

An aerial photograph of a winter resort. In the foreground, there are several buildings with snow-covered roofs. One building has a prominent yellow facade. To the right, a parking lot contains several cars. The middle ground shows a dense forest of evergreen trees, some with snow on their branches. In the background, rolling mountains are covered in snow under a clear blue sky. The overall scene is bright and crisp, typical of a winter day.

aktiv.

Savalleien 1244, 2500 TYNSET

**Pen fritidsleilighet på Savalen fjellhotell & Spa. Bruksrett til hotellets fasiliteter. Leieinntekter.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

## Tommy Nyrud

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

**Aktiv i Fjellregionen**  
Kjerkgata 3, 7361 Røros

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 38 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 528 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 977,-  
**Selger:** Kåre Dahle

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 52/52 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 111, bnr. 116  
**Snr.** 15  
**Oppdragsnr.:** 1705240118

# Pen fritidsleilighet på Savalen fjellhotell & Spa. Bruksrett til hotellets fasiliteter. Leieinntekter.

Velkommen til Savalen fjellhotell & spa og denne flotte fritidsleiligheten!

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og består av:  
To bad, oppholdsrom/soverom, oppholdsrom/kjøkken og soverom.

Har man leilighet på hotellet gis det rett til egenbruk i 8 uker (56 dager valgfrie dager) pr. år. Når den leies ut kan den leies ut i sin helhet eller som to rom (rom 507 og 508). For de siste 3 årene har leieinntektene vært følgende (etter betalte felleskostnader, vask og provisjon til Savalen booking for admin./markedføring):  
2022: Kr 66.739,-  
2023: Kr 74.629,-  
2024: Kr 46.210,-

Leiligheten selges fullt møblert samt med bruksrettsavtale som gir fri bruk av hotellets fasiliteter som badeanlegg, treningsrom mm.

Velkommen på en trivelig visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	24
Plantegning .....	31
Egenerklæring .....	32
Tilstandsrapport .....	37
Energiattest .....	56
Nabolagsprofil .....	60
Diverse kart .....	62
Vedtakter sameiet .....	66
Referat årsmøte 2024 sameiet .....	70
Leieinntekter 2022-2024 .....	84
Info eiendomsskatt .....	87
Forbrukerinformasjon .....	98
Budskjema .....	99

Rom 508 bestående av oppholdsrom/kjøkken, soverom og bad.



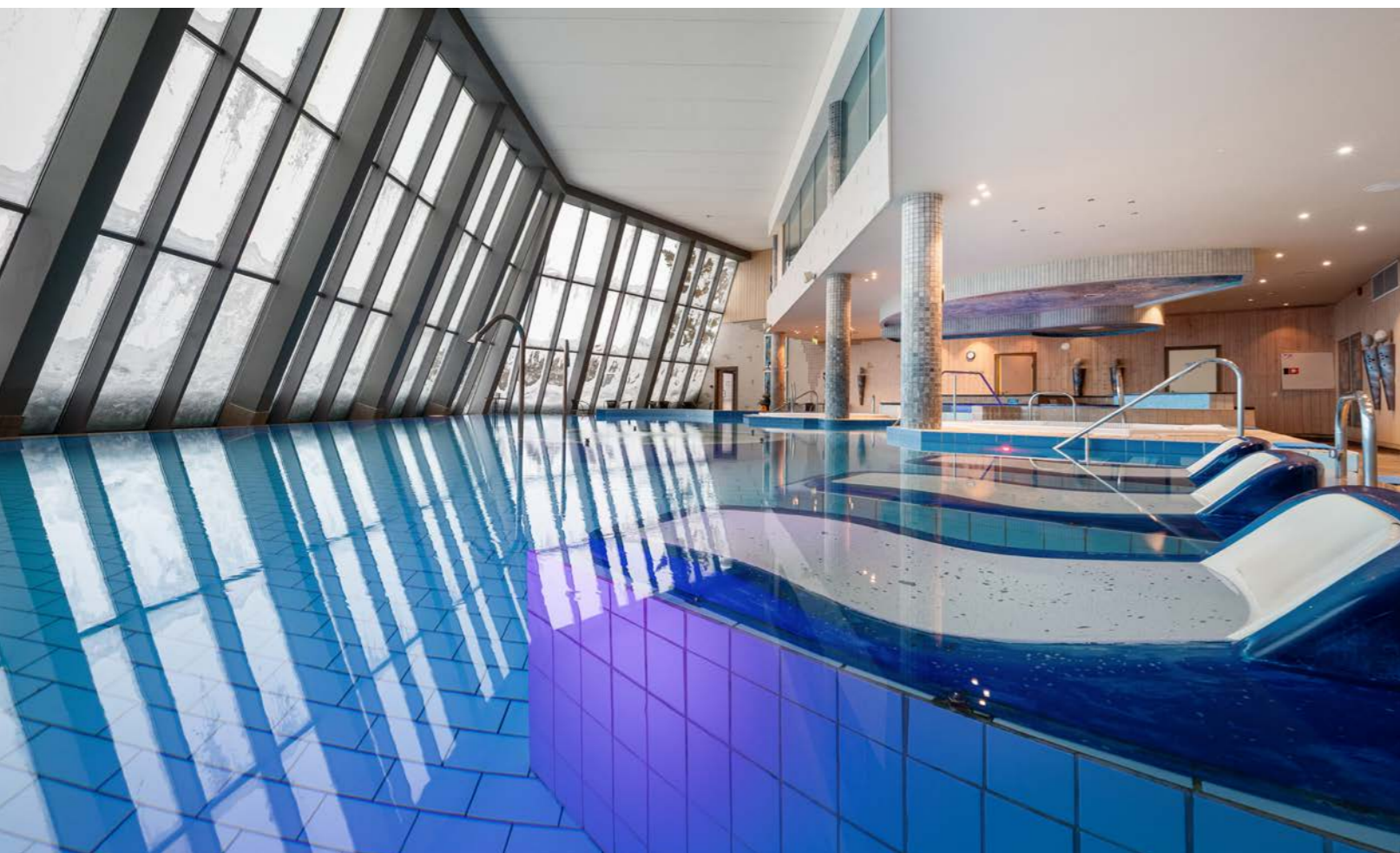


Rom 507 bestående av oppholdsrom/soverom og bad.





Fellesarealer, badeanlegg, treningsrom, behandlingsrom mm.







Restaurant.




Nissegata, alpinanlegg mm.





Dronefoto





# 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: 52 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> To bad, oppholdsrom/soverom, oppholdsrom/kjøkken og soverom.

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

9 m<sup>2</sup> Veranda.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt 637,5.

### Beliggenhet

Fritidsleiligheten ligger som en del av flotte Savalen Fjellhotell & Spa, rett ved innsjøen Savalen i Tynset kommune.

Savalen er omkranset av flott natur i et stabilt innlandsklima. Savalen er en helårsdestinasjon som er like fin sommer som vinter. Om sommeren kan man gå, sykle eller ri i flott turterreng. Her er det omfattende stinett til skogs eller på fjellet, for gående og syklende.

For de som liker seg ved vannet kan man bade, leie båt eller padle. Det er få meter ned til sandstranda langs Savalen. I tillegg er det gode muligheter for

både jakt og fiske.

Vinteren på Savalen kan enkelt bestå av milevis med oppkjørte skiløyper, 4,5 km med lysløype og skistadion med målskiver for skiskyting.

I tillegg kan du benytte alpinanlegg med 3 heiser og 7 nedfarter, samt 2 barnebånd.

Etter en lang og aktivitetsfylt dag kan man fylle magen i hotellets restaurant, ta et glass i baren, eller bare slappe av i spa-anlegget som har velværebasseng.

Destinasjon Savalen er under stadig utvikling. Savalen Fjellhotell & Spa er motor for det mestesom skjer i området og familien Hektoen har eid hotellet siden 1963. I dag er det to brødre som driver hotellet og som utvikler helårsdestinasjonen Savalen - til å være et feriested for hele familien.

De siste 10 årene har det blitt 500 flere utleiesenger, velværebasseng, spa-avdeling, julenissehus, nissegate, og flere nye tomteområder for å nevne noe. Nå sees det fremover mot lekeland, barnas eventyrbad, nye leiligheter og videreutvikling av alpinanlegg for å nevne noe. En videre utvikling av destinasjon Savalen er med på å øke attraktiviteten til området og sikre din investering av fritidseiendom her.

Se Savalen.no for mer info om område og skisporet. no for løypekart.

Det er kun 2 mil til Tynset og dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet, Coop, Kiwi og Rema 1000. Ønsker du et bredere utvalg kan du stikke innom Amfi Tynset, et hyggelig kjøpesenter med mange

butikker og 200 gratis parkeringsplasser. Tynset sentrum har for øvrig også trivelige handlegater med spisesteder og diverse butikker. Feriestedet ligger ca. 2,5 times kjøring fra to av de nærmeste byene Trondheim eller Elverum.

### Adkomst

Se kart på Finn.no

### Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad i TakstForum Trøndelag

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leiligheten ligger i 5. etasje i en hotellbygning.

Grunnmuren er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Iht. opplysninger fra takstmann.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

### Innhold

5. etasje:

Rom 507: Bad, oppholdsrom/soverom.

Rom 508: Bad, oppholdsrom/kjøkken, soverom.

### Standard

5. etasje

Rom 507:

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servant i innredning, veggmontert wc og dusjnise.

Oppholdsrom/soverom:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Radiator. Utgang til veranda.

Rom 508:

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Radiator.

Oppholdsrom/kjøkken:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling.

Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap og komfyr kombinert med oppvaskmaskin.

Sikringssskap.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servant i innredning, veggmontert wc, dusjnise og rørfordelingsskap med stoppekran.

### Innbo og løsøre

Leiligheten selges møblert som fremvist ved visning.

### Hvitevarer

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

### TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

### Parkering

Oppstillingsplass på felles parkering utenfor hotellet.

### Forsikringsselskap

LY forsikring

### Polisenummer

202057.30

### Diverse

Forretningsfører opplyser om at det med leiligheten følger med en bruksrettighetsavtale på Savalen Fjellhotell & Spa sine fasiliteter i 99 år. Denne avtalen gir fri bruk av hotellets fellesarealer, deriblant fri bruk av basseng og parkering ute. Det er kjøpers ansvar å undersøke nærmere med Savalen Booking hva denne avtalen inkluderer dersom det er spørsmål. (lina@savalen.no)

Leiligheten disponerer en egen bod i kjeller med plass til ski, sykler og diverse.

Hotellet tilbyr også ulike rabatter på aktiviteter, skiheis, mat i restauranten m.m til leilighetseiere.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via radiatorer på oppholdsrommene/soverom samt elektriske varmekabler på badene.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 1 946

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt kr 1.946,- som betales direkte til Tynset kommune. Øvrige kommunale avgifter inngår i felleskostnadene (vann, avløp og renovasjon).

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

## Boenheten

### Eierbrøk

10/400

### Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold Vei/Parkering/Snøybrøting, TV anlegg, vann, avløp, renovasjon, vaktmester, supplering, forskning, forretningsførsel, bidrag aktivitetsanlegg, internett.

Felleskostnadene avregnes mot utleieinntekt hvert kvartal, 20. april, 20. juli, 20. oktober og 20. januar.

Se vedlegg som viser leieinntekter for årene 2022, 2023 og 2024.

Felleskostnadene KPI reguleres 1 gang pr år. Den 01.01 hvert år. Summen opplyst er regulert fra 01.01.2025, neste regulering 01.01.2026 Kan komme endringer ved avregning av felleskostnader 4 kvartal, da faktiske avregnes 1 gang pr år, erfaringsvis lite endring i følge forretningsfører.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4977 (avregnes mot leieinntekter)

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Savalen Eiendom Gnr 111 Bnr 116 i Tynset;

### Organisasjonsnummer

918595686

### Om sameiet

Sameiet Savalen Eiendom Gnr 111 Bnr 116 består av 17 seksjoner. 16 leiligheter og en næringsseksjon. Se vedtektene vedlagt i salgsoppgaven for nærmere info.

### Vedtekter/husordensregler

Vedtektene til sameie ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Savalen Booking/drift v/ Lina Julnes

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 116, seksjonsnummer 15 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:

05.03.2007 - Dokumentnr: 1109 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 10/400

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foreliggen ingen ferdigattest. Det er gitt ferdigattest ifbm. ombygging datert 06.03.2018 som omhandlet ombygging av plan 1-3. Utover det har ikke kommunen noe i sitt arkiv.

### Adgang til utleie

Det er utleieplikt av denne leiligheten / eierseksjonen via Savalen Booking. Det er ikke tillatt med fremleie av leiligheten.

Utdrag fra bestemmelser: Den til enhver tid eier av gnr. 111 bnr. 116 snr. 30 i Tynset kommune, plikter overfor PTH AS, org.nr. 898 450 082, å leie ut sin seksjon med minimum 44 uker årlig, gjennom PTH AS sin bookingpartner. PTH AS kan overføre utleierettighetene til en 3. part, uavhengig av samtykke fra seksjonseier. Den til en hver tid eier av eiendommen har ikke selv rett til å leie ut eiendommen uten skriftlig samtykke fra PTH AS sin bookingpartner

### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli

gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

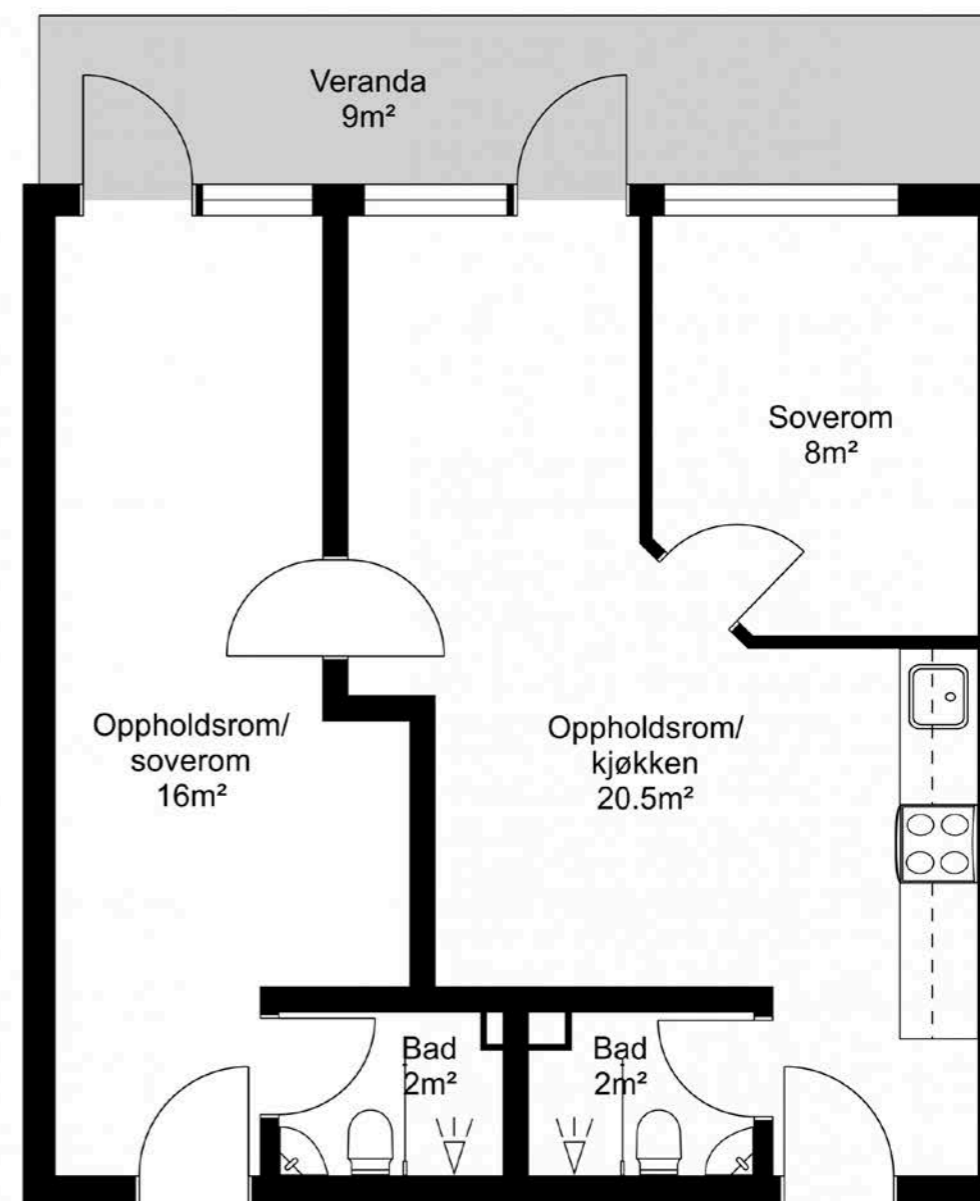
38 490 (Omkostninger totalt)

49 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

## 2500 Tynset - Savalveien 1244, rom 507-508

### 1. Etasje



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.

med Help Pluss)

1 528 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 539 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 542 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 490

#### 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Ansvarlig megler

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

#### Salgsoppgavedato

11.02.2025



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fjellregionen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1705240118	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kåre Dahle	
<b>Gateadresse</b>	
Savalveien 1244	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TYNSET	2500
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2007	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
17	
Antall måneder	
8	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse sprukket veggflis på rom 508

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Ny membran og ny flis på baderom 508 og 507

Arbeid utført av Vaktmester på hotellet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Nei

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

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært tettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse Det er en utleie leilighet som selges

Document reference: 1705240118

Document reference: 1705240118

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Den er bygd som utleie

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utleie avtale med hotellet

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1705240118

Document reference: 1705240118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Dahle	5eaa530619a022f0b8731b6 b7c3a906452d0f9ce	10.12.2024 15:33:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240118

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

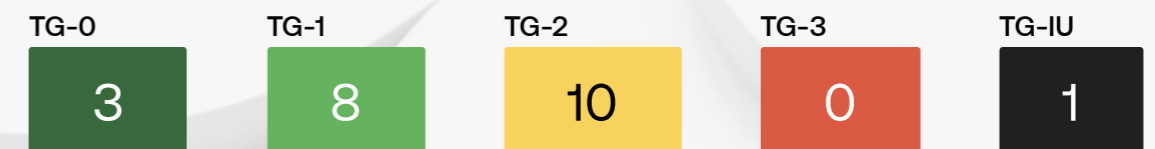
# Savalveien 1244, rom 507-508 2500 TYNSET

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsleilighet i hotellbygning  
 Byggeår: 2007  
 BRA: 52 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25788>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører: Inngangsdører og innerdører

##### Oppsummering

- Entrédørene har avskallinger mot bunn av dørblad av ukjent årsak.
- Baderomsdørene har svelling mot bunn som symptom på skader fra fuktig luft og/eller vannsøl.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

- Dørene fungerer slik de fremstår i dag. For å lukke avvik som slitasje/svelling må det foretas utskiftinger.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

- Samsvarserklæring(er) er ikke fremlagt.

TG 2 som følge av dette.

##### Anbefalte tiltak

- For å få TG 1 må dokumentasjon på anlegget fremlegges. Eventuelt kan det fremlegges dokumentasjon på utført kontroll eller tilsyn på anlegget innen siste 5 år.

#### Våtrom: Bad, 507

##### Oppsummering av overflater

- Det er nedsenket dusjnise med tilfredsstillende fall til sluk. Utenfor dusjnise er det flatt gulv, og det er ingen oppkant med membran minimum 15 mm over ferdig gulv.
- Det registreres riss/sprekker i øverste flisfuge på innkassing av vegg mot felles gang. Deler av denne fugen er utbedret med silikon bak servanten. Ukjent årsak til forholdet.
- I dusjnise er det sprukket silikonfuge i 1 hjørne. Silikonfugen mellom klosett og vegg har sprukket.
- 1 flis på vegg har sprekk. Denne flisen ligger ned mot gulvet ved innfesting av dusjvegg. Sprekken kan ha forekommet ved montering av dusjdør.
- Det registreres hulllyd under flere fliser. Flisene sitter godt, og det er ikke registrert skader i flis eller fuger. Ikke behov for tiltak.
- Veggfliser har noen monteringshull som er blitt tettet. Ikke behov for tiltak.

TG 2 på grunn av påviste fallforhold, avvik i fuger og sprekk i flis.

##### Anbefalte tiltak overflater

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Flisfuger og silikonfuger med riss/sprekker og/eller manglende vedheft bør utbedres.
- Veggflis med sprekk må holdes under observasjon, og eventuelt skiftes.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger.
- Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

TG 2 på grunn av alder på membran på vegger.

#### Våtrom: Bad, 508

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

##### Oppsummering av sanitærutstyr

- Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 som følge av dette.

##### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

##### Oppsummering av ventilasjon

- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 som følge av dette.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

##### Oppsummering av overflater

- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
- Det er sprekk i 1 veggflis i dusjnise. Sprekken har ukjent årsak.
- Det registreres riss/sprekker og delvis løsnet flisfuge i øverste del på innkassing av vegg mot felles gang. Ukjent årsak til forholdet.
- 2 flisfuger på gulv inn mot innkasset sjakt har riss. Ukjent årsak til forholdet.
- Veggfliser har noen monteringshull som er blitt tettet. Ikke behov for tiltak.

TG 2 på grunn av sprekker/riss i enkelte fuger og 1 flis.

##### Anbefalte tiltak overflater

- Veggflis med sprekk må holdes under observasjon, og eventuelt skiftes.
- Flisfuger med riss/sprekker og/eller manglende vedheft bør utbedres.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger.
- Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

TG 2 på grunn av alder på membran på vegger.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

##### Oppsummering av sanitærutstyr

- Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 som følge av dette.

##### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

##### Oppsummering av ventilasjon

- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 som følge av dette.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det er etablert en veranda med adkomst fra hvert av oppholdsrommene. Verandaen er oppført i impregneret trevirke. Rekkverk har stående bord.

-Verandaen er snødekt og ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak

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

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.12.2024

Rapportdato  
22.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Kåre Dahle

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Snorre Kolstad

Telefon: 48033863

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: sk@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Om bygningsakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

#### Egne premisser:

-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt hotellets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

-Det er opplyst om at sentralt varmeanlegg er tilknyttet et flisfyrianslegg. Flisfyren ble installert i 2024.

### Informasjon om boligen

Adresse: Savalveien 1244, rom 507-508, 2500 Tynset

Kommunen: 3427

Gårdsnr: 111

Bruksnr: 116

Festenr:

Seksjonsnr: 15

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0507

Byggeår: 2007

Boligtype: Fritidsleilighet i hotellbygning

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 5. etasje i en hotellbygning. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2022 Det ble lagt ny membran og nye flis på gulv på badene. Opplyst av selger.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	52	52	0	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	52	52	0	BRA-i: Rom 507: Bad, oppholdsrom/soverom. Rom 508: Bad, oppholdsrom/kjøkken, soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattig

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattig</b> <b>TG-IU</b>	
Det er etablert en veranda med adkomst fra hvert av oppholdsrommene. Verandaen er oppført i impregneret trevirke. Rekkverk har stående bord.	
-Verandaen er snødekt og ikke kontrollert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda når den er snøfri.	

### 6.2 Vinduer og dører: Inngangsdører og innerdører

Beskrivelse	
Dører ut til felles gang er brann- og lydklassifiserte kompaktdører. Innvendig er det malte glatte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b> <b>TG-2</b>	
-Entrédørene har avskallinger mot bunn av dørbord av ukjent årsak. -Baderomsdørene har svelling mot bunn som symptom på skader fra fuktig luft og/eller vannsøl.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Dørene fungerer slik de fremstår i dag. For å lukke avvik som slitasje/svelling må det foretas utskiftninger.	

### 6.3 Vinduer og dører: Vinduer og verandadører

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 2-lags glass. Malte verandadører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

### 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller er av betong. Det ble målt med laser i begge oppholdsrom uten å påvise avvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

### 6.5 Kjøkken

<b>Overflater og innredning</b>	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

### 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er vanskelig å tyde tegningene. Eventuelle ulovligheter er ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Vedlagt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunalpakke gjelder ikke for plan 5. Brukstillatelse er derved ikke vurdert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert sprinkling og brannvarslingsanlegg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

### 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-0</b>
-Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	



## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelingskap med stoppekraner er plassert på bad i rom 508.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i oppholdsrom/kjøkken i rom 508. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og 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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
-Samsvarserklæring(er) er ikke fremlagt.	
TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-For å få TG 1 må dokumentasjon på anlegget fremlegges. Eventuelt kan det fremlegges dokumentasjon på utført kontroll eller tilsyn på anlegget innen siste 5 år.	

## 6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Det er radiatorer i oppholdsrom og soverom. Bad har gulvvarme. Rørfordelingskap er plassert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
-Det er felles varmtvann i bygget.	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.13 Våtrom: Bad, 507

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst om at det ble lagt nye gulvfliser og ny membran på gulvet i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>-Det er nedsenket dusjnise med tilfredsstillende fall til sluk. Utenfor dusjnise er det flatt gulv, og det er ingen oppkant med membran minimum 15 mm over ferdig gulv.</p> <p>-Det registreres riss/sprekker i øverste flisfuge på innkassing av vegg mot felles gang. Deler av denne fugen er utbedret med silikon bak servanten. Ukjent årsak til forholdet.</p> <p>-I dusjnise er det sprukket silikonfuge i 1 hjørne. Silikonfugen mellom klosett og vegg har sprukket.</p> <p>-1 flis på vegg har sprekk. Denne flisen ligger ned mot gulvet ved innfesting av dusjvegg. Sprekken kan ha forekommet ved montering av dusjdør.</p> <p>-Det registreres hull under flere fliser. Flisene sitter godt, og det er ikke registrert skader i flis eller fuger. Ikke behov for tiltak.</p> <p>-Veggfliser har noen monteringshull som er blitt tettet. Ikke behov for tiltak.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste fallforhold, avvik i fuger og sprekk i flis.</p>	

### Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Flisfuger og silikonfuger med riss/sprekker og/eller manglende vedheft bør utbedres.

-Veggflis med sprekk må holdes under observasjon, og eventuelt skiftes.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Sluket er av plast og rustfritt stål.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger.

-Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

TG 2 på grunn av alder på membran på vegger.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

-Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
-Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.	
-Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk betjent fra kjøkkenvifte. Rommet har ikke tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det 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 oppholdsrom/soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

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

### 6.14 Våtrom: Bad, 508

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst om at det ble lagt nye gulvfliser og ny membran på gulvet i 2022.	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
-Det er sprekk i 1 veggflis i dusjnise. Sprekken har ukjent årsak.	
-Det registreres riss/sprekker og delvis løsnet flisfuge i øverste del på innkassing av vegg mot felles gang. Ukjent årsak til forholdet.	
-2 flisfuger på gulv inn mot innkasset sjakt har riss. Ukjent årsak til forholdet.	
-Veggfliser har noen monteringshull som er blitt tettet. Ikke behov for tiltak.	
TG 2 på grunn av sprekker/riss i enkelte fuger og 1 flis.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Veggflis med sprekk må holdes under observasjon, og eventuelt skiftes.	
-Flisfuger med riss/sprekker og/eller manglende vedheft bør utbedres.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål, Plast
Sluket er av plast og rustfritt stål.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger.	
-Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.	
TG 2 på grunn av alder på membran på vegger.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
-Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
-Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.	
-Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drenering.	
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk betjent fra kjøkkenvifte. Rommet har ikke tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende oppholdsrom/kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

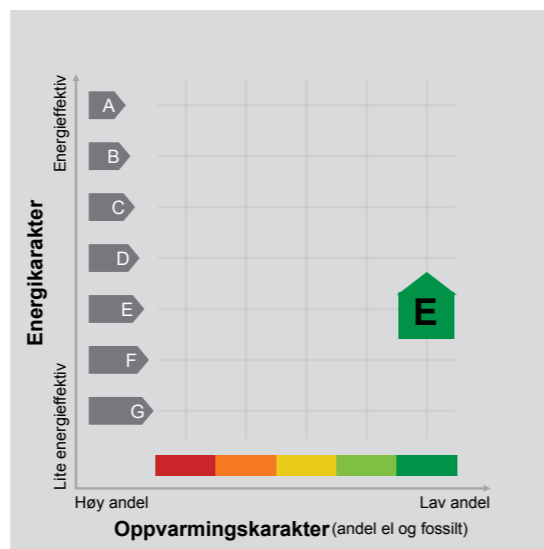
## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

Adresse	Savalveien 1244
Postnummer	2500
Sted	TYNSET
Kommunenavn	Tynset
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	24354202
Bruksenhetsnummer	H0507
Merkenummer	Energiattest-2024-62482
Dato	20.12.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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 innnetemperaturen**

**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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Individuell varmestyring i flerbolighus**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2007
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	52
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Bio-energi  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

# Nabolagsprofil

Savalveien 1244

## Offentlig transport

🚆 Auma stasjon Linje R60	19 min 🚶 18 km
✈️ Røros lufthavn	1 t 10 min 🚶
🚆 Savalen fjellstue Linje 883	0 km

## Skoler

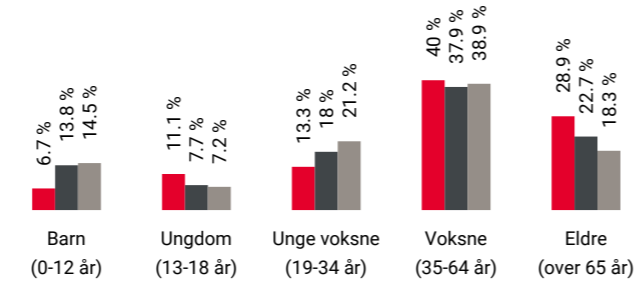
Fåset skole og barnehage (1-7 kl.) 38 elever, 3 klasser	14 min 🚶 12.3 km
Tynset ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 19 klasser	23 min 🚶 21 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset 540 elever	24 min 🚶 21.6 km
Storsteigen videregående skole 72 elever, 6 klasser	29 min 🚶 30.8 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



12% i barnehagealder
25% 6-12 år
38% 13-15 år
25% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Fådalen	90	47
■ Kommune: Tynset	5 581	3 124
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

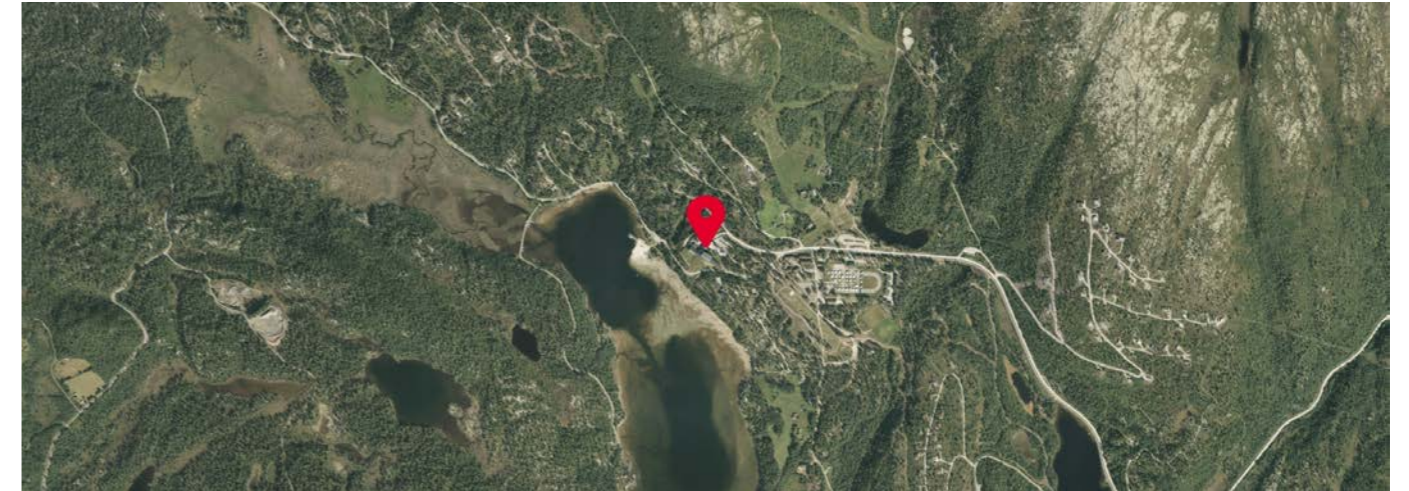
Fåset skole og barnehage (1-5 år) 16 barn	14 min 🚶 12.3 km
Eggen barnehage (1-5 år) 25 barn	20 min 🚶 19.2 km
Skogstua barnehage (0-5 år) 54 barn	24 min 🚶 21.4 km

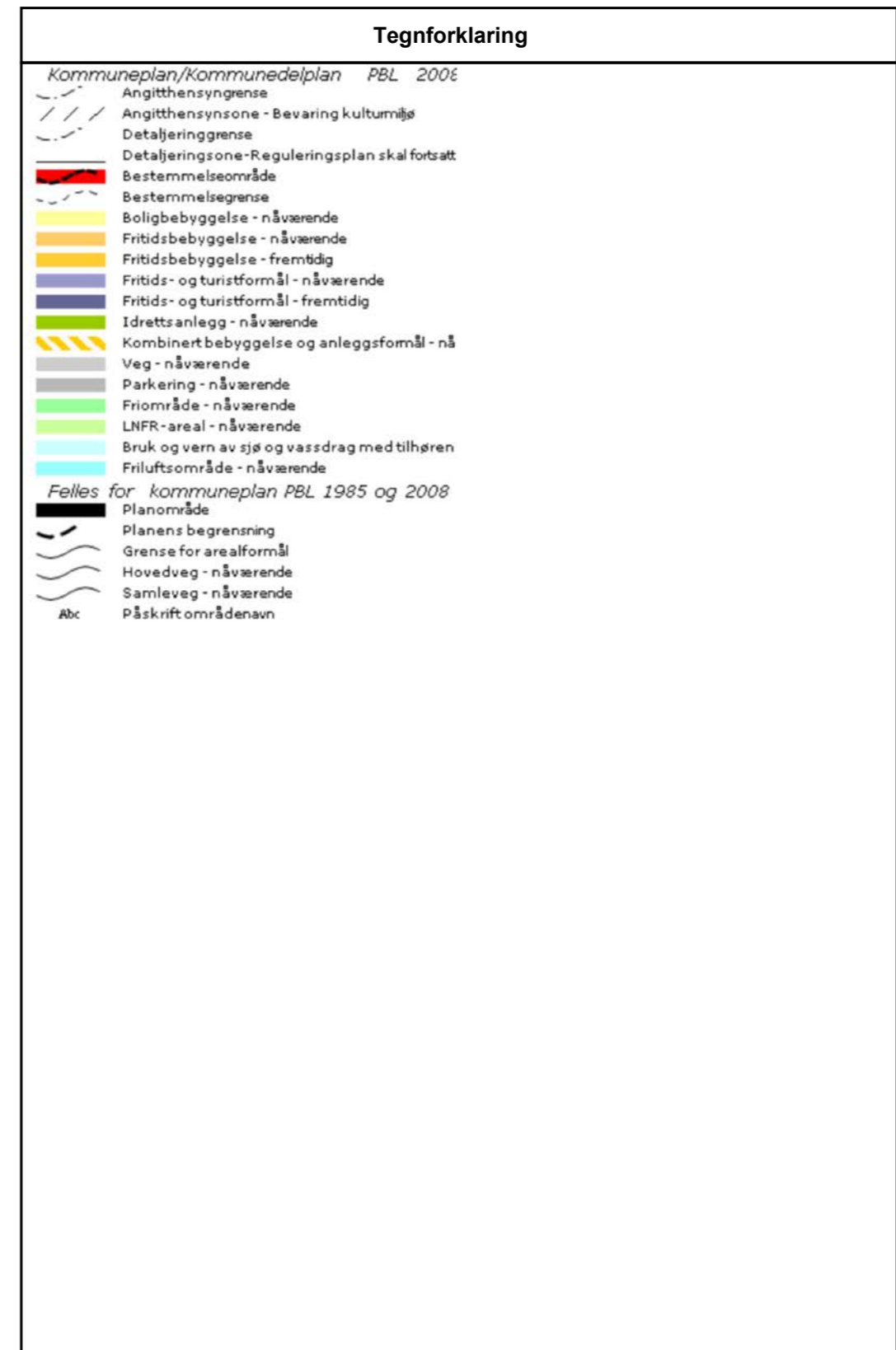
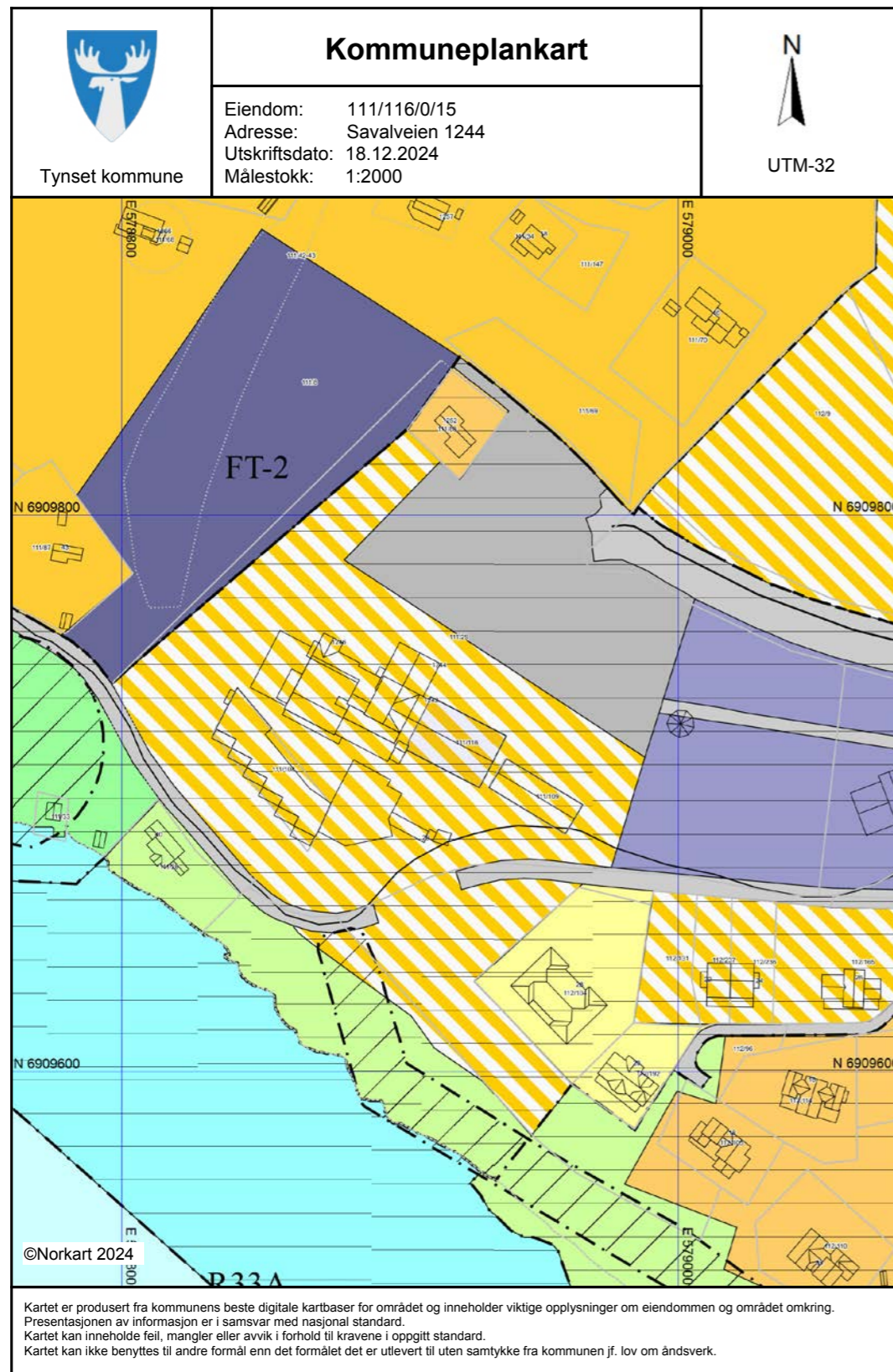
## Dagligvare

Coop Extra Tynset Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 19.9 km
Kiwi Tynset	21 min 🚶

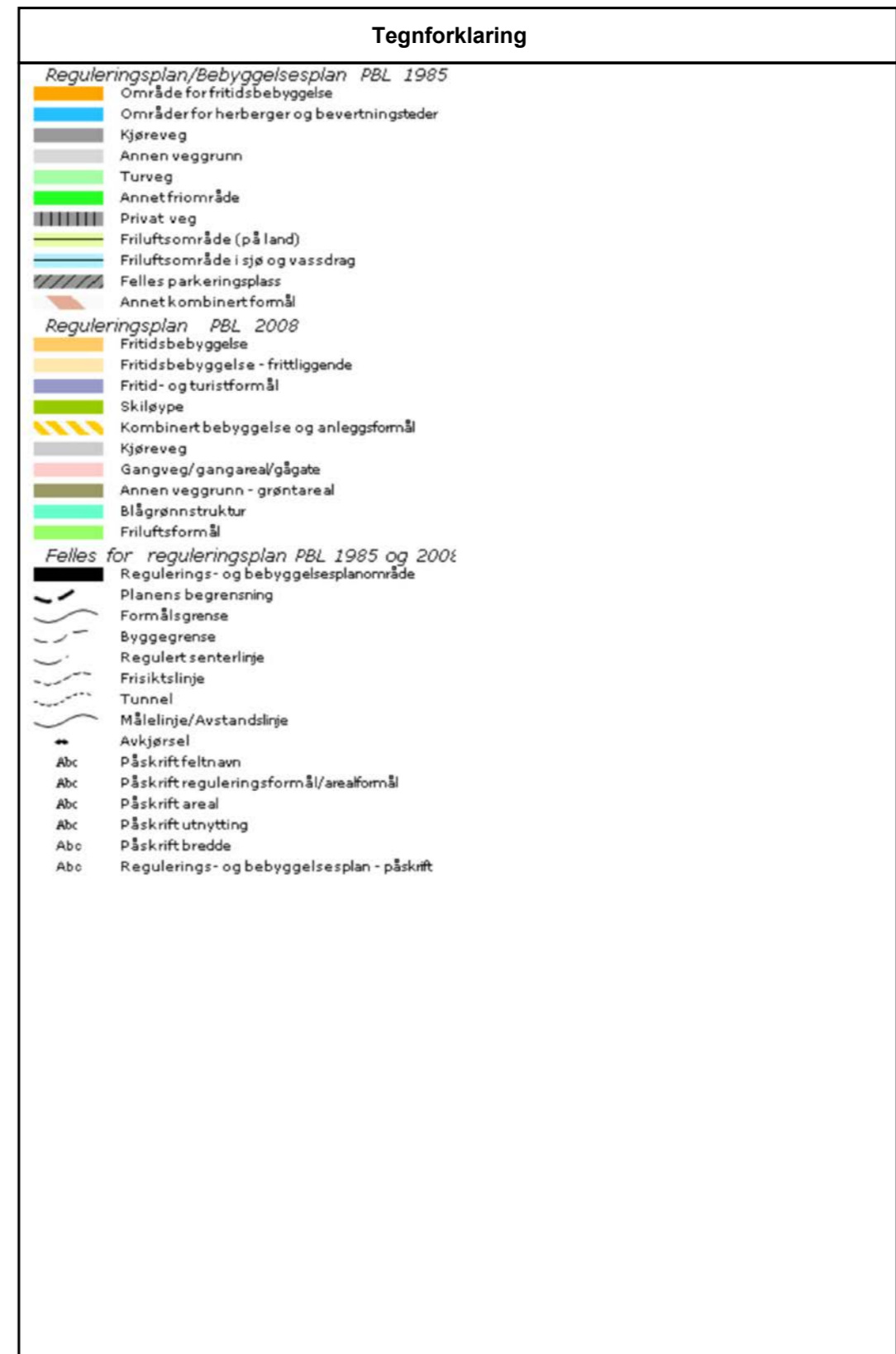
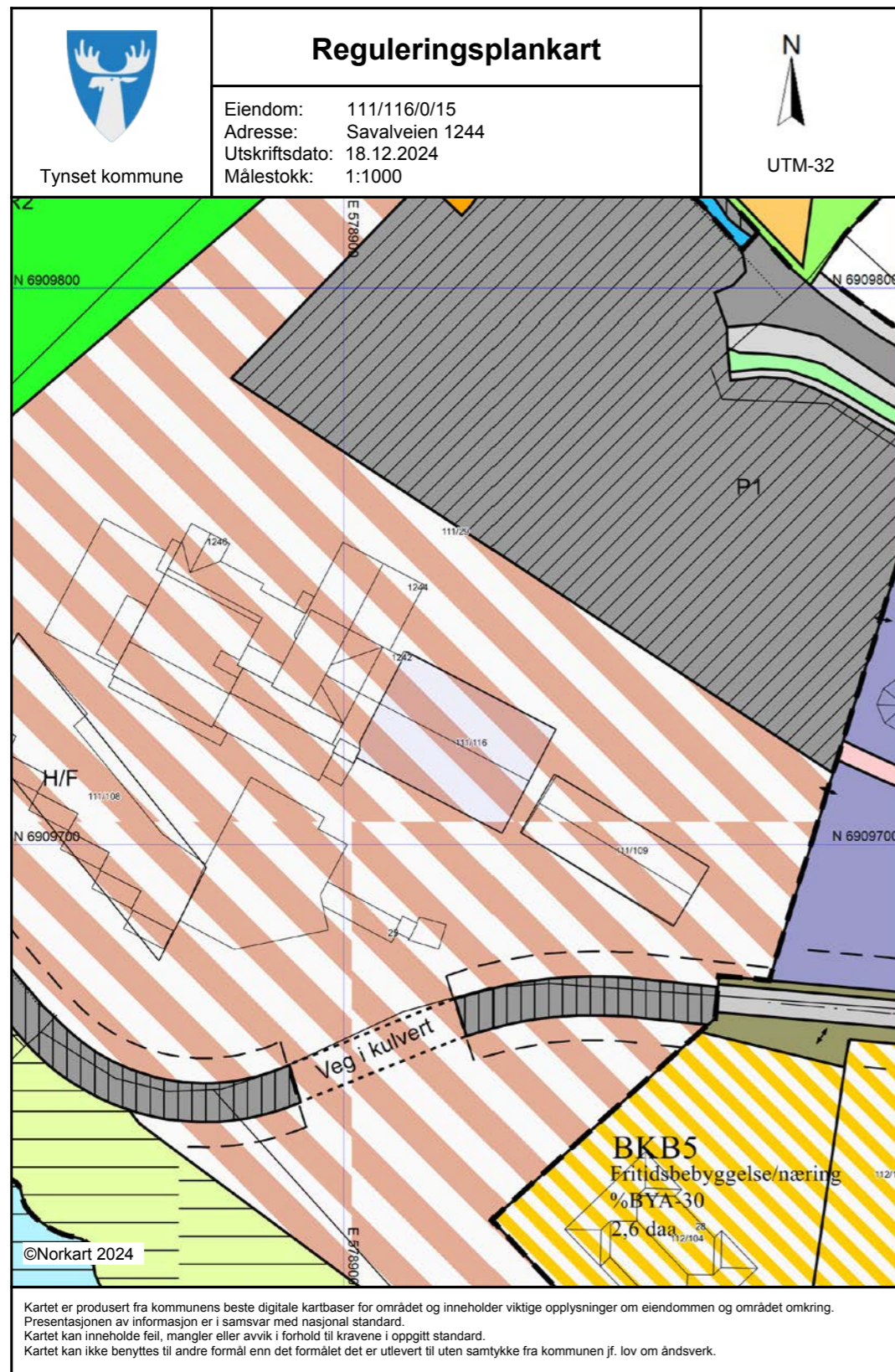
## Sport

🏈 Savalen fotballbane Fotball	10 min 🚶 0.7 km
🥋 Mudo Gym Tynset	22 min 🚶
🏊 Tynset Friskliv	23 min 🚶









## VEDTEKTER

For

### ”Sameiet Savalen eiendom gnr 111 bnr 116 i Tynset”

#### § 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er ”Sameiet Savalen eiendom gnr 111 bnr 116 i Tynset”. Sameiet er opprettet i hht seksjonsbegjæring av 15.02.2007 og er vedtatt 15.02.2007 av Savalen Eiendom AS som eier og hjemmelshaver til gnr 111 bnr 116 i Tynset.

#### § 2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten, dvs. gnr 111 bnr 116 i Tynset kommune, ligger i sameie mellom de 17 stk eierseksjonene som bebyggelsen pr nå er begjært oppdelt i ihht denne seksjoneringsbegjæring. Boligseksjonene – dvs s.nr 1-16 – har rett til adkomst til de aktuelle seksjoner i byggets 4. og 5. etg. via Savalen Eiendom AS sitt bygg under gnr 111 bnr 29 i Tynset ved bruk av dette bygg sin trapp og heis fra hotellfløyen i byggets 2.etg. Til de nevnte boligseksjoner under gnr 111 bnr 116 tilligger det ikke rett til bruk av eller å disponere noe areale som innbefatter s.nr 17, nemlig aktuell næringsseksjon i byggets 1, 2 og 3.plan.

Sameiet under gnr 111 bnr 109 i Tynset, det med hver enkelt bolig- og næringsseksjon som der angitt, har rett til adkomst fra hotellfløyen under gnr 111 bnr 29 og gjennom gnr 111 gnr 116 sine ganger for adkomst til leilighetene og drift samt vedlikehold av disse under gnr 111 bnr 109.

Hver leilighet har en bod (ca 4 m2) i kjeller i sameiet under gnr 111 bnr 109. Eiere må selv ordne med hengelås til boden.

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse, en sameiebrøk som er uttrykt slik:

Seksjon nr 1	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 2	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 3	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 4	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 5	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 6	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 7	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 8	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 9	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 10	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 11	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 12	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 13	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 14	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 15	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 16	Boligseksjon	10/400
Seksjon nr 17	Næringsseksjon (Samleseksjon næring)	240/400

Det vises til seksjoneringsbegjæringen med medfølgende fasadetegninger og planskisser for plan 1-5 med angitte seksjoner og nummerering.

Til fellesareale hører hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer og trapperom. Ledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene frem til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

#### § 3 Rettslig rådighet over seksjonen og bruk av denne

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, samt i kjøpekontrakten med egne utleiekontrakter som grunnlag for kjøpet, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Savalen Eiendom AS har en tidsubestemt rett til å benytte ganger/korridorer i dette nye sameiet som en del av utviklingen, driften og videreutbygging av sin turistvirksomhet i bestående eller nye bygg. Aktuell rettighet kan Savalen Eiendom AS fritt overføre til tredjemann. Savalen Eiendom AS har rett til, og fullmakt til, å begjære og å gjennomføre reseksjonering i og til nærings- og/eller boligseksjoner de seksjoner som kan utvikles ut fra det som er angitt som SN (dvs S.nr 17) i plan 1, 2 og 3 under gnr 111 bnr 116.

Eier av leilighet mot gården har ett til å bytte egenbruk med leilighet ut mot sjøen som Savalen Eiendom AS disponerer. Aktuelt bytte administreres av Savalen Eiendom AS etter et av de fastsatt rullerende system. Til hver boligseksjon hører det tilliggende leiekontrakt som og omfatter leieadministrering fra Savalen Eiendom AS sin side.

For evt. senere utbygging og eller ombygging av sitt turistanlegg har Savalen Eiendom AS rett til å benytte seg av alle fellesarealer til en evt. videreføring av og frembringelse av nødvendige tekniske installasjoner m.m.

Kjøper kan etter dette ikke selge sin eierseksjon uten at tilhørende leiekontrakt overtas/tiltres fullt ut av ny eier, herunder og de øvrige vilkår som fremgår av ovenfor.

#### § 4 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som den enkelte sameier har enerett til å bruke.

Sameierne har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Vedlikehold og påkostninger vedr. dette skal ha skriftlig godkjenning fra Savalen Eiendom AS før igangsettelse.

#### § 5 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de

forfaller, slik at man unngår at kreditorer yter krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Forretningsfører fastsetter størrelsen på de a konto-beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr kvartal.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Evt. utestående kan ikke kreves inn av andre sameiere enn den kravet gjelder.

## § 6 Sameiemøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

### 1. Berømmelse og innkalling

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt skal tilsendes alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøtet.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst 14 dagers varsel. Innkalling og utsendelse av regnskapsoversikt kan sendes ut pr brev eller pr e-mail.

### 2. Deltakere

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøter. Medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og uttale seg. Sameier kan møte ved fullmektig.

### 3. Ledelse og protokoll

Sameiemøte skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder. Vedkommende behøver ikke være sameier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst 1 sameier.

### 4. Stemmeberetning og flertallskrav

I sameiemøte regnes stemmene etter sameiebrøk. Beslutninger treffes med alminnelig flertall, med mindre eierseksjonsloven bestemmer noe annet, jf. lovens §30.

### 5. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### 6. Saker til behandling

Ordinært sameiemøte skal behandle de saker som fremgår av eierseksjonsloven §35 og for øvrig:

1. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
2. Velge styremedlemmer
3. Velge revisor
4. Innkomne saker til behandling

## § 7 Styret

Styret skal ha 3 medlemmer.

Om styrets beslutningsdyktighet gjelder eierseksjonsloven § 39.

Sameiemøtet velger styre med vanlig flertall ihht § 6 pkt 4 ovenfor. Styrelederen velges særskilt. Umyndige kan ikke være styremedlemmer. For øvrig kan kun fysiske personer velges som styremedlemmer. Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer til styret. Styremedlemmers tjenestetid er 2 år.

Styrets leder har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det er nødvendig. Bestemmelser om inhabilitet på sameiemøter gjelder tilsvarende.

## §8 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven §43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på sameiernes bekostning.

## § 9 Forretningsfører

Savalen Drift AS er sameiets forretningsfører.

## §10 Regnskap og revisjon

Styret skal besørge ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon.

## § 11 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen og også gjennomføre tvangsfravikelse, jf. Eierseksjonsloven §§26 og 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.


## §12 Endring av vedtekter

Vedtektene kan endres på sameiemøte. Endringer av vedtektene krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Disse vedtekter er vedtatt i stiftelsesmøte 15.februar 2007 og endret 4.april 2009

Savalen 4.april 2009

  
Savalen Eiendom AS  
v/Per Morten Hektoen

  
B Lillesveen/E Tøndel/F Trana/M Tøndel/P M Hektoen  
Styret i Sameiet Savalen Eiendom gnr 111 bnr 116

## Årsmøte 2024 i Sameiet Savalen 111-116

Savalen Fjellhotell, lørdag 23.03.24 kl. 16.00

Årsmøtet ble avholdt i henhold til innkalling.  
Styreleder Grunde Birkeland Rian ønsket velkommen.  
Følgende seksjoner var representert:

Fra 1-3 etasje:

108 – 110 ved Line Walseth og Odd Helge Winje  
217-218-219 ved Grunde Birkeland Rian  
317 – 318 – 319 ved Ola Lømo og Marlene B Lømo

Fra 4-5 etasje:

503-504 Gerd og Per Klüver ved Kjell Klüver  
515-516 Solvor og Bjørn Aa Sletten  
403-404 Hilde Oldertrøen  
415-416 Willy Holt  
513-514 Lillian Enger  
513-514 Bente Været  
513-514 Ellen Beate Strand  
513-514 Gro Borg  
405-406 Mona Dahlen  
509-510 Laila Nygård og Roar Alseth  
511-512 Hege Husby Talsnes og Frode Øksnes

Saker til behandling:

- **Godkjenning av innkalling**

Innkallingen og sakspapirer er utsendt iht vedtektene.  
Innkalling er godkjent.

- **Valg av møteleder, sekretær, og to personer til å skrive under protokoll**

Møteleder: Grunde Birkeland Rian  
Sekretær: Grunde Birkeland Rian

Protokoll-underskrivere:

- 1: Line Walseth – 1-3
- 2: Hege Husby Talsnes - 4-5

- **Orientering fra driften på Savalen** – ved daglig leder Dina Mørk

Savalen informerer om drift / generell info ved DL Dina Mørk.  
Dina gikk igjennom markedsføringsplanen, og noen tanker om veien videre for destinasjonen. Hun informerte også kort om stenging 22/4 – 31/5, og hvilke planer de har da. Det skal blant annet bygges om til ny buffet, settes inn ENØK-tiltak, og skiftes en del fliser i bassenget mv. Hotellet skal miljøsertifiseres før 15/6 – så ny avfallsløsning vil komme inn på rommene til da.

Årsmøtet etterspurte status ny badstue/dampgrotten, og andre planer – men dette står på vent, da ovennevnte prosjekter er prioritert. Garderobene / nye skap/benker etc ble også etterspurt. Ikke prioritert nå.

Nye eiere ønsker oversendt mere informasjon om hva som faktisk finnes og hva som gjelder. Det burde være en sjekklister som lages.

Årsmøtet i 2023 pekte forøvrig også på vedtektene – og bemerker at det forutsettes at forretningsfører også skal delta på årsmøtene. Årsmøtet 2024 bemerker det samme.

**Styrets forslag:**

Informasjonen som ble gitt tas til etterretning.

- **Orientering fra styret.**

Det har vært ett fysisk møte med Savalen siste år; styreleder Grunde B Rian deltok, samt Dina Mørk og Per Morten Hektoen. Ut over det har det vært mailkorrespondanse i flere ulike saker, men status på samarbeidet er at det fremdeles er litt vanskelig å få svar eller respons på henvendelsene som gjøres. Det har vært flere purringer fra styreleder uten at dette har hjulpet.

SL har fulgt opp vaktmestergjennomgang – og rapport ble sendt ut til mail-listen for alle enheter. Vaktmester har også ordnet feil i bassenget og dusjene etter påpekning. Det bemerkes at det er mye «småslitent» i bassenget nå.

SL har også etterspurt en oppgradering av Treningsrommet – dette skulle de se på så fort som mulig.

Årsmøtet bemerker viktigheten av at basseng/treningsrom og lekerom faktisk også er et viktig fokusområde hva gjelder fornøyde gjester, og ber Savalen bruke de nødvendige midlene for å holde disse oppgradert.

Savalen bes også øke fokus på samarbeidet og tilgjengeligheten ytterligere.

**Styrets forslag:**

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning, og ber Savalen Drift / Hotellet om å øke fokus på besvarelser og kommunikasjon. Årsmøtet ber også hotellet bruke nødvendige midler på å øke kvaliteten på nevnte fellesarealer.

**5. Årsrapport/regnskap vedlikeholdsfondene.**

Regnskap vedlegg 3 og 4 til de to fondene ble gjennomgått.

Oppussing er fakturert i 2023 for 4-5 etasje.

Sak vedrørende lampepakke fra årsmøte 2023 er ikke gjennomført, se egen sak.

Oppgradering av internett/Fiber er gjennomført i høst ifølge hotellet.

Enhet: 514: Her er det ikke installert ny dusjvegg, ref fondsoversikten.

Det er betalt for ifølge fondet.

Tas opp med hotellet.

**Styrets forslag:**

Årsregnskapene godkjennes.

Manglende dusjvegg følges opp av styret.

**6. Revisjon/ valg av revisor.**

Savalen Drift står for kostnadene våre i 3 år mvf 2023.

Lina på Savalen følger opp mot Revisorkonsult, som er revisjonsfirmaet Savalen bruker.

Lina legger frem tall til revisjon i samarbeid med styret.

Formelt sett må årsmøtet må velge revisor: Dette ble gjort i 2023 også.

**Styrets forslag:**

Styret foreslår at vi vedtar bruk av Revisorkonsult AS (Samme som Savalen)

**7. Eiere på gårdsiden/bruk av sjøsiden.**

Ønske om skriftliggjøring av avtalen om å leie på sjøsiden. Sak fra flere år tilbake – senest årsmøtet 2023.

Det ble enighet i fjor med Per Morten Hektoen om å skriftliggjøre avtalen om å leie på sjøsiden – dette gjelder kun utvalgte seksjoner i 4-5 etasje ( ref sak 9 / 2019 og 6/2022 og 8/2023). Det har blitt poengtert fra hotellet at dette er en rettighet som ingen har valgt å benytte seg av så langt.

Ref årsmøtet i 2023 skulle aktuelle seksjoner melde fra til Styreleder snarest etter årsmøtet – det er ingen seksjoner som har meldt inn til styreleder.

Per Morten har utferdiget avtalen og sendt til styreleder for gjennomgang. Denne er ok, og skulle signeres ifm årsmøtehelgen. Hektoen er ikke tilstede – og signeringen må derfor purres opp av nytt styre igjen.

**Styrets forslag:**

Årsmøtet tar statusen på signeringen til etterretning.

### **8. Markedsføring**

Årsmøtet i 2023 ba om at Savalen Drift spesifiserer og definerer «markedsføringsbruk», og hva dette faktisk innebærer av bruk. Det vises blant annet til at det har vært brukt som gratis overnatting til trubadurer og lignende – hvilket ikke oppfattes å være «markedsføring.»

Svaret vi har fått fra Savalen er:

«Dette er overnatting knyttet til å få økt salg, det kan være ledere for større firmaer/grupper, representanter fra turoperatører, reisebyrå etc.»

Det bemerkes fra flere at denne ordningen har vært uthulet og utnyttet også til andre formål. Dersom det skjer bes det sies fra, slik at dette kan tas opp med hotellet umiddelbart.

#### **Styrets forslag:**

Avklaringen tas til etterretning.

### **9. Samarbeid med de andre sameiene.**

Det har vært sporadisk kontakt med noen av sameiene, men det virker som det er lite interesse eller entusiasme rundt noe mere samarbeid. De fleste «rusler og går» uten store saker eller diskusjoner. SL foreslår å la saken ligge til det blir litt mere system i samarbeidet med Savalen totalt sett.

#### **Styrets forslag:**

Årsmøtet legger saken på is inntil videre.

### **10. Status utbedring vannskade:**

«Rørostak følger opp med taktekker til våren. Savalen er ikke bekymret for spredning ut over heisrommet.» var svaret vi fikk i fjor (2023).

SL har fulgt opp saken med Savalen drift flere ganger gjennom året. Skaden er fremdeles fremdeles ikke utbedret; Siste kommunikasjon fra Savalen i oktober 2023 var:

*«Her har det vært mye fram og tilbake.  
Byggservice som vi har en avtale med på Tynset og som bruker Rørostak har vært i dialog med Rørostak som skulle ta dette i høst. Ikke gjort. Vi har purret flere ganger.  
Det er ingen andre lokale som gjør en slik jobb.  
Vi hører med Byggservice og må finne et annet firma som kan ta det til våren.  
Mvh pm»*

#### **Styrets forslag:**

Nytt styre følger opp og purrer videre i forhold til utbedring.

### **11. Nye vedtekter, sak fra 2023:**

Endring: oppdatert eieroversikt, samt i §3 om rettighet på bruk på sjøsiden – da dette er en egen signert avtale nå.

Årsmøtet i 2023 vedtok de nye felles vedtektene, men med forbehold om at aktuelt punkt i §3 blir gjeninntatt slik det opprinnelig stod. I tillegg må avtalen om bruk av sjøsiden på plass, ref tidligere sak.

Avtalen om bruk av sjøsiden er nesten på plass ( usignert pr dato for utsendelse), ref sak 7.

Oppdatert tekst i §3 er formelt ikke på plass da vedtektene ikke er signert. Purring er sendt Savalen pr mail februar 2024.

#### **Styrets forslag:**

Vedtektene må signeres.

Avtalen om bruk på sjøsiden må på plass.

Følges opp av nytt styre.

### **12. Endring av §6-2 i vedtektene**

Det har vært forespurt om årsmøtene kan kjøres elektronisk/via Teams i tillegg til fysisk på Savalen.

Vedtektene sier pr i dag: ( §6-2 )

*Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på samelemøtet. Medlem av sameiernes husstand har rett til å være tilstede og uttale seg. Sameier kan møte ved fullmektig.*

Dersom årsmøtet mener at vi skal åpne for elektronisk møte i tillegg til fysisk oppmøte, bør vi endre denne paragrafen slik at det konkret nevnes. Det bør ved en slik løsning være noen formkrav på plass slik at man kan verifisere hvem det er som er pålogget og deltar på møtet elektronisk.

**Styrets forslag:**

Årsmøtet ønsker *ikke* åpning for elektronisk deltagelse, og opprettholder vedtektenes krav om fysisk tilstedeværelse.

Det bemerkes at årsmøtet alltid holdes lørdag i palmehelgen på fast tidspunkt, slik at dette enkelt kan planlegges med i god tid.

I tillegg oppfordres det til eventuell bruk av fullmakt dersom man ikke har anledning til å stille selv.

**13. Forsikringsavtalen.**

"Hotellet har så langt, til tross for våre tidligere henstillinger, ikke innhentet tilbud på forsikring fra andre forsikringstilbydere" Styret har i flere år ønsket at det innhentes tilbud på forsikring fra andre tilbydere (Svært stor økning i forsikringspremien fra 2021 til 2022). Sameielederne bør være med på/holdes orientert om prosessen. (I mail av 18.11.20 skrev bla Per Morten: Det er fornuftig med jevne mellomrom å innhente flere tilbud, og det kan vi gjøre til neste år ")

Utvidelsen som vi ønsket i forhold til følgeskader er svart opp og er dekket opp pr 2023, men det er fremdeles ikke hentet inn noe komplett tilbud bekrefter Per Morten. «Dette er ressurskrevende da dette er en stor avtale, og de avsjekkene som er gjort tilsier fremdeles at dagens avtale er rimelig.»

Forsikringen i dag er hos LY forsikring. Se vedlegg 5.

Årsmøtet 2023 sa at «særlig interesserte» kunne lese over og komme med innspill. SL har ikke brukt tid på dette – men legger frem avtalen for årsmøtet for eventuelle innspill og videre saksgang mot Savalen for nytt

styre. Forsikringspapirene ble også lagt ut som nyhet på facebooksidene, med invitasjon til at interesserte kunne melde seg.

**Styrets forslag:**

Styret/ressurspersoner leser over avtalen og vurderer evt innspill til Savalen Drift dersom dette ansees aktuelt.

Det stilles spørsmål ved forskjellene i prisen pr kvm. ( ref under 111/116, næringsbygg, se første side.)

**14. Internett / Fiber på Savalen**

Årsmøtet 2023 vedtok med forutsetning om at det aktuelle tilbudet er det beste at styret fullmakt til å beslutte innkjøpet sammen med SD inneværende år.

Status i oktober 2023 fra SD var:

Nå har Eltron kablet alt, og Fjell-IT venter på del for å kunne fullføre jobben. Vi undersøkte markedet og det eneste alternativet var fra firma på Røros, som vi har hentet priser fra før som har vært mye høyere enn Fjell-IT. Vi mener derfor at Fjell-IT har best pris på dette.

I februar 2024 fikk styreleder bekreftet at fiber var montert før jul, og at internett nå er oppgradert.

Styret har ikke fått noen faktura eller sett annen dokumentasjon enn de opprinnelige fremlagte tilbudene, og forutsetter da at et eventuelt oppgjør forholder seg til de vedtatte rammene.

**Styrets forslag:**

Årsmøtet står ved vedtaket om investering i fiber, men forutsetter at det opprinnelige tilbudet og de vedtatte rammene overholdes.

**15. Facebook:**

Vi minner igjen om at Sameiet har opprettet en egen gruppe på Facebook, bruk den gjerne aktivt i forhold til å dele info og spørsmål:

<https://m.facebook.com/groups/3517372328506833/?ref=share>

Gruppen heter «Sameiet Savalen 111/116»  
Styret oppfordrer alle til å melde seg inn i gruppen.

**Styrets forslag:**

Alle oppfordres til å bruke siden aktivt.

**16. Innkomne forslag/Eventuelt:**

**a) Informasjon fra hotellet**

Det ønskes at vi som eiere må få beskjed om de periodene som hotellet skal holde stengt.

Det har eksempelvis kommet eiere for øret at hotellet ville holde stengt det meste av mai og at bassenget også ville være stengt i den perioden de hadde tenkt å være der.

Også i forhold til en booking i februar ble de oppringt om at hotellet var stengt, men at resepsjonen og bassenget var åpent på dagtid.

Eiere må få **tidlig** informasjon om når hotellet skal holde stengt fordi:

1. Kanskje vil vi booke det da, da vi ikke mister leieinntekter.
2. Kanskje vil vi ikke booke da hvis vi vet at det er stengt. Dersom restaurant og bassenget er stengt, er det også mindre attraktivt.

**Styrets forslag:**

Savalen bes sende ut felles info til alle eiere når slike perioder planlegges.

Det bes om at det sendes ut driftsinformasjon hver måned, ref neste punkt.

**b) Eierbrev**

Savalen bør få "eierbrevene" oppe å gå igjen, og at det gjerne blir et fast system på dette. Feks at det sendes ut før den første i hver eller annenhver måned. Annen info, som det haster med, bør komme i tillegg.

**Styrets forslag:**

Årsmøtet ber Savalen få en fast rutine på eierbrevene, ref også forrige sak. Eierbrev hver 3 mnd og driftsoppdatering hver mnd som er mye enklere, mere rettet som en standard e-post med aktuell informasjon.

**c) LED-belysning – Lampesak fra 2023:**

Saken som ble vedtatt i 2023 har fått endret forutsetninger, både i antall lamper og pris, dimmebrytere mm. Se vedlagte dokument ( utsendt i forkant.)

Saken gjelder kun 4-5 etasje og kan derfor kun stemmes over av de fremmøtte derfra ( eget fond.)

*Innspill/innsendt svar i forkant av møtet:*

«Synes vi bør bytte ut denne: GULVLAMPE MARKSLÖJD DETROIT 2 SVART / BAUHAUS (jeg vet at dette ikke er korrekt modell/eksempel, men det er selve uplightkonseptet som ikke ønskes.

Med denne typen: Noor II gulvlam

Uplight er litt utgått på dato designmessig, og det er viktigere med leselampefunksjonalitet enn lys opp mot taket på dette viset, ettersom taklyset også dekker den type belysning.

Jeg tar ikke stilling til merke her, men regner med at det er mulig å finne en variant som denne typen, i stedet for uplight, hvis vi ønsker det innenfor samme prissjikt og uttrykk. Et innspill fra meg, som er over snittet opptatt av lamper. Så er det jo årsmøtet som bestemmer.»

**Styrets forslag:**

Årsmøtet beslutter at fondet kan belastes med inntil 20 000,- pr enhet. Når det gjelder gulvlampe vil det kunne velges mellom 2 ulike varianter – De nye styremedlemmene for 4-5 etasje følger opp hver enkelt enhet i forhold til avklaring av valg, og innkjøp gjøres i samråd med fondsstyret.

**d) Uttrekkbar skillevegg.**

Uttrekkbar skillevegg er montert på verandaen mellom enhet 511 og 512. Årsmøtet tar stilling til om dette er noe man ønsker, og evt hvordan



det skal finansieres. 1999,- i innkjøp hos plantasjen. Roman kan montere – må avklares med hotellet at de dekker montering, da dette er en tilbakemelding vi får fra gjester på hotellet ift privatliv og et ønske om iokke å dele samme veranda.

Styrets forslag:

Årsmøtet beslutter at Fondene dekker innkjøp av levegger. Hotellet bes sørge for monteringen iht det som er nevnt over. Hotellet bør legges inn i rutinen av renholdspersonalet må ta inn eventuelle levegger som står ute etter gjestene.

15 levegger i 4-5 etasje.

Opptelling for 1-3 etasje gjøres av nytt styre/i samarbeid med hotellet. Det må sjekkes priser, fortrinnsvis på høyde 180 / 170 cm. Kvalitet er viktig. Fargen bør være i gråtone som matcher veggene ute.

Innkjøp koordineres av de to fondsstyrene når dette er klart.

#### **e) Internett**

Det oppleves fremdeles at nettet er ustabil - kanskje særlig på kveldstid. TV-signalene er også tildels dårlige til tider. Det må tas en kontroll på om hastigheten faktisk har blitt bedre - hotellet kontaktes om dette.

Det etterspørres fra Årsmøtet det legges opp et eget nett for eiere med egen pålogging. (Dedikert nettilgang?) tilsvarende for savalen hotellet. Det åpne nettet kan da brukes til gjester forøvrig. Poenget må være at internett skal kunne brukes til jobbformål.

#### **f) Vannskade på 509**

Det er oppdaget en vannskade fra taket, inne ved veggen, ute på verandaen. Det drypper på verandaen. Settes i sammenheng med vannskaden på tak/ved heis som ikke har vært utbedret på flere år. Hotellet må varsles og ta grep.

#### **g) Vindu i Heisrom**

Vinduet øverst i heisrommet er fremdeles ikke fikset, men er provisorisk ordnet med ikke-gjennomsiktig plastikk. Ser ikke bra ut, og bør ordnes.

#### **h) Maling av kortveggen**

Det ble malt opp på verandaene av eierne selv for noen år siden, da skulle hotellet ivareta maling av kortveggen og opp mot mønet. Dette er fremdeles ikke malt opp, og ser slitt ut. Hotellet informeres.

#### **i) Rasfare ved inngang**

Det er stadig vekk stengt den alternative utgangen ved resepsjonen på grunn av rasfare. Det bør monteres rassikring på taket eller evt en videreføring av skråtaket slik at området blir trygt. Dette er vel også en nødutgang. Hotellet informeres.

#### **J) Neste årsmøte**

Årsmøtet i 2025 blir også lørdag før palmesøndag.

### **17. Valg**

Valgkomiteen har heller ikke i år kommet med innstilling før utsendelse. Forslag til nytt styre legges derfor frem/ må diskuteres på selve årsmøtet.

Valg til de to fondsstyrene tas samtidig:

#### **Styret har i 2023 bestått av:**

Styremedlem for 2 år:	Vegar Harviken	Enstemmig valgt (4-5)
Gjenstående i styret	Grunde B. Rian	1 år igjen (1-3)
	Ola Magnus Lømo	1 år igjen (1-3)
	Hilde Oldertrøen	2 år igjen (4-5)
Leder i styret for 1 år	Grunde Birkeland Rian	Enstemmig valgt
Varamedlem for 2 år:	Ellen Beate Strand	Enstemmig valgt (4-5)
Gjenstående vara:	Camilla Maane	1 år igjen (1-3)
Valgkomite for 2 år	n.n	Ikke valgt (1-3)
Gjenstående	Olav Stolpenes	1 år igjen (4-5)

Styret skal bestå av:

- 2 representanter fra 1 – 3 etg og 2 representanter fra 4 – 5 etg.
- 1 varamedlem fra 1 – 3 etg og 1 varamedlem fra 4 – 5 etg.
- 1 valgkomite fra 1 – 3 etg og 1 varamedlem fra 4 – 5 etg.

#### Fondsstyre 4-5 etasje

Leder Bjørn Aa. Sletten, styremedlemmer Roar Alseth og Frode Øksnes.

#### Fondsstyre 1-3 etasje

Grunde Birkeland Rian sitter som SL/medlem, det forutsettes at det kan hentes inn flere til styret påfølgende oppfølgingen av årsmøtet. Rian fungerer med forutsetning om at styret gir sin tilslutning til eventuelle utbetalinger i tillegg. n/n

Odd Helge Sandberg (2014-2017) meldte seg til Fondsstyret 1-3 etasje som varamedlem.

Vara Bjørn Aa Sletten har tatt over som vara til styret 1-3 etasje. (Arbeidet som varamedlem vil ikke bli utført).

#### Sak 23. Valg på årsmøtet 2024; nytt styre:

Styremedlem for 2 år:	Grunde Birkeland Rian	2 år igjen (1-3)
	Odd Helge Winje	2 år igjen (1-3)
Gjenstående i styret	Hilde Oldertrøen	1 år igjen (4-5)
	Vegar Harviken	1 år igjen (4-5)

Leder i styret for 1 år	Grunde Birkeland Rian	Enstemmig valgt
Gjenstående vara	Ellen Beate Strand	1 år igjen (4-5)
Varamedlem for 2 år	Marlene B Lømo	2 år igjen (1-3)

Valgkomite for 2 år	Ola Magnus Lømo	2 år igjen (1-3)
Valgkomite for 1 år	Hege Husby Talsnes	1 år igjen (4-5)

Styret skal bestå av:

- 2 representanter fra 1 – 3 etg og 2 representanter fra 4 – 5 etg.
- 1 varamedlem fra 1 – 3 etg og 1 varamedlem fra 4 – 5 etg.
- 1 valgkomite fra 1 – 3 etg og 1 valgkomitemedlem fra 4 – 5 etg.

Det foreslås at en kandidat til valgkomiteen velges for ett år, for å komme i kontinuitetsrekkefølgen igjen.

#### I tillegg skal det velges fondstyrer for begge fondene:

##### 1-3 etasje

Leder, og to representanter:

Grunde Birkeland Rian  
Odd Helge Winje  
Ola Magnus Lømo




##### 4-5 etasje

Leder og to representanter:

Bjørn Aa Sletten  
Roar Alseth  
Frode Øksnes

#### Årsmøtet ble avholdt på Saval loftet

Savalen, 23.03.2024

 Grunde Birkeland Rian Styreleder	 Line Walseth Protokollunderskriver	 Hege Husby Talsnes Protokollunderskriver
--	--	--





RETURNERES TIL: *via Kommunen*

**TINGLYST**  
- 5 MARS 2007

Fødselsnr./Org.nr.  
Ref.nr.

Advokat Jens Morten Nesseth  
Tynset Næringshage  
2500 Tynset

NORD-ØSTERDAL TINGRETT  
DAGBOKNR.: 1109

Begjæring<sup>1)</sup> om:  
 Oppdeling i eierseksjoner  
 Reseksjonering

**1. Eiendommen**

Kommunenr. 0437	Kommunens navn Tynset	Gnr 111	Bnr 116	Festenr.	Snr
--------------------	--------------------------	------------	------------	----------	-----

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 980025454	2) Navn Savalen Eiendom AS	Ideell andel <sup>3)</sup> 1/1
--	-------------------------------	-----------------------------------

Doknr: 1109 Tinglyst: 05.03.2007 Emb. 016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	
1	B	10		13	B	10		25				37			49	
2	B	10		14	B	10		26				38			50	
3	B	10		15	B	10		27				39			51	
4	B	10		16	B	10		28				40			52	
5	B	10		17	SN	240		29				41			53	
6	B	10		18				30				42			54	
7	B	10		19				31				43			55	
8	B	10		20				32				44			56	
9	B	10		21				33				45			57	
10	B	10		22				34				46			58	
11	B	10		23				35				47			59	
12	B	10		24				36				48			60	
Sum tellere:				400,00				=nevner:	400,00							

**4. Supplerende tekst** <sup>7)</sup>

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m.v.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).



c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

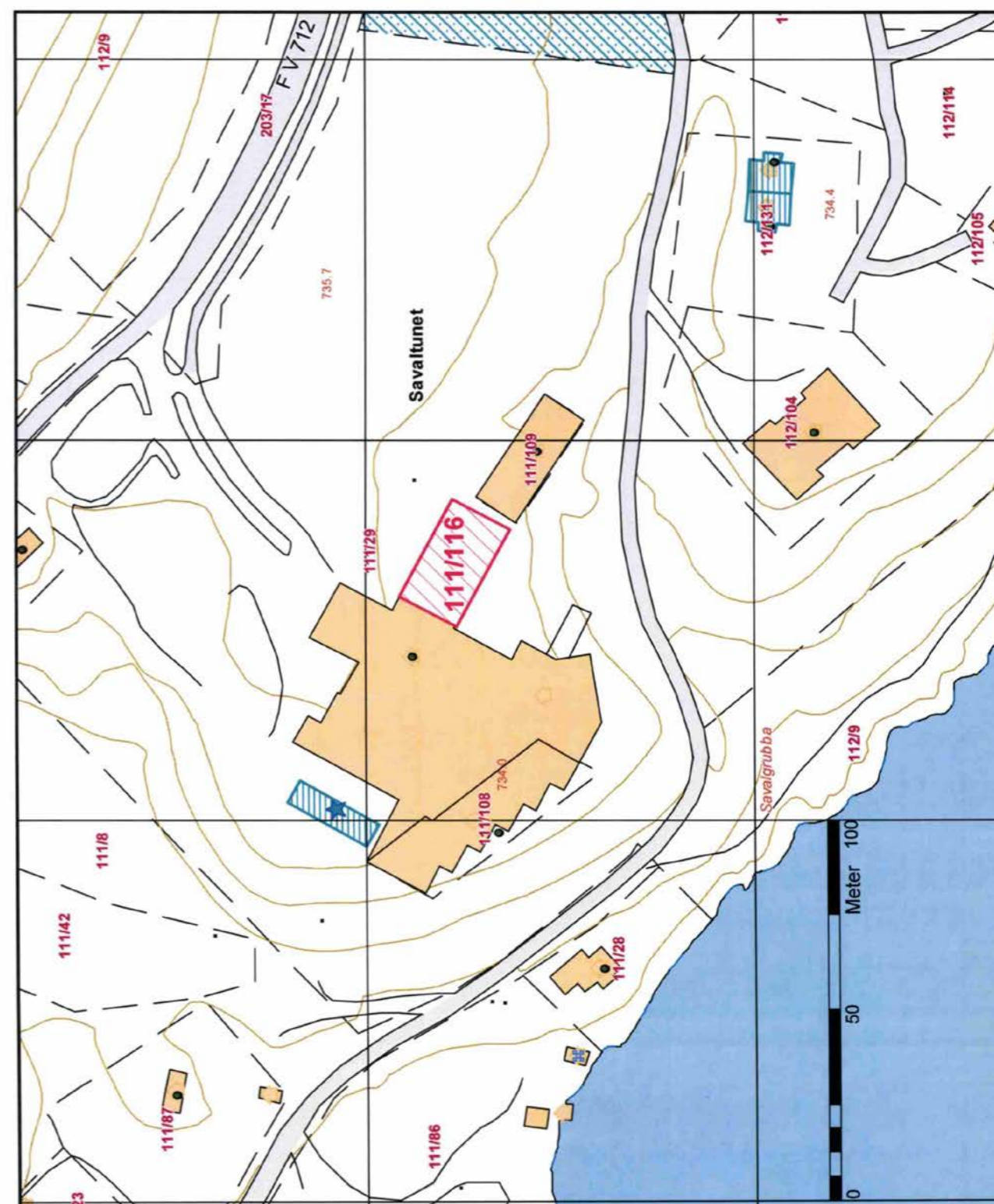
**7. Underskrifter**

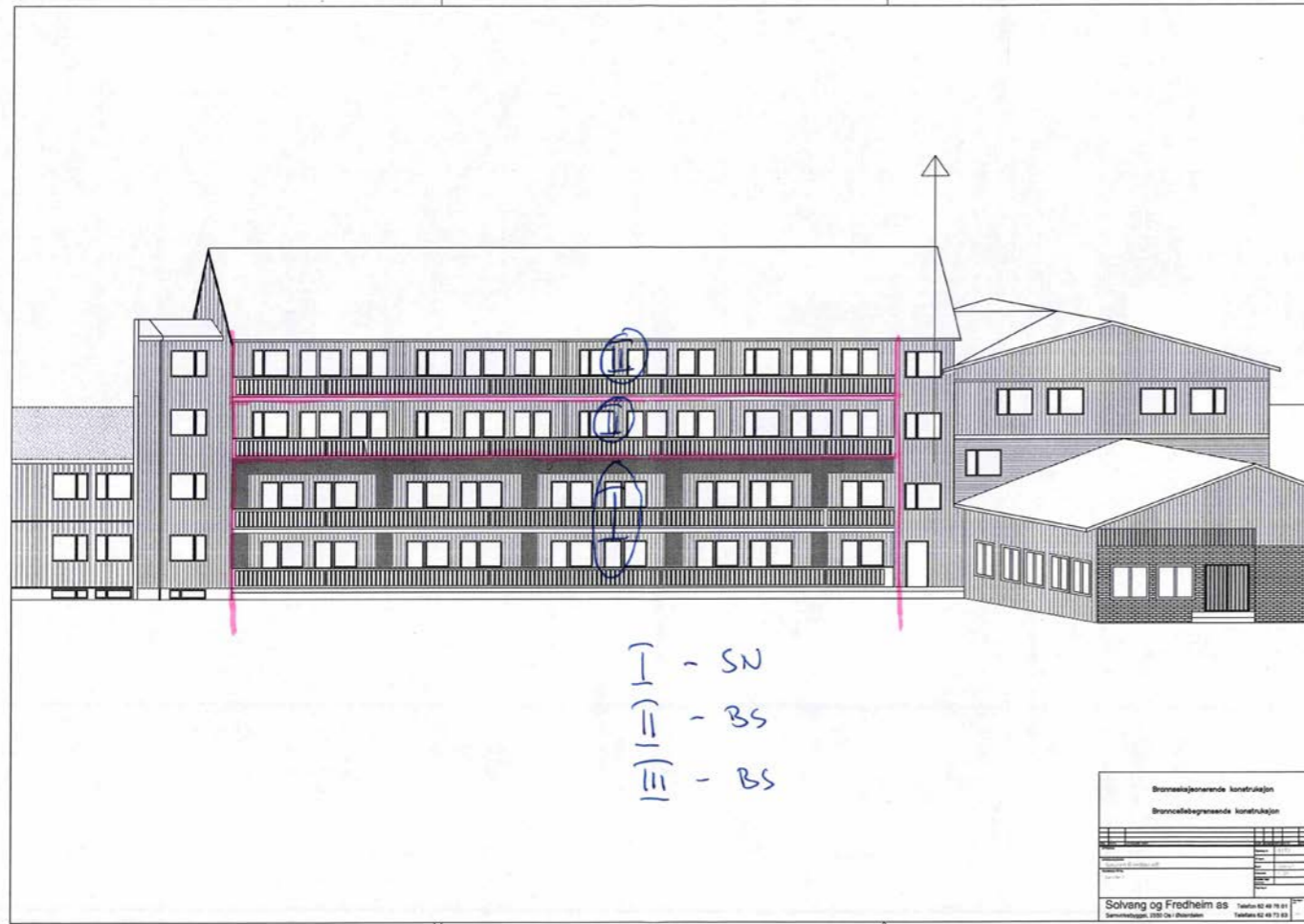
Sted, dato Tynset 15.02.2007	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)  Savalen Eiendom AS v/Per Morten Hektoen iht. signatur. 	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------------	---	---

<b>8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering</b> <sup>8)</sup>			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Dato, Sted		Underskrift	
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
111	116		
Tynset			<b>kommune</b>
Dato		Stempel og underskrift	
19/2 .2007		Tynset kommune	
		 	

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Savalveien 1244  
2500 TYNSET

**Meglerforetak:** Aktiv i Fjellregionen  
**Saksbehandler:** Tommy Nyrud

**Telefon:** 984 05 032  
**E-post:** tommy.nyrud@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre