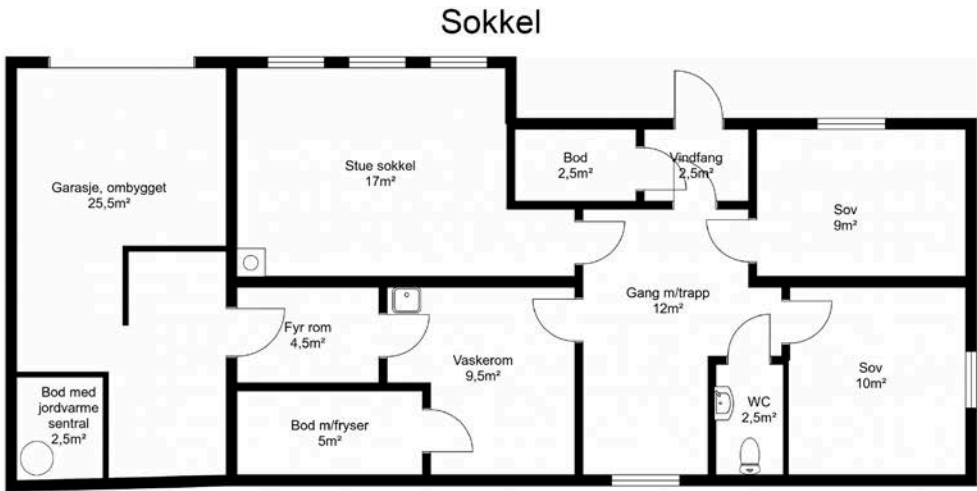


Plantegning

Sokkel



Aumveien 196



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

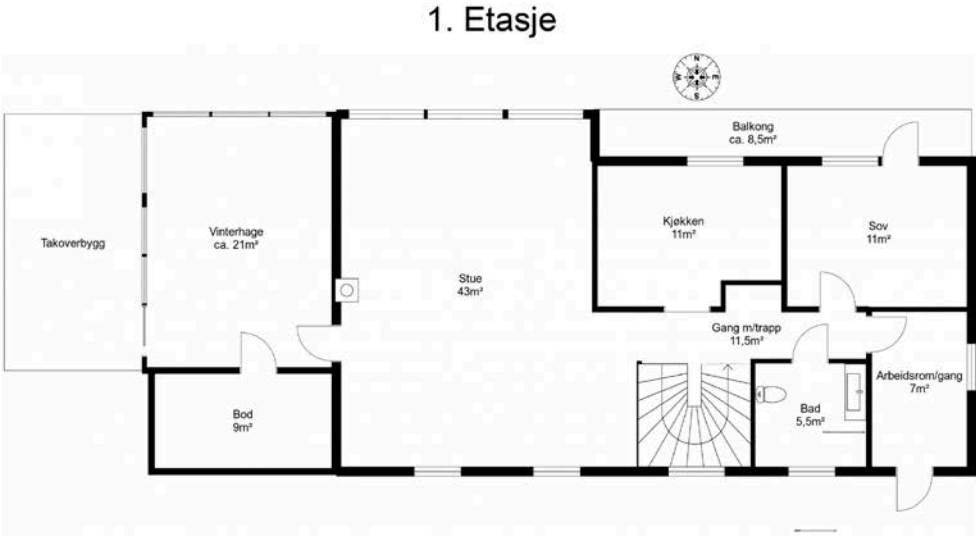
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

1. etasje



Aumveien 196



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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 målene er ikke juridisk bindende.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 kvm
BRA - e: 8 kvm
BRA - b: 21 kvm
BRA totalt: 226 kvm
TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 106 kvm Kjellerstue, gang, to soverom, vaskerom, toalett, tre boder og fyrrom, tidligere garasjerom.
1. etasje
BRA-i: 91 kvm Stue, kjøkken bad, to soverom, gang og arbeidsrom/gang.
BRA-e: 8 kvm Bod.
BRA-b: 21 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje
8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmåling av arealer i uthus er ikke foretatt av undertegnede på grunn av at det ikke var gitt adkomst til disse ved befaringen. Det er kun lagt ved kommentarer til arealer fra tidligere takst:
-Carport (overside): 37m² med carport og 11 m² med uthus. Areal i carporter/åpne arealer er ikke måleverdige.
-Garasje/carport (overside): 30m². Areal i carporter/åpne arealer er ikke måleverdige. Bygget har ingen fast garasjeport, og er derfor carport i teknisk forstand.
-Garasje/verksted: 41m².
-Garasje (nedside): 33m².

-Stabbur: 8m².
-Innglasset veranda er benevnt som BRA-b

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7392.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt pent opparbeidet med plenareal, busker, parkeringsplass og flere ulike bygninger.

Beliggenhet

Fin og landlig beliggenhet på Kjæreng ca 3,5 km fra sentrum. Her bor man med god plass rundt seg samtidig som at det ikke er langt til sentrum med alt av fasiliteter.

Adkomst

Se kart på Finn.no
Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel.
Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass og 2+1-lags glass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Boligen:
Sokkel:
Vindfang, gang, toalettrom, to soverom, vaskerom, fyrrom, stue og flere boder.
1. etasje:
Gang/arbeidsrom (tidligere soverom), soverom, bad, gang, kjøkken, stue, bod og vinterhage.

Garasje nede ved veien - ca 32,5 kvm.
Isolert verksted - ca 41,5 kvm.
Carport med uthus - ca 37 kvm + uthus ca 11 kvm.
Carport med presenning - ca 30 kvm.
Stabbur - ca 8 kvm.

Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Takkonstruksjon og loft
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder
- Våtrom -overflater
- Våtrom - membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom - sanitærutstyr
- Våtrom - ventilasjon

Standard

1. etasje
Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger.
Takess i himling.
Radiator og peis. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt tapet og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling.
Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er integrert oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv og malt tapet på vegger.
Takess i himling.
Radiator. Garderobeskap og utgang til balkong.

Bad: Belegg på gulv, og malt overflate, panelplater og flis på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme og panelovn. Utstyrt med wc, servant, servantskap, dusjhjørne og mekanisk avtrekk.

Gang: Laminat på gulv og malte plater på vegger.
Takess i himling.
Trapp.

Arbeidsrom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Radiator. Utgang til plen.

Bod: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Vinterhage: Støpt gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Panelovn på vegg. Utgang til plen med skyvedør.
Mekanisk avtrekk i tak , 4 stk strålevarme i tak. Lys dioder innfelt i panel i tak.

Sokkel
Toalett: Malt overflate på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Panelovn. Utstyrt med servant, wc og naturlig avtrekk.

Gang: Skifer på gulv, og malt panel og malte plater på vegger. Downlights og takess i himling. Gulvvarme. Trapp.

Vindfang: Skifer på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Peisestue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Peis og radiator.

Vaskerom: Malt overflate på gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger. Takess i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, skyllekum og opplegg for vaskemaskin Underskap med benkeplate. Overskap.

Bod 1: Ubehandlet og støpt gulv, og ubehandlet, pusset overflate og panel på vegger. Støpte betong elementer. Vippeport i tre . Sentral vannbåren varme.

Bod 2: Malt overflate og støpt gulv, og malte plater, malt overflate og pusset overflate på vegger. Takess i himling. Frysenskap.

Garasje: Støpt og malt overflate på gulv, og pusset overflate og panel på vegger. Støpte betong elementer i himling. Vippeport i tre.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Radiator.

Garderobeskap. Gang/fyr rom: Malt overflate på gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger Tidligere fyr for varme, utkoblet.. Hovedstoppekran kran.

Garderobe: Malt overflate på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

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

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

Parkering
I egne garasjer samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Vannbåren jordvarme, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energimerke
D

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper
3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
89 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 140 (Omkostninger totalt)
108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 698 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 700 840 (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.

Kommunale avgifter
Kr 13 268 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Eiendomsskatt kr 4.704,-
Renovasjon kr 4.727,52,-
Slam kr 2.142,51,-
Vann kr 1.693,87,-

I tillegg kommer avregning for vann som blir avregnet for fjoråret i mars. Se forøvrig vedlagt skriv fra kommunen i

salgsoppgaven.

Formuesverdi primærbolig
Kr 265 953 for år 2023

Tilbud om 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 32, bruksnummer 52 i Tynset kommune.Gårdsnummer 32, bruksnummer 49 i Tynset kommune.Gårdsnummer 35, bruksnummer 10 i Tynset kommune.Gårdsnummer 30, bruksnummer 26 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:

3427/32/52:
14.03.1955 - Dokumentnr: 569 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0437 Gnr:30 Bnr:10

07.12.1987 - Dokumentnr: 5448 - Bestemmelse om vannrett
Vegvesenets betingelser vedtatt
28.10.2015 - Dokumentnr: 999936 - Jordskifte
Jordskiftesak 0420-2014-0026 Engebyte
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1976 - Dokumentnr: 1309 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3427 Gnr:32 Bnr:25

19.08.2015 - Dokumentnr: 749590 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0437 Gnr:30 Bnr:10
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0437 Gnr:32 Bnr:59
Jordskiftesak nr. 0420-2014-0026 Engebyte

01.01.2020 - Dokumentnr: 460088 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0437 Gnr:32 Bnr:52

28.10.2015 - Dokumentnr: 999936 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3427 Gnr:32 Bnr:25
Rett til å ha nedgravd jordvarmesløyfe.
Jordskiftesak 0420-2014-0026 Engebyte

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for huset datert 21.11.1977.
Det foreligger byggetillatelse for uthus/stabbur og garasje datert 30.07.1981.
Og det er utstedt ferdigattest 27.05.2014 for carport.

Vei, vann og avløp
Avkjøring til eiendommen fra offentlig vei.
Offentlig vann.
Privat avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.
Kommuneplanens arealdel er tilgjengelig på

kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Boligen har ingen egen utleiedel men kan fritt leies ut i sin helhet.

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

Konsesjon
På grunn av at tomten er over 2 mål må egenerklæring om konsesjonsfrihet signeres ifbm. kjøpet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
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.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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.

Personopplysninger
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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og AHV-gebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Oppdragstaker
Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, organisasjonsnummer 988 591 270
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Salgsoppgavedato
30.01.2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Randi Gjersvold
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2019 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Aumveien 196	
2500 Tynset	
3427-32/52/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

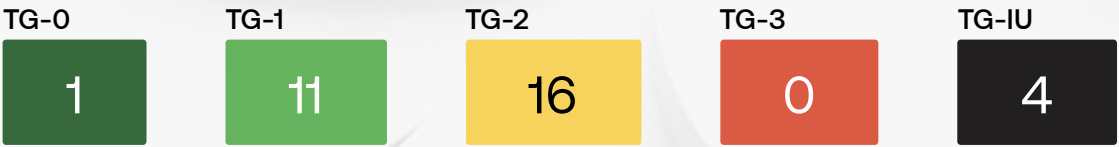
Fremtind

Aumveien 196 2500 TYNSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1980
BRA: 226 m²
BRA-i: 197 m²
Rapportdato: 29.1.2026 (Gyldig til 29.1.2027)

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39311>

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

Utvidet el-kontroll

-Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dreneringen kan ha begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert (TGIU).
Grunnmur og fundament	Grunnmur har noen riss/sprekker.
Rom under terreng	Noe fuktgjennomgang i grunnmur.
Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdører	Tettelister i eldre vinduer og dører har utettheter. Isolerglass i eldre vinduer og balkongdør er mer enn 30 år gamle.
Yttervegger	Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.
Takkonstruksjon og loft	Det blir registrert svelling ved takventil på badet. Det er registrert muselort på loftet.
Toalettrom	Rommet har kun naturlig avtrekk.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Det er ukjent lufteanordning på kloakken.
Vannledninger	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.
Vannbåren varme	Rørapplegg og radiatorer er av eldre dato. Disse har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Varmtvannsbereder	Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt.
Våtrom: Bad - Overflater	Vindu er plassert i våtsonen og har materialer som ikke tåler vann. Det er registrert enkelte mindre skader i bunn av plater og fliser på vegg. Det blir registrert svelling ved takventil på badet.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Våtsonen har ikke tilstrekkelig membran i ved dusj. Tettesjikt på vegg vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Usikker alder på gulvbelegg. Sluket virker å være av eldre dato. Gulvbelegg har ikke tilstrekkelig tetthet oppunder fliser.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	-Det registreres noe svelling i bunn av sidefront på servantskap mot dusjen.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vaskerom	Vaskerommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	Støttemurer er i hovedsak snødekte ved befaringen, og ikke vurdert nærmere.
Skorstein over tak	Ved befaringen er det mye snø, slik at vurdering ikke er foretatt på taket.
Taktekking	Taktekking er snødekt og alder er ukjent.
Oljetank	Det er ikke kjent om det foreligger noen oljetank på eiendommen.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Delen med tidligere garasje (bodrom i dag) i underetasje, og vinterhage og bod i 1. etasje fremstår ikke på byggetegninger. Tiltaket kan være søknadspliktig.
-Det bemerkes også at det er foretatt enkelte søknadspliktige bruksendringer i boligen. Hobbyrom er endret til kjellerstue, deler av vindfang er blitt bod og det er vaskerom i rom byggemeldt som sports-/redskapsbod.
-Utover nevnte forhold er det noe endring på romløsning i underetasjen, men ikke av søknadspliktig grad.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen fra 1977, men ingen ferdigattest. Ferdigattest er ikke et krav for bygg omsøkt før 01-01-1998, men det er foretatt endringer i boligen som kan utløse søknad om ny brukstillatelse.
-Det foreligger kun ferdigattest på nyere garasje datert 2014. Ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01-01-1998.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

-Innvendig trapp har åpninger større enn 10 cm i trinn og rekkverk. -Åpninger anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.
-Trappen har kun 1 håndløper. Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

-Det er manglende rekkverk på støttemurer. Om det er hardt underlag som stein, betong, asfalt og lignende skal murer sikres med rekkverk. Ved befaringen var det mye snø, slik at det ikke er foretatt undersøkelse av underlaget. Det kan være krav om å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.
-Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om å forhøye rekkverket opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

-Det er ikke kjent om det er montert snøfangere, eller om det er glatt eller ru overflate på taket på grunn av mye snø ved befaringen. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert på hele taket for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

-Ikke undersøkt på grunn av mye snø på taket. Takstiger skal være typegodkjent og skal være fastmontert i takkonstruksjonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 26.1.2026	Rapportdato 29.1.2026
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:Randi Gjersvold

Tilstede ved inspeksjon:Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?Nei

Egenerklæring er ikke fremlagt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:Snorre Kolstad

Firma:Takst-Forum Trøndelag AS

Tittel:Uavhengig takstingeniør

Telefon:48033863

Epost:sk@tft.no

Adresse:Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

-Grunnet snø på terreng og taktekking ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

-Eierinformasjonen er begrenset på grunn av lite kjennskap til boligen før eget eierskap.

-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:Aumveien 196, 2500 Tynset

Kommunenr:3427

Gårdsnr:32

Bruksnr:52

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:1980 - Byggeår tatt fra matrikkel. Midlertidig brukstillatelse er datert 1977.

Boligtype:Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført over to etasjer. Grunnmur er oppført i betong/lettklinkerblokker, og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekktet med stålplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags og 3-lags glass, samt 2+1-lags glass. Det er montert en garasjeport i tre inn til tidligere garasjerom.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	106	106 Romfordeling: Kjellerstue, gang, 2 soverom, vaskerom, toalett, 3 boder, fyrrom, tidligere garasjerom.	0	0	0
1. etasje	120	91 Romfordeling: Stue, kjøkken bad, 2 soverom, gang, arbeidsrom/gang.	8 Romfordeling: Bod.	21	8
Totalt m²	226	197	8	21	8

Kommentar til arealberegning

Oppmåling av arealer i uthus er ikke foretatt av undertegnede på grunn av at det ikke var gitt adkomst til disse ved befaringen. Det er kun lagt ved kommentarer til arealer fra tidligere takst:

-Carport (overside): 37m² med carport og 11 m² med uthus. Areal i carporter/åpne arealer er ikke måleverdige.

-Garasje/carport (overside): 30m². Areal i carporter/åpne arealer er ikke måleverdige. Bygget har ingen fast garasjeport, og er derfor carport i teknisk forstand.

-Garasje/verksted: 41m².

-Garasje (nedside): 33m².

-Stabbur: 8m².

-Innglasset veranda er benevnt som BRA-b.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Saltutslag i bodrom.



Viser fuktopptrekk ved måling i bodrom.

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

Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen kan være fra byggeåret, men dette er ikke kjent.	
-Dreneringen kan ha begrenset effekt. Ved målinger på synlige murer og betonggulv ble det påvist noe fuktgjennomgang. I uinnredede bodrom ble det påvist saltutslag i nedre del av grunnmur som tegn på dette. Slik fuktgjennomgang er ikke unormalt å se i eldre bygninger.	
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.	
-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tettheten til dreneringen er usikker med bakgrunn i alder og foretatte målinger.	
-Følg jevnlig med på overflatene. Det er økt risiko for skader ved innkledde konstruksjoner innvendig, men ikke registrert skader ved inspeksjon i borehull i toalettrom.	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekkdannelse.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmurer vurderes å kunne være av både lettklinkerblokker og betong. Det er støpt gulv på grunn.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det bresjø- eller brekkammeravsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong



Sprekkdannelse.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det registreres noe riss- og sprekkdannelse i garasjen. Her er det registrert å være forsøkt tetting av noen sprekker, men disse har igjen delvis sprukket opp igjen. Per i dag er det ikke registrert konstruksjonsmessig svikt. Samme oppsprekking ved tidligere tettet sprekk i vaskerom under en ventil. Årsaken kan være at det er noe bevegelser i grunnen med tanke på at sprekker har åpnet seg igjen, eventuelt på grunn av at frost trekker under fundamenter.	
-I utvendig mur er det stedvis noen riss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Undersøk grunnen rundt boligen nærmere for å påvise årsaken til bevegelsene. Tiltak vurderes deretter.	

6.3 Støttemur



Snødekt mur.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av støttemur	TG-IU
-Det er støttemurer av naturstein på fremsiden av boligen.	
-Støttemurer er i hovedsak snødekte ved befaringen, og ikke vurdert nærmere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.	

6.4 Rom under terreng



Hulltakingen viser ingen fukt eller skader i treverk i borehullet.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Delvis innredet underetasje. Gulv er støpte og delvis belagt med skifer, laminat og teppe. Vegger er av mur/betong og er delvis påforet og kledd med plater.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
-Endringer har vært foretatt, men omfanget og når det ble utført er ikke kjent.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i toalettrom. Ingen skader eller fukt er registrert i borehullet. -Ved målinger på synlige murer og betonggulv ble det påvist noe fuktgjennomgang, men det er ikke vått på overflatene. I uinnredede bodrom ble det påvist saltutslag i nedre del av grunnmur som tegn på dette. Slik fuktgjennomgang er ikke unormalt å se i eldre bygninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Foreta jevnlig kontroll av overflater og sørg for god ventilering av rommene. Fukt i grunnmurer kan medføre muggvekst og skader over tid, særlig i lukkede konstruksjoner. Selv om det ikke er påvist skader i påforet vegg, betyr det ikke at det ikke foreligger unormale forhold ved andre påforede konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Det er en balkong med adkomst fra soverom. Balkongen er oppført på utkraget bjelkelag på yttervegg. Rekkverk er av malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Det er kun registrert normal slitasjegrad.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda

Type	Annet
Det er en innglasset og innredet veranda med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Ny innredning og isolering av rommet ble foretatt i ca. 2020 ifølge eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Det er kun registrert normal slitasjegrad.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass, 2+1-lags glass og 3-lags glass. I innglasset veranda er det vinduer med enkle glass. -Malt balkongdør med isolerglass. -Hovedytterdør i tre i underetasje. -Garasjeport i malt tre inn til tidligere garasjerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vindu i trappegang fikk nytt glass i 2022/23 ifølge eier. -De 2 små stuevindueene har fått nytt glass i senere år ifølge eier. Noen vinduer har også fått ytterglass.	
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-2
-Det kjennes noe kaldtrekk fra hovedytterdør. Dette vil ikke være unormalt ved en eldre dør med original tettelist. -Garasjeport registreres å kunne ha utettheter. -Det blir registrert riming ved et par vinduskarmer. Ved befaringen var det ca. -25 grader, og riming vil oppstå om det er utettheter i tettelisten. Utette lister vil også kunne medføre kaldtrekk innvendig. -Isolerglass i eldre vinduer og balkongdør er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer. -Utover påviste avvik er det noen aldersmerker i vinduer og dører, men ingen unormal slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere nye tettelisten i vinduer og hovedytterdør. Vurder å tette igjen garasjeportthull, eller foreta utbedringer som sikrer bedre tetthet. -Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.	

6.8 Vinduer og dører: Nyere balkongdør og ytterdør + innerdører

Beskrivelse	
-Malt balkongdør med isolerglass. -Malt ytterdør med isolerglass i 1. etasje. -Innvendig er det malte profilerte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Balkongdør til soverom, samt dør ut på baksiden ble skiftet i 2023.	

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
-Det registreres ingen unormale forhold ved innerdører og nyere balkongdør og ytterdør.	

6.9 Yttervegger



Oversiktsbilde oppunder kledning.

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Det er oppført bod og innglasset veranda, men ikke kjent når. -Fasader ble overflatebehandlet for noen år siden (ikke spesifisert når).	
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
-Musetetting/løkter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Renner og nedløp kan ha blitt skiftet sammen med taktekingen for noen år tilbake (før 2019).	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
-Taknedløp er ført ned under bakkenivå. Ukjent alder/tilstand på rørsystem. -Det er ikke registrert synlige skader.	

6.11 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
-Pipa er kledd med beslag over tak. Ved befaringen er det mye snø, slik at vurdering ikke er foretatt på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales ny kontroll når forholdene ligger til rette.	

6.12 Takkonstruksjon og loft



Avtreksksventil fra bad.



Besiktigelse ned rundt avtreksksventil fra loft.

Type takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er oppført av takstoler. Det er isolert med mineralull og sydde matter mot varme rom. Det er luftespalter ved raft.	
Type loft	Kaldtloft
Over himlinger er det etablert kaldloft. Adkomst via bod ved innglasset veranda.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
-På grunn av snødekt tak er det ikke foretatt noen kontroll av takflaten utvendig.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja
-Det er registrert muselort på loftet, samt at det er lagt ut en del musegift.	



Muselort.



Oversiktsbilde.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
-Det blir registrert svelling ved takventil på badet. Ved kontroll rundt kanalen på loftet blir det registrert utett eller manglende dampsperre. Selve kanalen er ikke lenger i bruk, men gjennomføringen er ikke tettet.	
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
-Det blir registrert svelling ved takventil på badet. Ved kontroll rundt kanalen på loftet blir det registrert utett eller manglende dampsperre, som kan være årsaken til forholdet. Selve kanalen er ikke lenger i bruk, men gjennomføringen er ikke tettet.	
-Det er registrert muselort på loftet, samt at det er lagt ut en del musegift. Eier har ikke registrert noen lyder fra eventuelle mus, slik at musegiften kan ha fungert som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må foretas nærmere undersøkelser ved avtrekkskanal. Dårlig isolering av kanalen og/eller dårlig tetthet i dampsperre kan medføre kondensering og fuktskader over tid. Hvilke tiltak som er aktuelt bestemmes etter at det er utført nærmere undersøkelser.	
-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.	

6.13 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater
Taktekking er av stålplater. Under dette er det registrert et forenklet undertak, over opprinnelig undertak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tekking og undertak ble skiftet for noen år tilbake. Ifølge eier var dette før 2019, og selve oppgraderingsåret er ukjent.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
-Taktekking er snødekt og alder er ukjent. Tekkingen kunne ikke vurderes nærmere ved befaringen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Det er benyttet elementer av betongstein over tilbygget tidligere garasje.	
-Det ble målt med laser i gang og stue i 1. etasje, og i hall og 1 soverom i underetasje, uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Litt knirk i etasjeskiller, men ikke av omfattende grad.	

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
-Det er åpen peis i begge stuer. Lukket vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
-Det blir ikke registrert unormale forhold.	

6.16 Kjøkken

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har innredning av nyere dato med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Flis på vegg over benk.	
-Innredning og benkeplate har noen bruksmerker, men vurderes ikke av omfattende grad ut fra alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Delen med tidligere garasje (bodrom i dag) i underetasje, og vinterhage og bod i 1. etasje fremstår ikke på byggetegninger. Tiltaket kan være søknadspliktig. -Det bemerkes også at det er foretatt enkelte søknadspliktige bruksendringer i boligen. Hobbyrom er endret til kjellerstue, deler av vindfang er blitt bod og det er vaskerom i rom byggemeldt som sports-/redskapsbod. -Utover nevnte forhold er det noe endring på romløsning i underetasjen, men ikke av søknadspliktig grad.	

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
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen fra 1977, men ingen ferdigattest. Ferdigattest er ikke et krav for bygg omsøkt før 01-01-1998, men det er foretatt endringer i boligen som kan utløse søknad om ny brukstillatelse. -Det foreligger kun ferdigattest på nyere garasje datert 2014. Ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01-01-1998.	

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

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
-Innvendig trapp har åpninger større enn 10 cm i trinn og rekkverk. -Åpninger anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas. -Trappen har kun 1 håndløper. Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.	

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
-Det er manglende rekkverk på støttemurer. Om det er hardt underlag som stein, betong, asfalt og lignende skal murer sikres med rekkverk. Ved befaringen var det mye snø, slik at det ikke er foretatt undersøkelse av underlaget. Det kan være krav om å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. -Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om å forhøye rekkverket opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling, formfast brannslange og 6 kg pulverapparat.	

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ikke kontrollerbart
-Det er ikke kjent om det er montert snøfangere, eller om det er glatt eller ru overflate på taket på grunn av mye snø ved befaringen. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert på hele taket for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras.	

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
-Ikke undersøkt på grunn av mye snø på taket. Takstiger skal være typegodkjent og skal være fastmontert i takkonstruksjonen.	

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Tilluft ved dør.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med malt betonggulv og malte plater på vegg. Takess i himling.	
-Rommet har kun naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	

-Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
---	--

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen malt tretrapp. Rekkverk er av malt tre. Håndløper er montert på 1 side.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
-Sikkerhetsforhold er vurdert under punktet "Lovlighet/HMS". -Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig anlegg er av plast. Privat avløp, men av ukjent type.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. -Det er ukjent lufteanordning på kloakken.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. -Nærmere undersøkelse av eventuell lufteanordning anbefales. Bør etableres om dette ikke foreligger.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert i fyrrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -I forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Delvis skjult anlegg. Sikringsskap er plassert i arbeidsrom/gang.	

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Ikke opplyst omfang av eventuelle arbeider i boligen, men det vurderes å være utført arbeider etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
-Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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
Oppsummering av elektrisk	
-Anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
-Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.23 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av oljetank	
TG-IU	
-Det er ikke kjent om det foreligger noen oljetank på eiendommen. I underetasje er det en oljefyr som er tatt ut av drift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Foreta nærmere undersøkelser av om det foreligger oljetank. Denne bør i så fall fjernes eller plomberes om det finnes.	

6.24 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er radiatorer i flere rom i boligen. Disse er koblet på en nyere varmepumpe for jordvarme ifølge eier. Det opplyses om nedgravde slynger på eiendommen. Det har tidligere vært opplyst om rensing av alle radiatorer i 2019. Utført av samme firma som installerte pumpa, men ikke opplyst om hvem. Anlegget var tidligere drevet av oljefyr (ikke lenger i drift). Denne står fremdeles i underetasjen, men er ikke fjernet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Anlegget ble påkoblet jordvarme i nyere tid. Varmepumpe ble installert den gang, men det er ikke opplyst noen alder på denne.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-2	
-Røropplegg og radiatorer er av eldre dato. Disse har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.	

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Fyrkjele, Varmepumpe
Det er en fyrkjele i underetasje som er tatt ut av bruk, ifølge selger. Det er en varmepumpe for jord til luft i bod ved tidligere garasje i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Nyere varmepumpe, men ikke opplyst om alder på denne.	
Når var siste service på anlegget?	
-Det er opplyst om service på vannbårent anlegg i boligen i 2019, men ikke opplyst om senere service.	
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

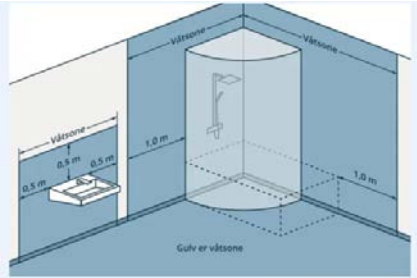
6.26 Varmtvannsbereder

Totalvurdering av varmesentral	TG-1
-Det anbefales service annen hvert år på varmepumper. Ukjent når forrige service var foretatt, da det ikke er fremlagt dokumentasjon.	
Plassering bereder	
Fyrrom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Nyere bereder. Undertegnede kom ikke til for å sjekke alder.	
Størrelse	
Ca. 100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Vegghengt bereder på ca. 100 liter plassert i fyrrom.	
-Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet eller elektrisk lekkasjestopper i tilknytning varmtvannstanken. Eventuelt lekkasjevann vil ledes mot sluk, men betong/grunnmur i rommet vil kunne fuktes opp.	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.28 Våtrom: Bad



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på varmtett sjikt i våtrom.

Viser løsning ut fra dagens forskrift i våtsone.



Skader i bunn av plater/fliser.



Skade rundt avtrekksventil i tak.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Malte plater og flis på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Ifølge eier skal det ha blitt skiftet belegg, lagt på fliser i dusjsone, skiftet innredning og klosett, samt etablert mekanisk avtrekk i 2019. Gulvbelegget er lagt oppunder veggoverflater som en lokal oppgradering.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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-2
-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Vannsikkerheten i rommet er ivaretatt med god oppkant med belegg ved dør. -Vindu er plassert i våtsonen og har materialer som ikke tåler vann. Vinduet er ikke påkjent av bruksvann ved dagens dusjløsning. Løsningen avviker fra dagens forskrifter. -Det er registrert enkelte mindre skader i bunn av plater og fliser på vegg. -Det blir registrert svelling ved takventil på badet. Ved kontroll rundt kanalen på loftet blir det registrert utett eller manglende dampsperre, som kan være årsaken til forholdet. Selve kanalen er ikke lenger i bruk, men gjennomføringen er ikke tettet.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Det anbefales at det tas i bruk et lukket dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann. -Skader i plater og flis må utbedres for å lukke avviket. Se også "Takkonstruksjon og loft".	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Våtsonen har ikke tilstrekkelig membran på vegg ved dusjsonen. Flisene er lagt imot plater som ikke tåler vann. -Eventuelt tettesjikt på vegg bak fliser virker å være en del eldre enn gulvbelegget. Tettesjikt på vegg vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Usikker alder på gulvbelegg. -Sluket virker å være av eldre dato. -Gulvbelegget er lagt oppunder veggoverflater som en lokal oppgradering. Dette gir ikke tilstrekkelig tetthet i overgang mot membran i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Med bakgrunn i alder på veggoverflater og membran kan det være behov for større oppgraderinger for å sikre tilstrekkelig tett våtsone som tåler normal bruk. -Det anbefales at det tas i bruk et lukket dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann. -Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. -Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjnise, servant i innredning og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres noe svelling i bunn av sidefront på servantskap mot dusjen. Påkjenning fra dusjing kan være årsaken.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
-Skapet fungerer med påviste skader, men for å lukke avviket må skapet skiftes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

6.29 Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Våtrommet mangler tilluftsventilering.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.	

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 arbeidsrom/gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Beskrivelse	
Det er etablert et enkelt vaskerom uten tettesjikt i underetasjen. Gulv har malt betong og vegger har malt og pusset overflate. I himling er det takess. Av utstyr er det skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Sluket er av plast og er fra byggeår. -Pusset opp overflater i ca. 2019.	
Oppsummering	TG-2
-Vaskerommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, da det ikke er etablert tettesjikt. -Ventilering forgår kun naturlig, og det er ingen tilluft til rommet. Dagens forskrifter stiller krav til mekanisk avtrekk i vaskerom. -Fall til sluk vurderes derimot tilstrekkelig, slik at det blir god avrenning av eventuelt lekkasjevann. Skadepotensialet vurderes forminsket på grunn av plassering i underetasje med støpte konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom iht. dagens krav og forskrifter må det foretas oppgraderinger. Dette kan koste mellom 100 000 - 200 000 avhengig av hva som ønskes. Et prisoverslag fra en håndverker-/entreprenørfirma vil gi et bedre bilde av hva det kan koste.	

6.30 Carport (overside), byggemåte

Beskrivelse

Carport oppført i én etasje, oppført av stolper satt ned i bakken. Vegger er kledd inn med metallplater. Taket har saltaksform og er dekket med metallplater.

Det er tilbygget et delvis åpent uthus på den ene siden. Vegger er kledd inn med metallplater.

6.31 Garasje/carport (overside), byggemåte

Beskrivelse

Det er oppført et garasjebygg i én etasje over støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med metallplater. Taket har saltakform og er tekket med metallplater. Portåpning er dekket med presenning, og bygget er derfor en carport i teknisk forstand.

6.32 Garasje/verksted (mellom bolig og carporter), byggemåte

Beskrivelse

Garasjebygg oppført i én etasje over støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er montert sidehengslede porter. Ifølge eier er det også tilførsel av varme fra vannbåren varmepumpe, i tillegg til vedovn.

6.33 Garasje (nedside), byggemåte

Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er dekket med metallplater. Det er montert en vippeport i tre.

6.34 Stabbur, byggemåte

Beskrivelse

Stabbur oppført i én etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv.

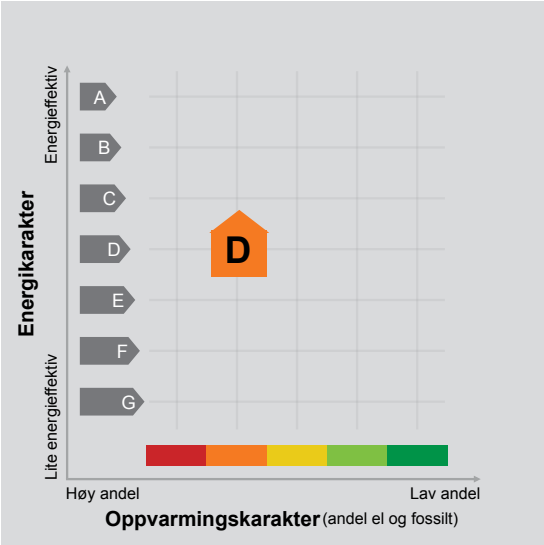
6.35 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller

Notater

Adresse	Aumveien 196
Postnummer	2500
Sted	TYNSET
Kommunenavn	Tynset
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	155017279
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5bdb0d28-619b-417a-a43d-d7d5b481a32e
Dato	28.05.2024
Innmeldt av	TERJE SANDHAUGEN



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer

- Redusér innetemperaturen

- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

68

69

Boligdata som er grunnlag for energimerket

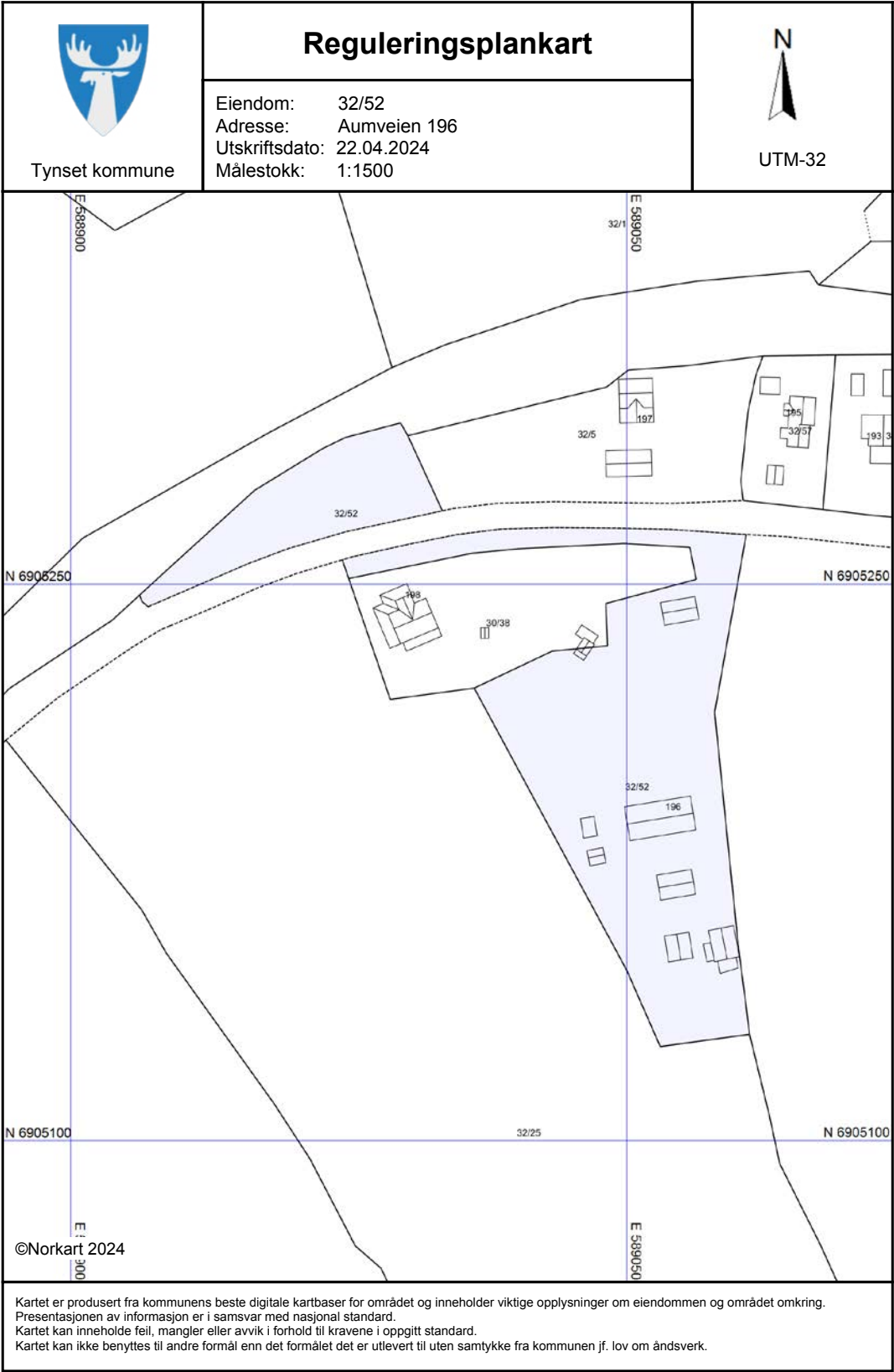
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

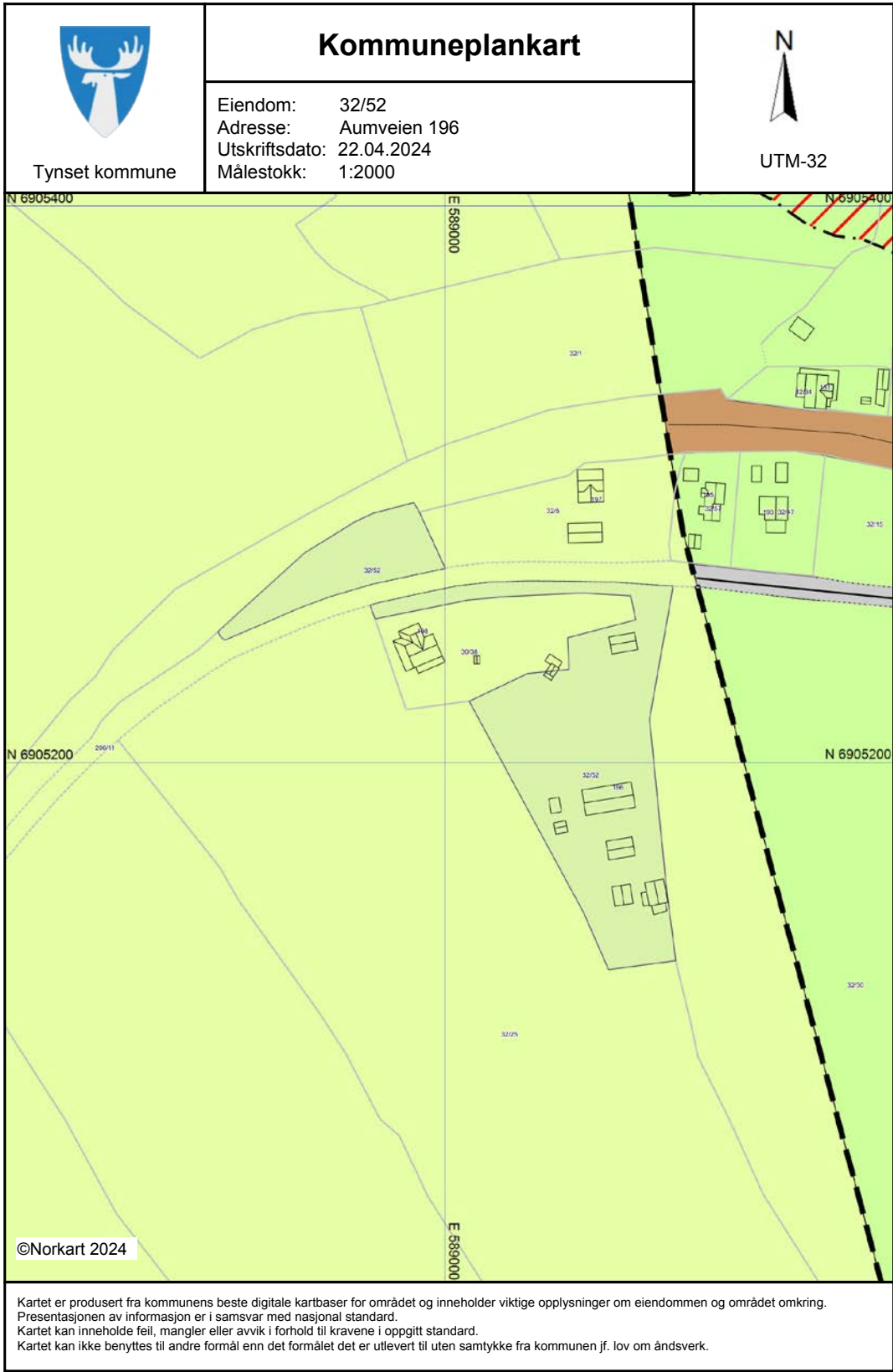
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	208
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

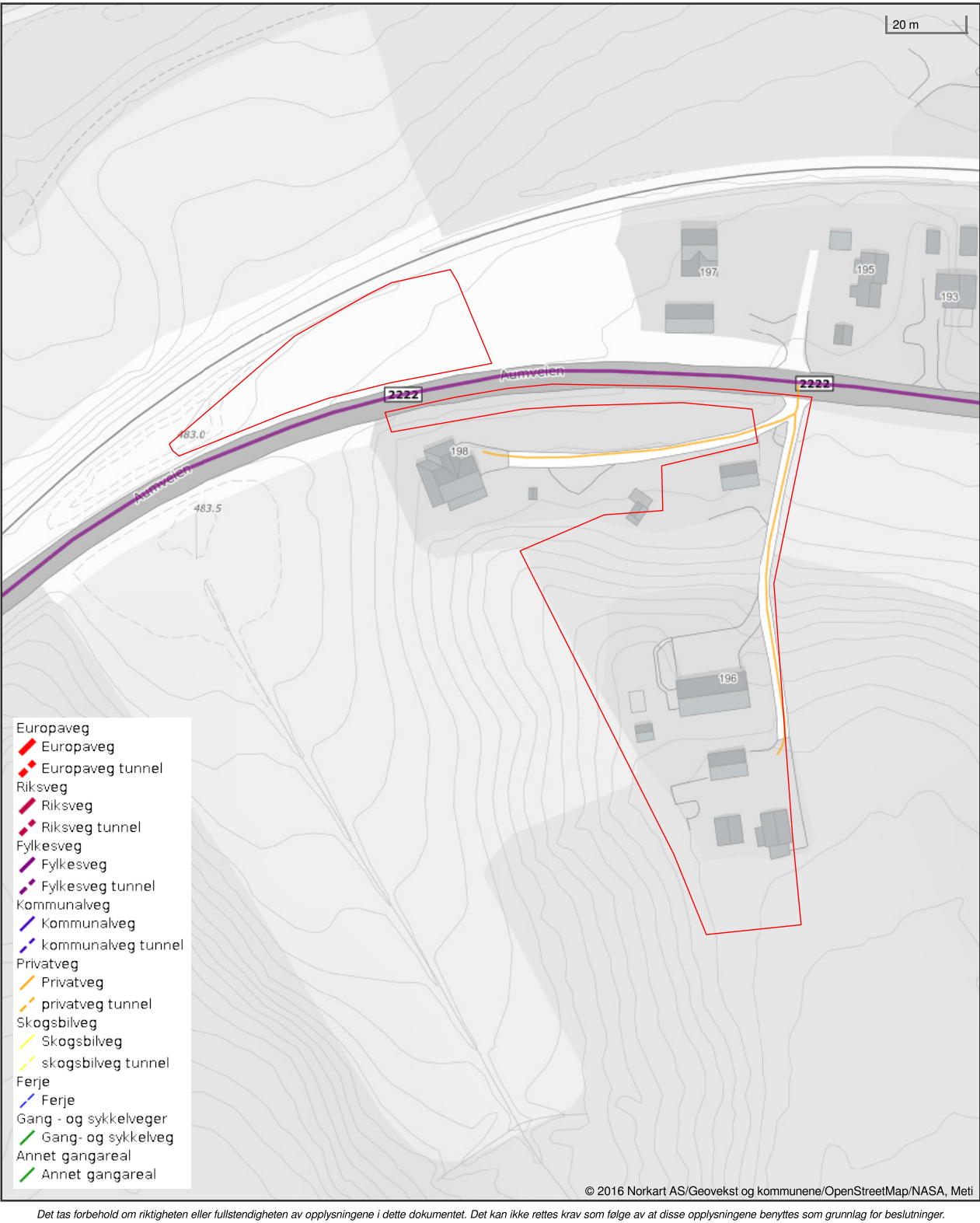
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Vegstatuskart for eiendom 3427 - 32/52//





Tynset kommune
Adresse: Torggata 1, 2500 Tynset
Telefon: 62 48 50 00

Utskriftsdato: 28.01.2025

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Tynset kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3427	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aumveien 196, 2500 TYNSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	4 704,00 kr
Renovasjon	4 727,52 kr
Slam	2 142,51 kr
Vann	1 693,87 kr
Sum	13 267,90 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann Tynset	1 Stk	1 056,25 kr	1/1	0 %	1 056,25 kr	0,00 kr
Vannmålerleie	1 Stk	350,00 kr	1/1	0 %	350,00 kr	0,00 kr
Renovasjon miniabn	1 Stk	5 437,50 kr	1/1	0 %	5 437,50 kr	0,00 kr
Septiktømm kl 1 2.hv	1 Stk	1 113,75 kr	1/1	0 %	1 113,75 kr	0,00 kr
Kontr.geb avløpsanl	1 Stk	78,75 kr	1/1	0 %	78,75 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt 0,4 bolig	1176000 Grl	4,00 kr	1/1	0 %	4 704,00 kr	0,00 kr
				Sum	12 740,25 kr	0,00 kr

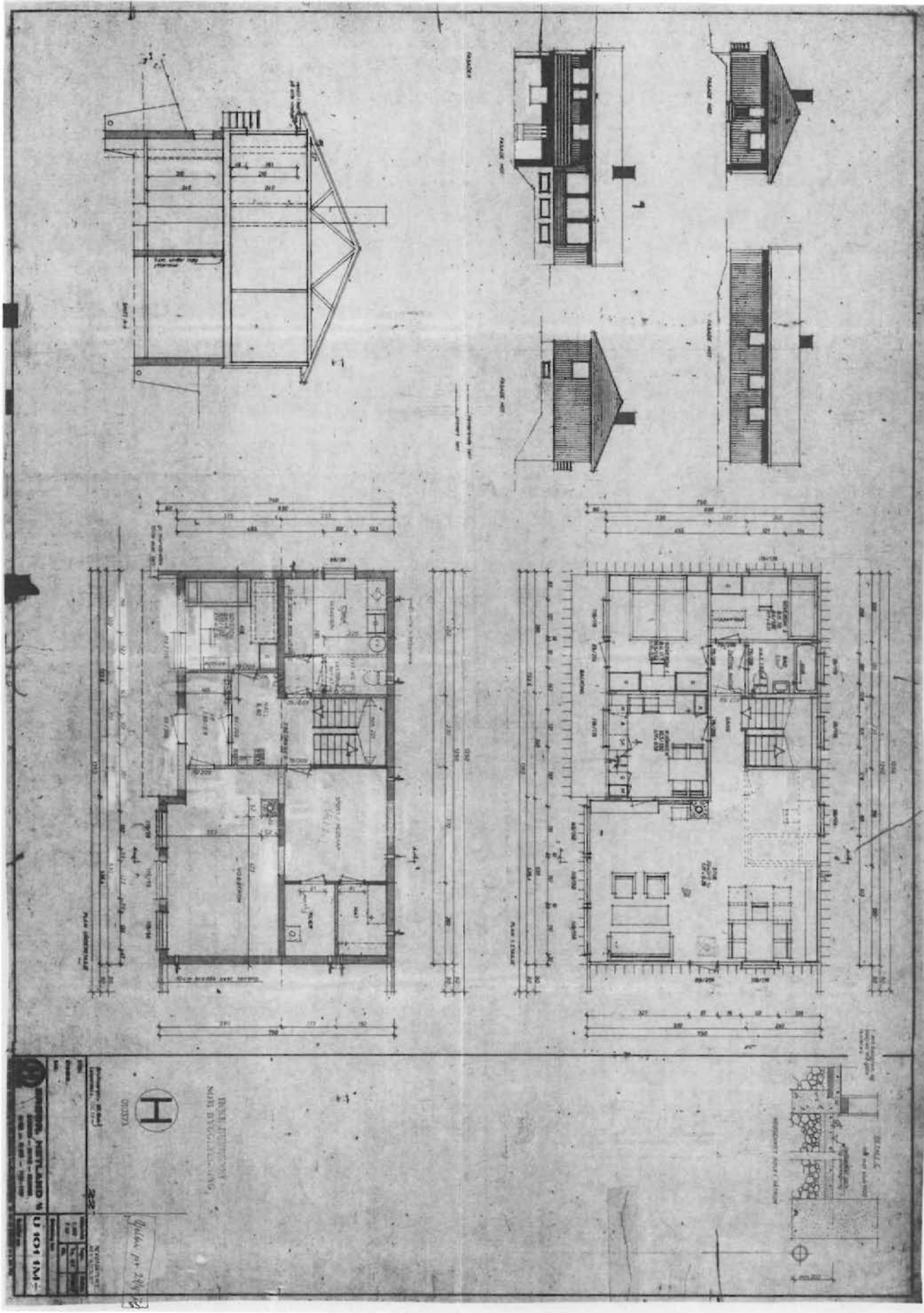
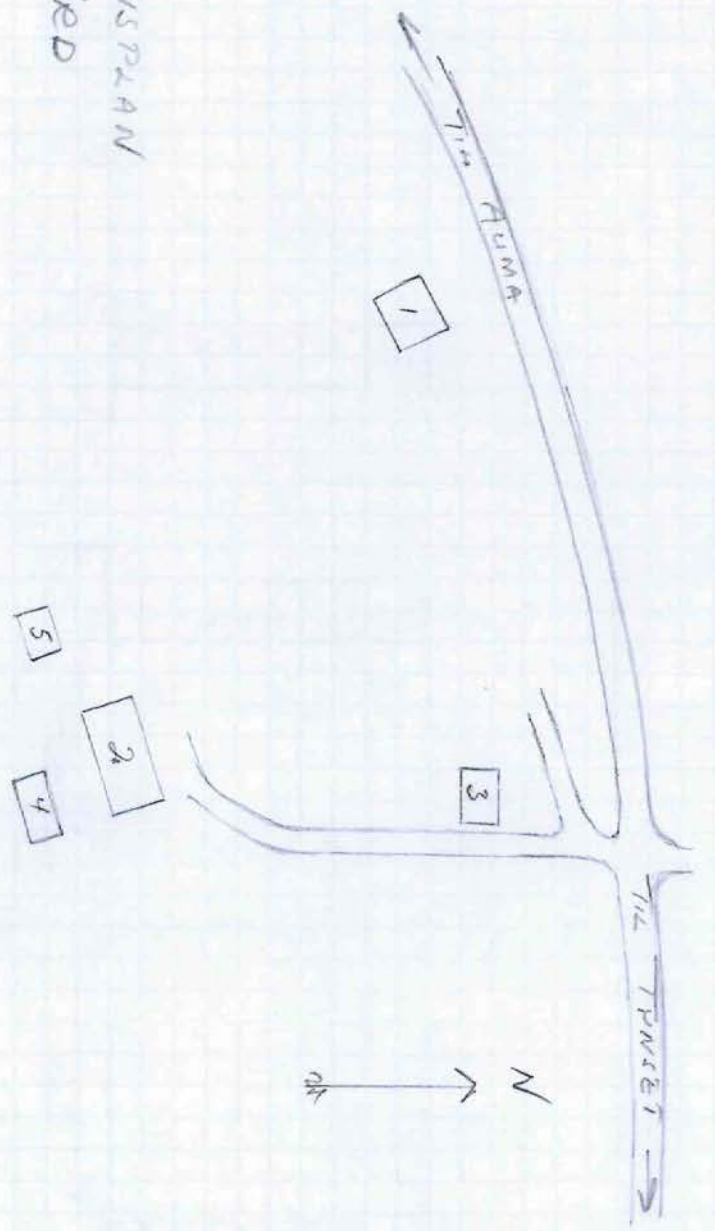
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

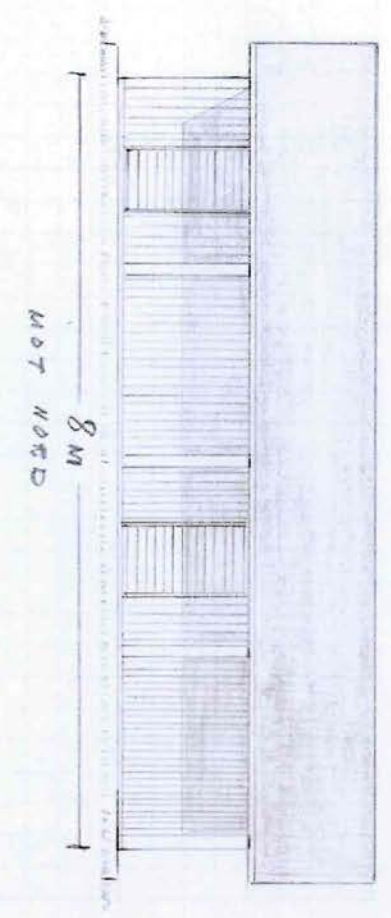
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

TENKT SITUASJONSPLAN
I VAN NERGÅRD

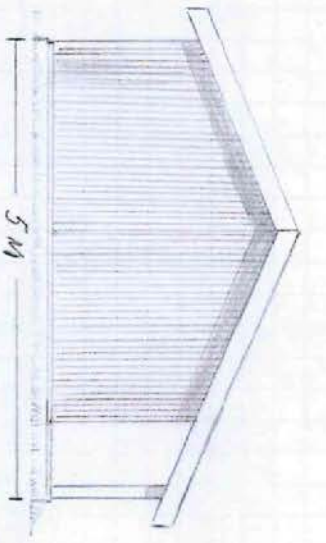
1. ENEBOLIG BØRN NERGÅRD
2. ENEBOLIG I VAN NERGÅRD
3. TENKT GARAGE
4. TENKT BOD/VEDSJE
5. TENKT STUBBE



UTHUS

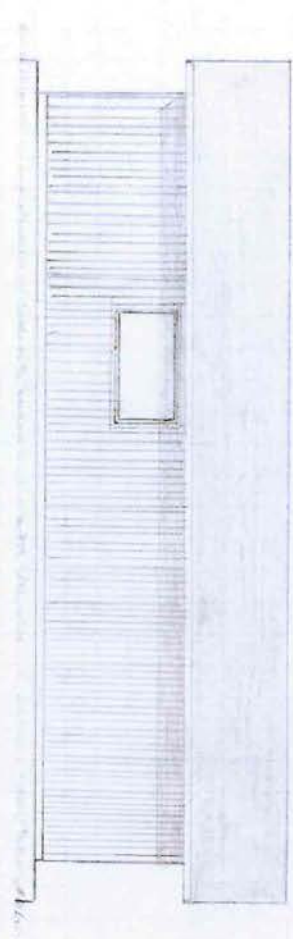


NOT NOED

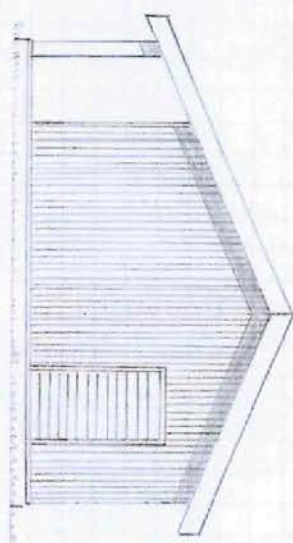


NOT ØST

Tynset Bygningsråd
Bygningssejeren
D-41/87



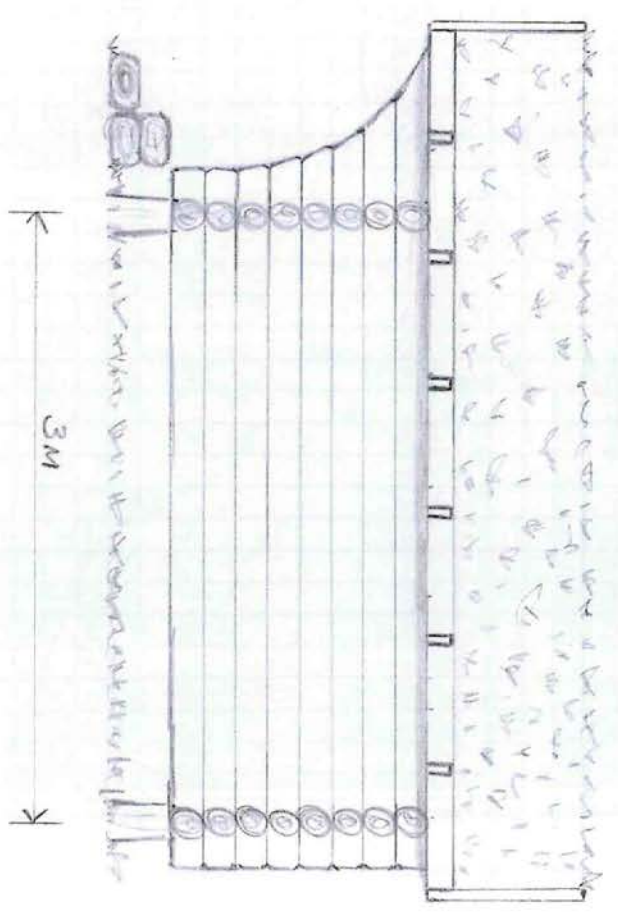
NOT VØR



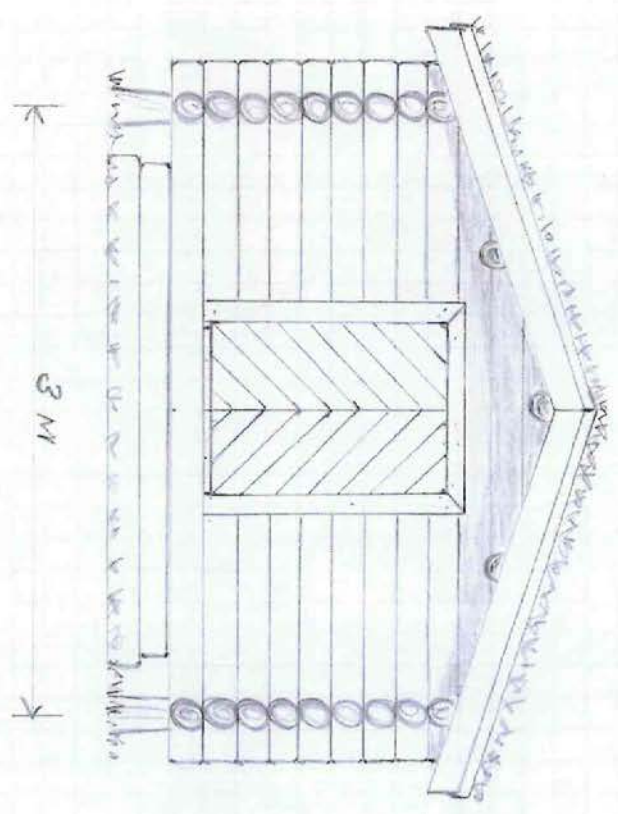
NOT VEST

Tynset Bygningsråd
Bygningssejeren
D-41/87

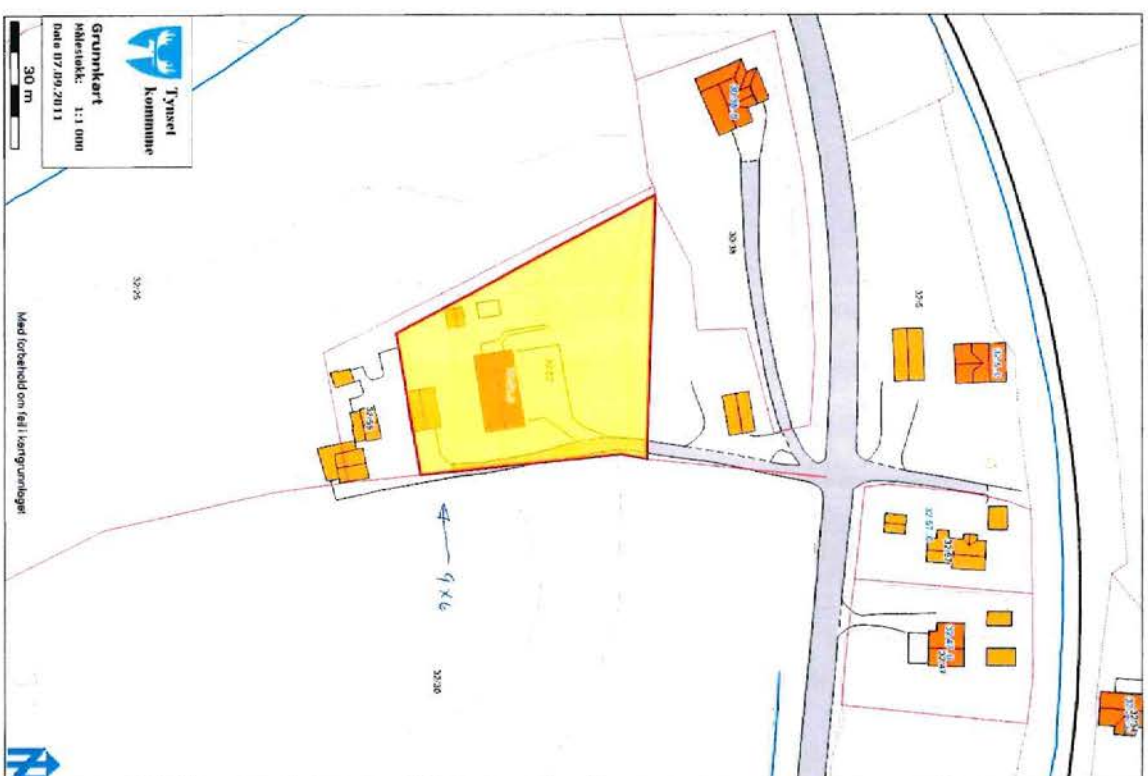
STABUR: LINDE PÅSSEERES I BAKVEGG (NOT AUMN) MÅLBORR
ANDRE TVERVEGGEN HIK DEN PÅ TEGNINGA.



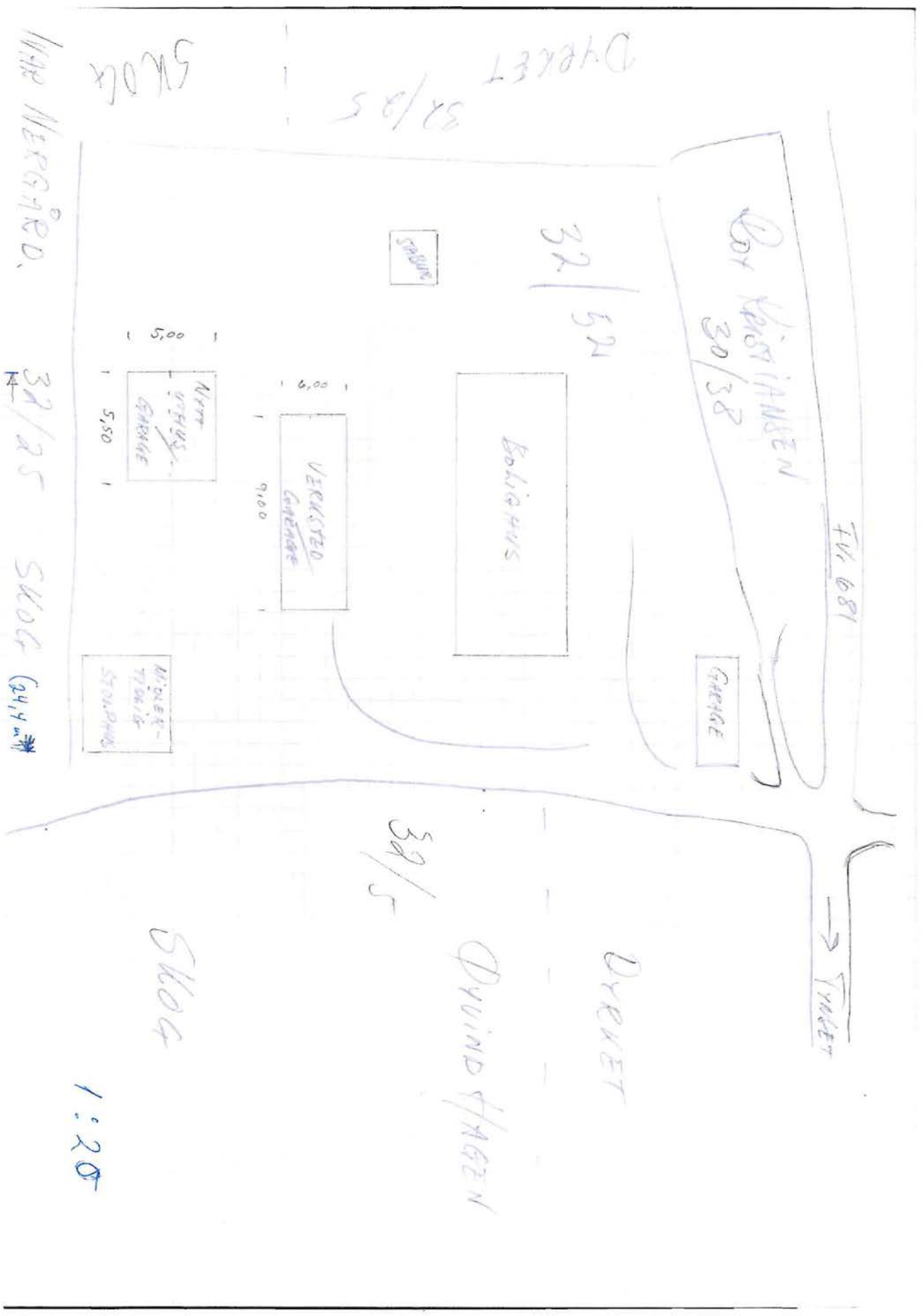
NOT NOED

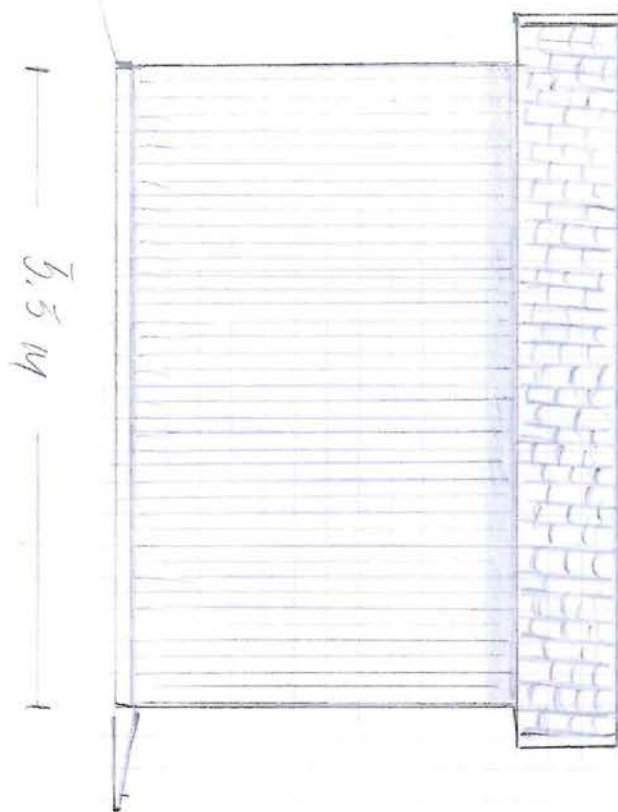


NOT ØST

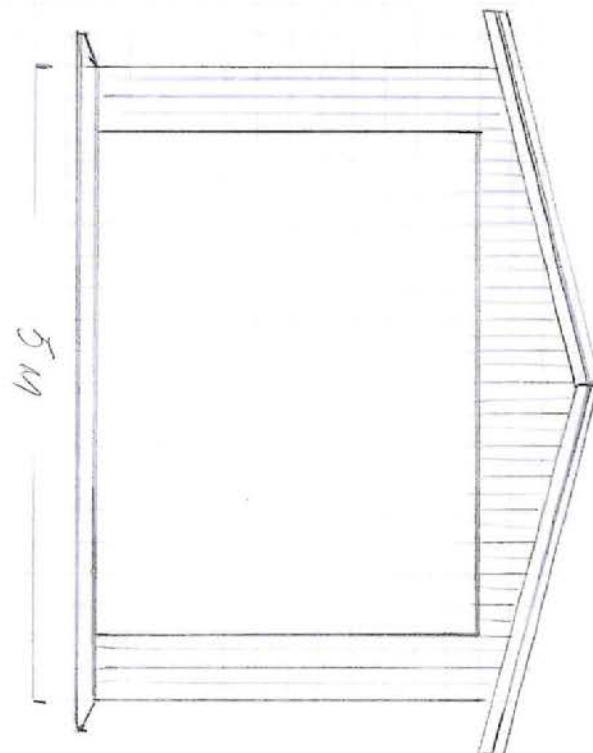


<http://mirakart.GISLNEWcdmsyn.nois.intranet/AdvancedPrintComponent/Print...> 07.09.2011





Nytt uthus/garasje



Ivan Nergård



ALVDAL KOMMUNE
TYNSET KOMMUNE

Plan, byggesak og geodata

Ivan Nergård

2500 TYNSET

Tynset, 27.05.2014

Vår ref. 11/1059-5
Løpenr. 3953/14
Arkivkode GID 32/52
(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)

Saksbehandler
Kurt Olav Fossum 62 48 51 94

Deres ref.

FERDIGATTEST, GID 32/52. **0437 Tynset Kommune**

Igangsettingstillatelse er gitt, 07.09.11.

Gjelder: Nybygg, garasje, uthus på boligtomt gb.nr. 32/52.
Byggested: Kjæreng, 2500 Tynset
Bygningsnr.: 300244300
Tiltakshaver: Ivan Nergård

Foretak med ansvar i saken:

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter (jf. pbl. Kap. 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. Kap. 20).

Med hilsen

Kurt Fossum
Kurt Olav Fossum
avdelingsingeniør

Kopi:
Eiendomskattekontoret, HER
Komtek-fører, HER

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

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kjæreng		32	52	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygging	uthus/stabbur og garasje	dato 17/6-81	sak D-41/81	
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Ivan Nergård	2500 Tynset			
Anmelderens navn	Adresse	Telefon		
Ivan Nergård	2500 Tynset			
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon		

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Tynset den 30/7-81
for Tynset Bygningsråd
Bygningssjefen
Erling Haverresten
bygningssjef

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ arbeidstilsynet
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Tillatelsen forges
fra 29.04.83
Tynset 29.04.83
for Tynset Kommune
Teknisk sjef
Erling Haverresten

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kjæreng		30	52	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygging	våningshus	5/8-75	dato 18/9-75 sak 161/75	
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Ivan Nergård	2500 Tynset			
Anmelderens navn	Adresse	Telefon		
Ivan Nergård	2500 Tynset			
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon		
Håkon Løkken	Rute 1103, Tynset			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- Prisklufteinntak av tilstrekkelig størrelse til fyrrom i kjeller.
- Ventilasjon i garasje.
- Puss av fasadevegg i sokkel.

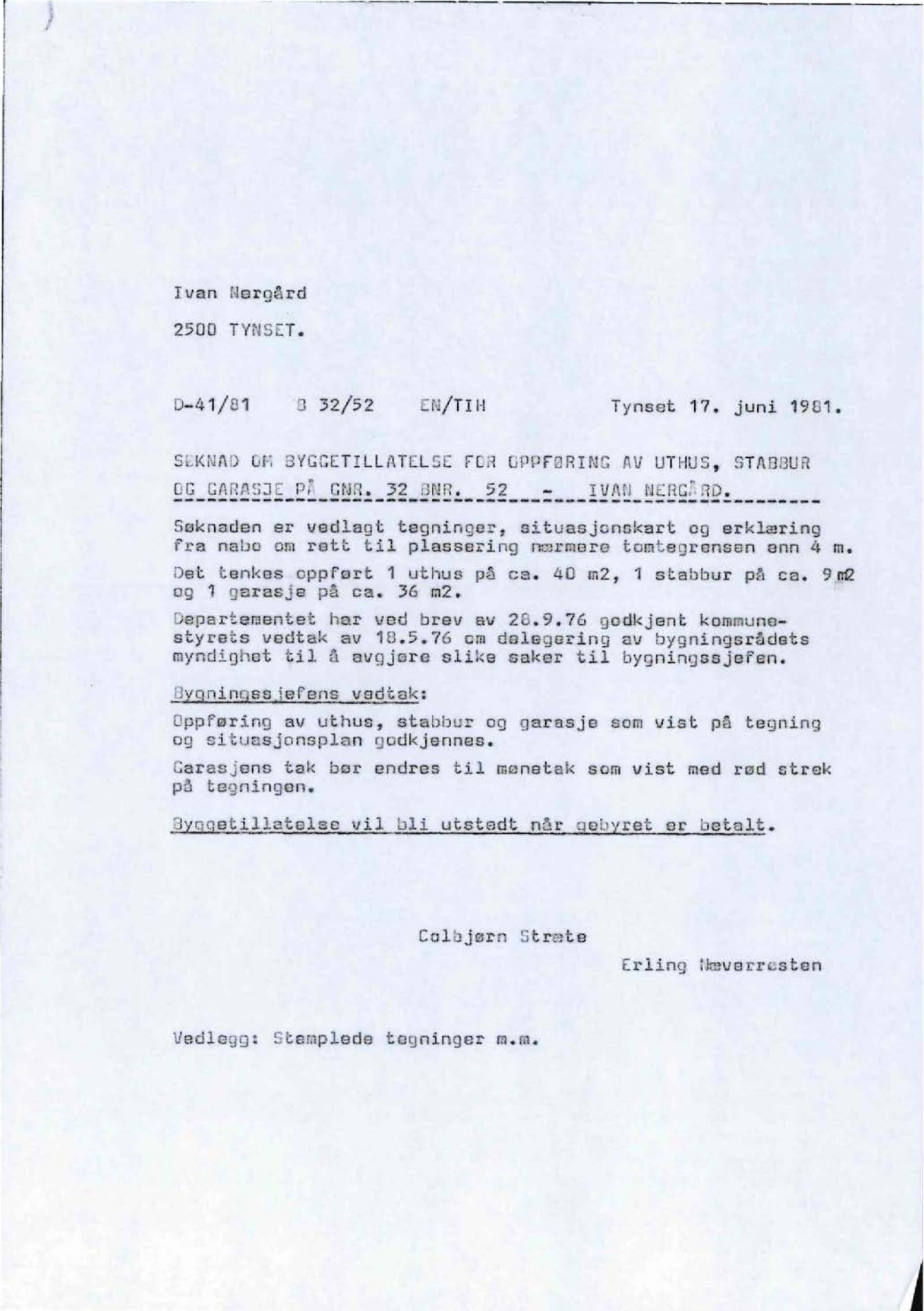
Dette arbeid må være fullført innen

Tynset den 21.11.77.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☒ Landbruksbankens tillitsmann, vedlagt tegning.
☐

for Tynset Bygningsråd
Bygningssjefen
Erling Haverresten
bygningssjef



Nabolagsprofil

Aumveien 196 - Nabolaget Sandvoll/Bjørnsmoen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Nergård	1 min
Linje 872, 878, 883, 887, 999	0.1 km
Tynset stasjon	4 min
Linje R60	3.4 km
Røros lufthavn	53 min

Skoler

Tynset barneskole (1-7 kl.)	5 min
322 elever, 27 klasser	3.8 km
Tynset ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
231 elever, 20 klasser	3.5 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset	4 min
540 elever	3.1 km
Storsteigen videregående skole	16 min
72 elever, 6 klasser	19.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

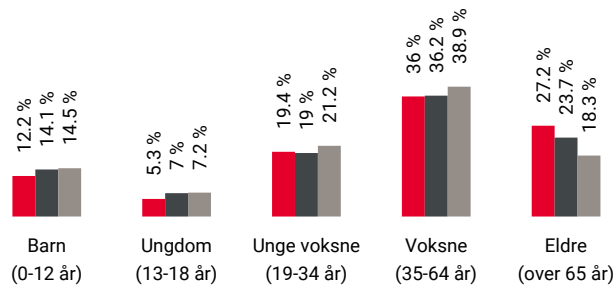


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvoll/Bjørnsmoen	1 073	694
Tynset	3 283	1 846
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tronstua barnehage (0-5 år)	5 min
68 barn	3.4 km
Haverslia barnehage (1-5 år)	6 min
54 barn	4.4 km
Skogstua barnehage (0-5 år)	6 min
54 barn	4.4 km

Dagligvare

Spar Tynset	4 min
Kiwi Tynset	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

 Trafikk

Lite trafikk 85/100

 Gateparkering

Lett 84/100

Sport

-  Kjæreng Grendehus, nærmiljøanlegg

2 min 

Ballspill

1.8 km
-  Tynsethallen

4 min 

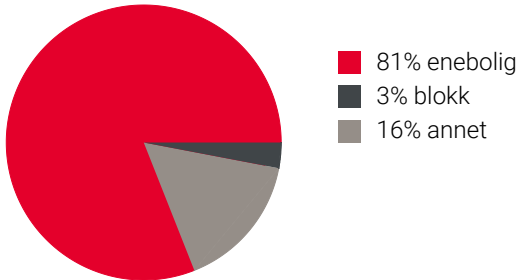
Aktivitetshall

3.3 km
-  Tynset Friskliv

4 min 
-  Mudo Gym Tynset

5 min 

Boligmasse



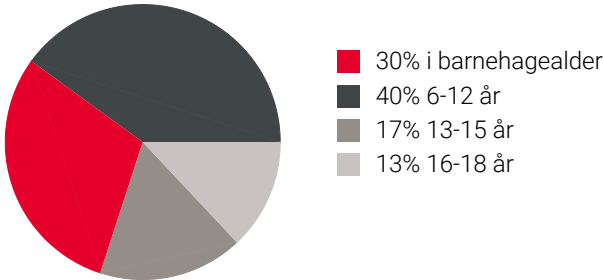
Varer/Tjenester

-  ALTI Tynset

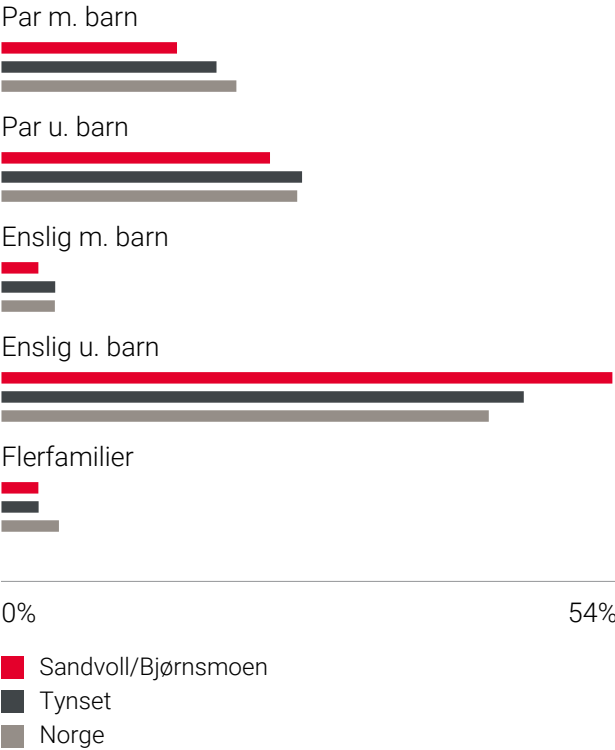
4 min 
-  Apotek 1 Tynset

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

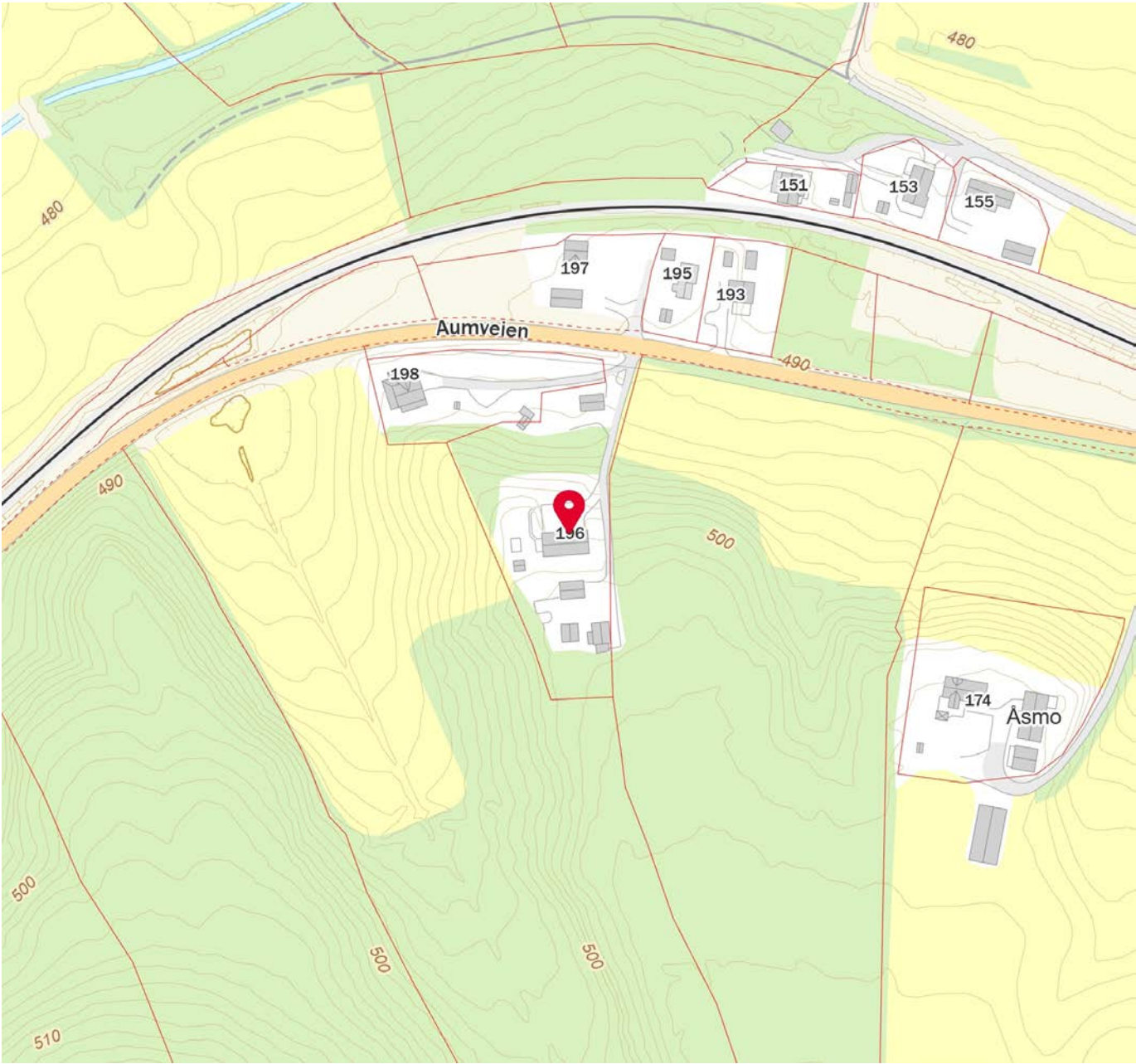


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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-antennar 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Aumveien 196
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon