

aktiv.

Brattkåsvegen 2, 7590 TYDAL

Stor og innholdsrik hytte med rolig, skjermet og naturskjønn beliggenhet | Innlagt strøm, vann og avløp | Bilvei helt frem



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 850,-
Total ink omk.: Kr 2 768 850,-
Selger: Lornts Magnar Berg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 133/145 kvm
Tomtstr.: 1302.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1704250088

Din nye fritidseiendom?

Aktiv Eiendom v/Håvard Geving har gleden av å presentere en lys og romslig hytte i naturskjønne Stugudal, Tydal. Hytta holder en pen standard, og fremstår godt vedlikeholdt. Her får du både komfort og ekte hyttestemning.

Noen av kvalitetene vi ønsker å fremheve:

- Fantastisk beliggenhet med gode solforhold, nydelig utsikt og turterreng rett utenfor døren
- Bilvei helt frem til hytta
- Innlagt strøm, vann og avløp for helårsbruk
- Kort vei til Stugusjøen samt milevis med preparerte skiløyper vinterstid
- Tre soverom med god plass til familie og gjester
- Romslig stue med vedfyring og hyggelig atmosfære
- Store uteplasser som inviterer til både soling og sosiale sammenkomster
- Skjermet og fredelig beliggenhet med god avstand til naboer
- Oppusset kjøkken og stue i nyere tid

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Energiattest	77
Planskisser	80
Kart	82
Reguleringsplan	84
Tegninger	92
Nabolagsprofil	98
Andre vedlegg	105
Budskjema	106

Fakta om eiendommen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 7 m² Boder

1. etasje

BRA-i: 80 m² Gang, bad, stue og kjøkken

BRA-e: 12 m² Uthus

2. etasje

BRA-i: 46 m² Gang, 3 soverom og arbeidsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Veranda og terrasse

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

BRA: 46 kvm.

GUA: 64 kvm.

ALH: 18 kvm.

Beskrivelse av ALH: Areal på soverom og gang med lav takhøyde

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1302.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, trær, naturtomt og stor terrasse og veranda.

Beliggenhet

Hytta ligger idyllisk til i naturskjønne Stugudal, Tydal – et eldorado for friluftinteresserte året rundt. Her får du umiddelbar tilgang til turterreng, milevis med oppkjørte skiløyper, jakt- og fiskemuligheter, scooterløyper, alpinanlegg, rideturer samt bær- og soppstaking. Fra hytta kan du nyte storslått utsikt mot Sylan og Skardsfjella, kombinert med gode solforhold og rolige omgivelser.

Stugusjøen ligger i kort avstand, og både sommer- og vinteraktiviteter er lett tilgjengelige rett utenfor døren. Beliggenheten i et veletablert hyttefelt gjør at du får både trygghet og fellesskap, samtidig som du kan trekke deg tilbake og oppleve naturen på sitt beste.

Dette er en populær plassering i Stugudalen – perfekt for den aktive familien som ønsker et fristed med fantastiske naturopplevelser året rundt.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Området består primært av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte:

Fritidsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Ringmur av Leca, med pilarer som deler av fundamentering. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, kledd med tømmermannspanel. Salttakkonstruksjon teknet med takshingel. Vindu med 2-lags glass.

Uthus:

Fundamentering av trepilarer. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Taktekking med takshingel. Uisolert og enkel konstruksjon, egent til grovlagring. Innlagt strøm.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 5 år og 9 måneder

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet blandebatteri på vask. Nytt batteri til dusjkabinett med uttak for vaskemaskin og ny avløpsrør for dusj og vaskemaskin.

Arbeid utført av Tronseth Rør Selbu

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det meste av eldre elektriske ledninger er skiftet ut. Montert nye led-lamper alle soverom. Byttet til led-spotter bad. Montert panelovn arbeidsrom. Ny panelovn kjøkken og soverom 3. Lagt jordkabel fra krypkjeller under bad til uthus og ny led-lampe. Montert dobbel utvendig stikkontakt uthus og terrasse. Alt dette er utført etter overtakelse i 2019. Det var montert Sikom varmestyring før overtakelse. Abonnementet fortsetter. Det er montert varmekabel for vannrør inn i kjeller med stikkontakt, men har aldri satt på.

Arbeid utført av Eidem elektro Selbu

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

Ja

Beskrivelse: Viser til punktet arbeid på elanlegg utført av Eidem elektro. Kontroll av peis pipe komfyr kjøkken feiluke montert ny takstige utført av Røros brann. Alt var i god orden, men en liten anmerkning på avstand fra rør fra komfyr kjøkken angående avstand rør til treverk som skal holde avstand minimum 30 cm montert plate plate i metall i henhold til regelverk.

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

Svar: Ja, av både faglært og ufaglært

Beskrivelse: Montert ny takstige. Lagt ny plating ved inngangsparti trykkimpregnert terrassebord utført med egeninnsats.

Deler av arbeid utført av Bergård bygg

Tilleggs kommentar:

Oppgradering av kjøkken stue Februar 2020. Lagt 5 cm isolasjon tak i stue og kjøkken nytt panel tak stue kjøkken og laminatgulv stue kjøkken. Lagt nye fliser i front for peis i stue hel renovering med fliser rundt komfyr stekeovn platetopp kjøkken . Lagt ny plate

på vegg bak kjøkkenbenk vask alt utført av Berggård bygg Februar 2020. Oppkobling oppvaskmaskin utført av Tronseth rør 2020.

Innhold

Hytta:

Kjeller: Boder

1. etg.: Gang, bad, kjøkken og stue

2. etg.: Gang, 3 soverom og arbeidsrom

Uthus:

Bod

Standard

Innvendig overflatestandard:

Kjeller:

Bod:

Betong gulv, malt mur på vegger og trepanel i himling. VVB.

1.etasje:

Gang:

Fliser på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Sikringsskap er plassert i gangen. Varme i gulv.

Bad:

Fliser på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Innredning med servant, dusjkabinett, gulvmontert toalett og kran og avløp for vaskemaskin. Varme i gulv.

Stue:

Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Lkktet vedovn og to panelovner.

Kjøkken:

Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Kjøkkeninnredning med over- og benkeskap. Folierte skrog med profilerte fronter. Laminert benkeplate og benkeplate belagt med fliser. Integrerte hvitevarer er stekeovn og platetopp. Panelovn og lukket vedovn.

2.etasje

Gang:

Tregulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Soverom:

Tregulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Panelovn.

Soverom:

Tregulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Panelovn.

Soverom:

Tregulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Panelovn.

Arbeidsrom:

Belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og i hovedsak uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, men det bemerkes at bad ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Oppsummert:

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2:

Krypkjeller:

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen. Det er lagret større mengede organisk materialer inne i arealt. Ved fuktmåling i gulvbjelke registreres det fuktverdier opp mot 20 vektprosent, for å unngå evt soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Rom under terreng:

Fungerer med dagens bruk. Manglende/begrenset ventilering av arealet.

Radonsikring:

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke lovpålagt med radonmåling i din egen private fritidsbolig, men det anbefales. Det er et krav for utleie av fritidsbolig og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Yttervegger / fasader:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Veranda:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av overflater:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstillt krav til fall på gulv i våtrom.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Rommet tilfredsstillt ikke kravet for våtrom. Det er ikke etablert tilstrekkelig med tettesjikt i våtsoner. Rommet vil kun være mulig å benytte med tett dusjkabinett og en evt endring av bruk vil kreve en totalrenovering av våtrommet.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Manglende tilluft fra tilstøende rom for tilstrekkelig ventilering av badet.

Etasjeskiller/gulv på grunn:

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Trapp:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. På grunn av trappens alder tilfredsstillt den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

VVS:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobberrør. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ikke etablert mekanisk avtrekk på kjøkken over stekesone. Manglende tilluft fra tilstøende rom til bad.

Bygningsdeler med TG IU:

Piper / ildsteder:

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feiveesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Kjøp av møbler/ innbo kan avtales direkte med selger med enkelte forbehold.

Hvitevarer

Kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkken samt vaskemaskin på bad og fryseboks i 2. etasje medfølger i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger

Veranda oppført 2016. Vinduer skiftet 2013. Ringmur av Leca oppført 2006. Bad etablert 2006. Taktekking skiftet 1997. Oppgradering av kjøkken og stue utført av Bergård bygg i 2020. Innlagt 5 cm isolasjon i tak på kjøkken og i stue. Nytt laminatgulv på kjøkken og i stue. Nye fliser langs peiskant i stuen. Plate satt inn over oppvaskkum på kjøkken og fliser rundt stekeovn/arbeidsbenk på kjøkken. Innvendige vegger malt med tre strøk i alle rom i 1. og 2. etasje (foruten hobbyrom) i 2020. Utført av Enes & Olsen. Montert ny takstige. Lagt ny plattning ved inngangsparti trykkimpregnert terrassebord. Det meste av eldre elektriske ledninger er skiftet ut. Montert nye led-lamper alle soverom. Byttet til led-spotter bad. Montert panelovn arbeidsrom. Ny panelovn kjøkken og soverom 3. Lagt jordkabel fra krypkjeller under bad til uthus og ny led-lampe. Montert dobbel utvendig stikkontakt uthus og terrasse. Det er montert varmekabel for vannrør inn i kjeller med stikkontakt, men har aldri vært behov for bruk.

Parkering

Parkering rett ved hytta.

Solforhold

Svært gode solforhold.

Forsikringselskap

Gjensidige.

Diverse

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 1972, følgende enringer/avvik er funnet: Det er etablert delvis kjeller.

Det er etablert bad på tørkerom i 1.etasje.
Det er etablert bod/kott i 2.etasje.
Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Det er ikke innhentet rapport fra feievesenet.

Det gjøres oppmerksom på at uthuset er oppført på tomtegrensen. Det foreligger ingen skriftlig avtale mellom selger og grunneier vedrørende dette.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Energikarakter og energifarge

Rød F

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 700 000,-

Kommunale avgifter per 2025

Kr 6 831,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter 2025: Feiing og tilsyn spredt avløp kr 1140,- + vannavgift 5691,40,-

Årsgebyr renovasjon: 2105,-

Slamanlegg: 530,- pr m3.

Info eiendomsskatt

Tydal Kommune har pt. ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primær for 2023

Kr 272 768,-

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter og renovasjon må det påregnes kostnader til brøyting/strøing/vedlikehold av vei samt eget strømforbruk, tv/internett, forsikring m.m.

Årsgebyr til grunneier for brøyting av bilvei ca. kr. 1 500,-.

Strøm ca. kr. 1 000,- per måned. Selger har benyttet styringssystem på strøm via app-styrt abonnement på SIKOM LIVING. Kostnad ca kr 900,00 pr år.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 12 i Tydal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

GRUNNDATA

1972/1249-1/66 18.04.1972 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5033 GNR: 192 BNR: 3

2018/132444-1/200 01.01.2018

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1665 GNR: 192 BNR: 12

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen er bygningene byggemeldt og det foreligger byggeteninger, men det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen da det ikke ble praktisert på samme måte den gang eiendommen ble oppført. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men

bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann. Privat septik. Privat vei. Kostnader til brøyting, drift og vedlikehold av vei må påregnes. Det foreligger ingen tinglyst veirett, men grunneier har samtykket til opparbeidelse og bruk av vei iflg. selger. Kjøper overtar ansvar og økonomiske forpliktelser.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan "Flaten", for periode 2012-2022, og er regulert til fritidsbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønsket i budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

68 850 (Omkostninger totalt)

85 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 768 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 785 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 788 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

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.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, markedspakke kr 18 900,-, visninger kr 2 990,- pr stk og gebyr for betalingsutsettelse kr 1 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 814,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Håvard Geving
Eiendomsmegler
havard.geving@aktiv.no
Tlf: 934 26 363

Oppdragstaker

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

17.09.2025

























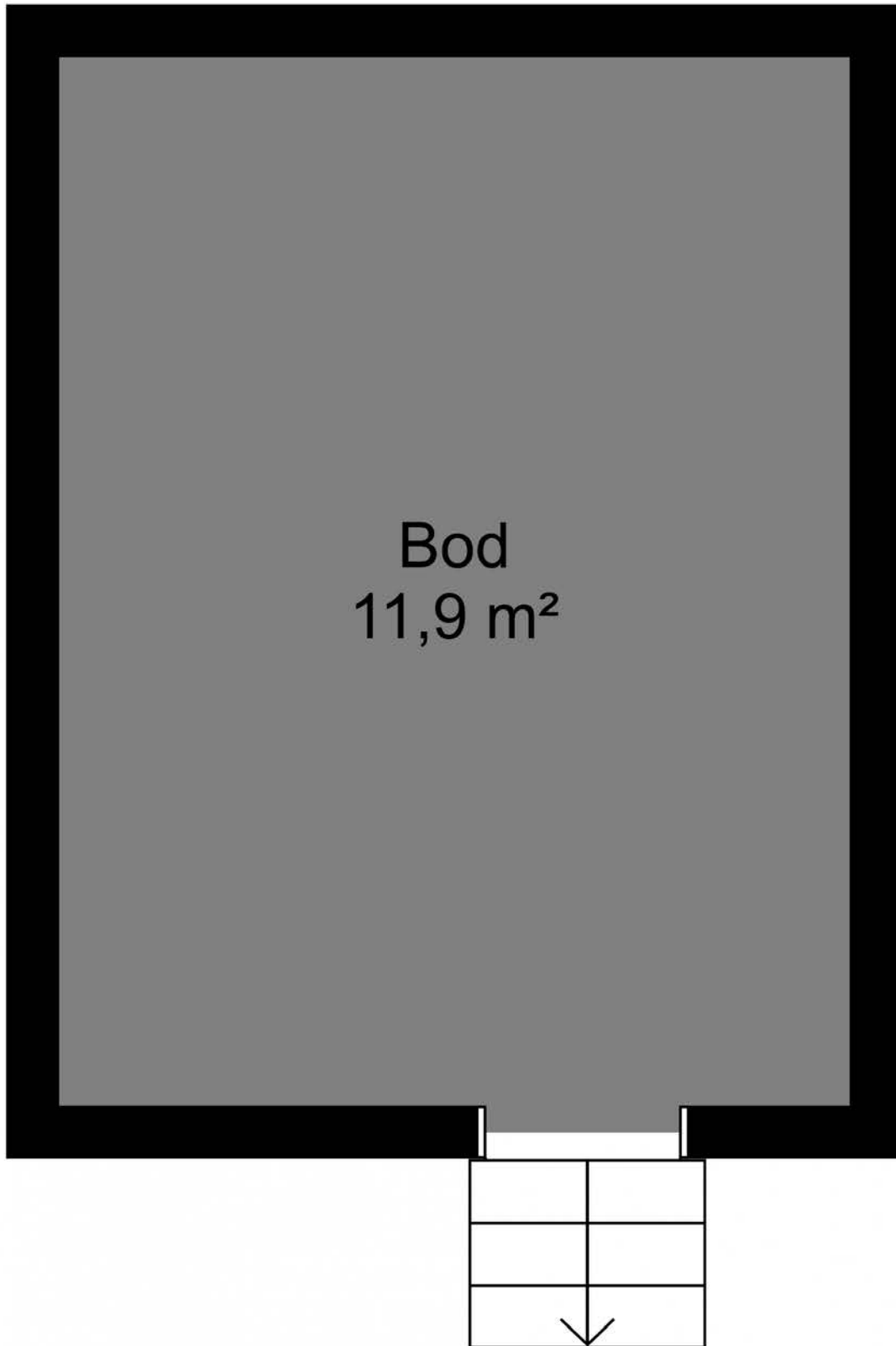






Brattkåsvegen 2

Uthus

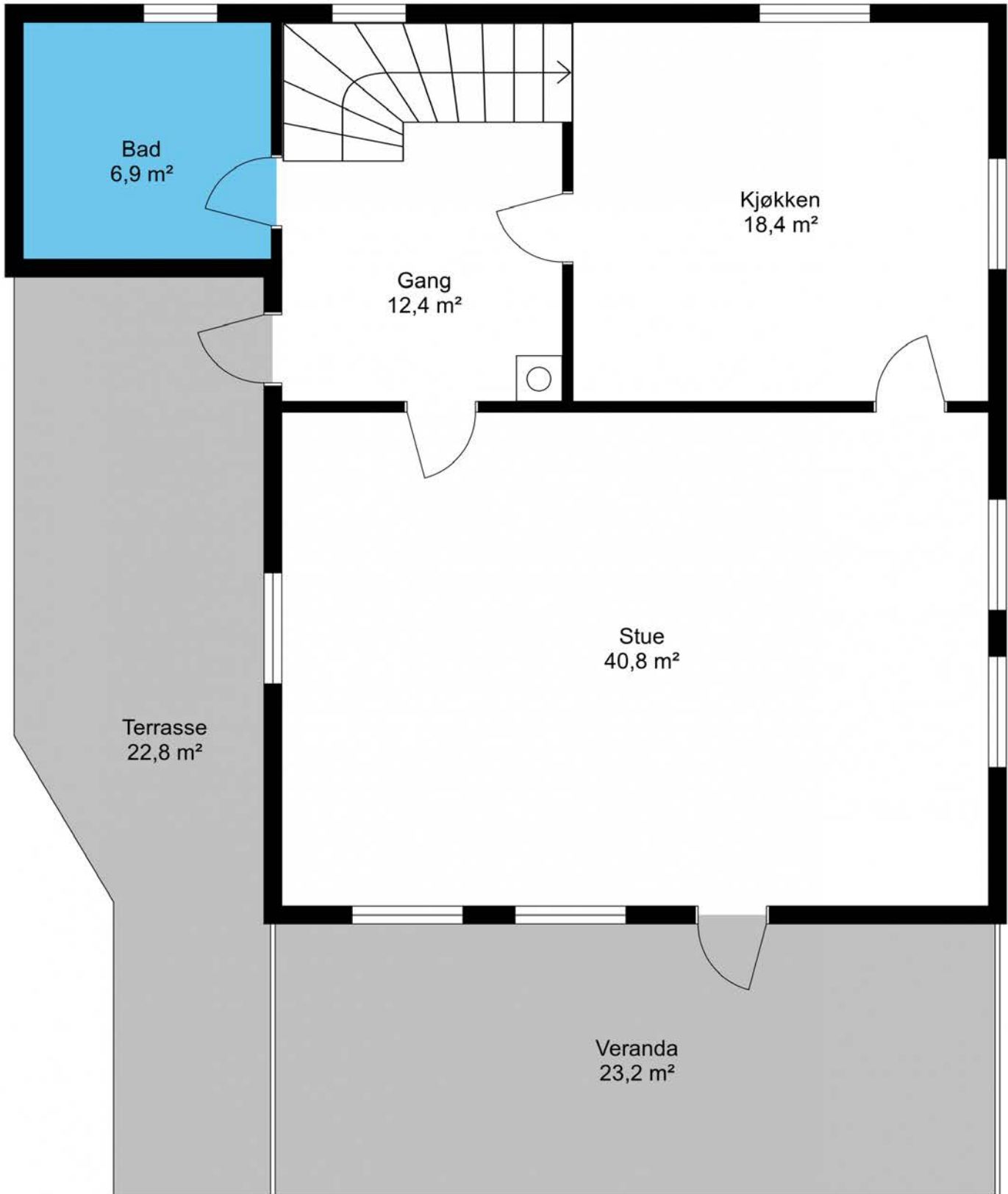


Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal

Brattkåsvegen 2

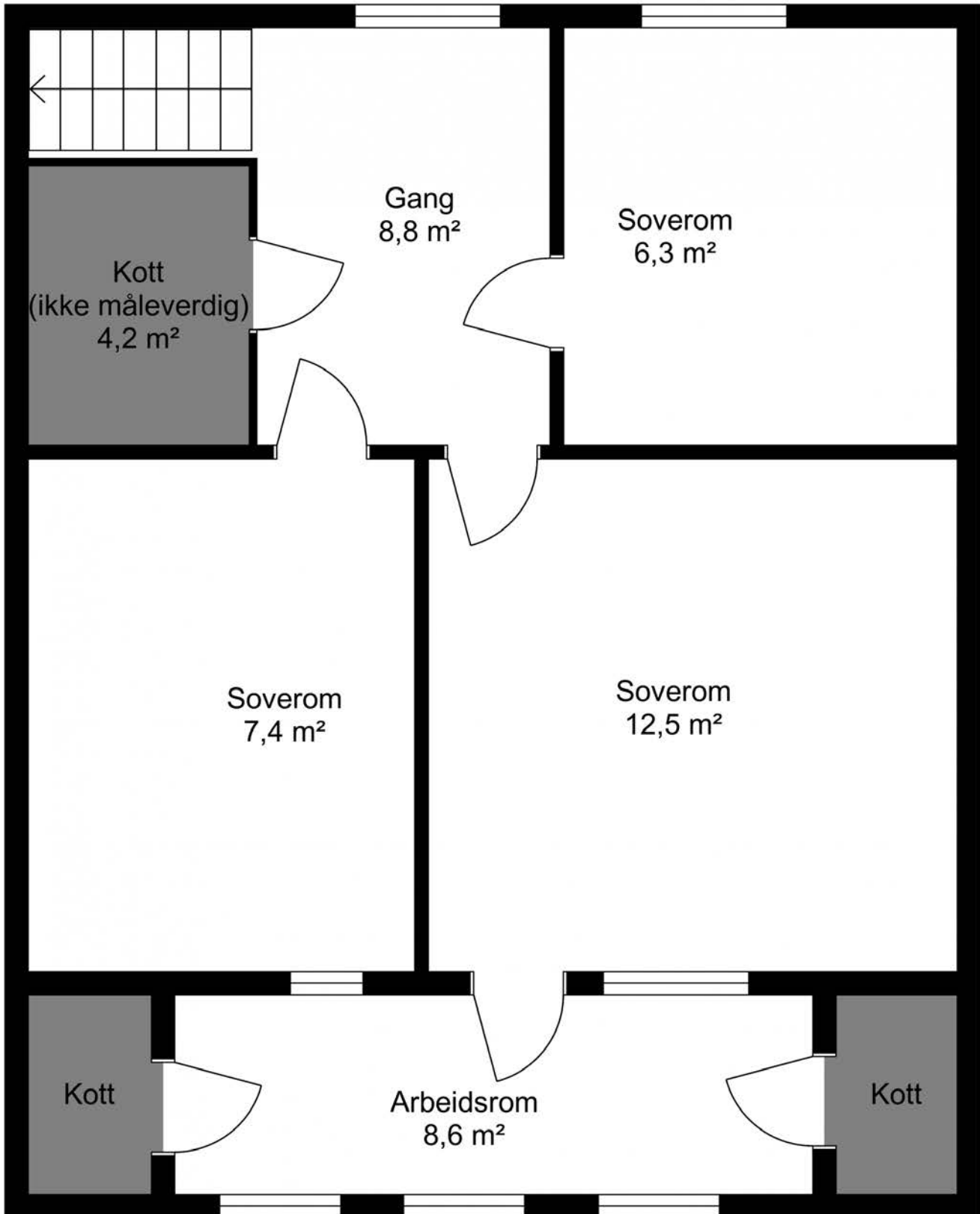
1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal

Brattkåsvegen 2 2. Etasje

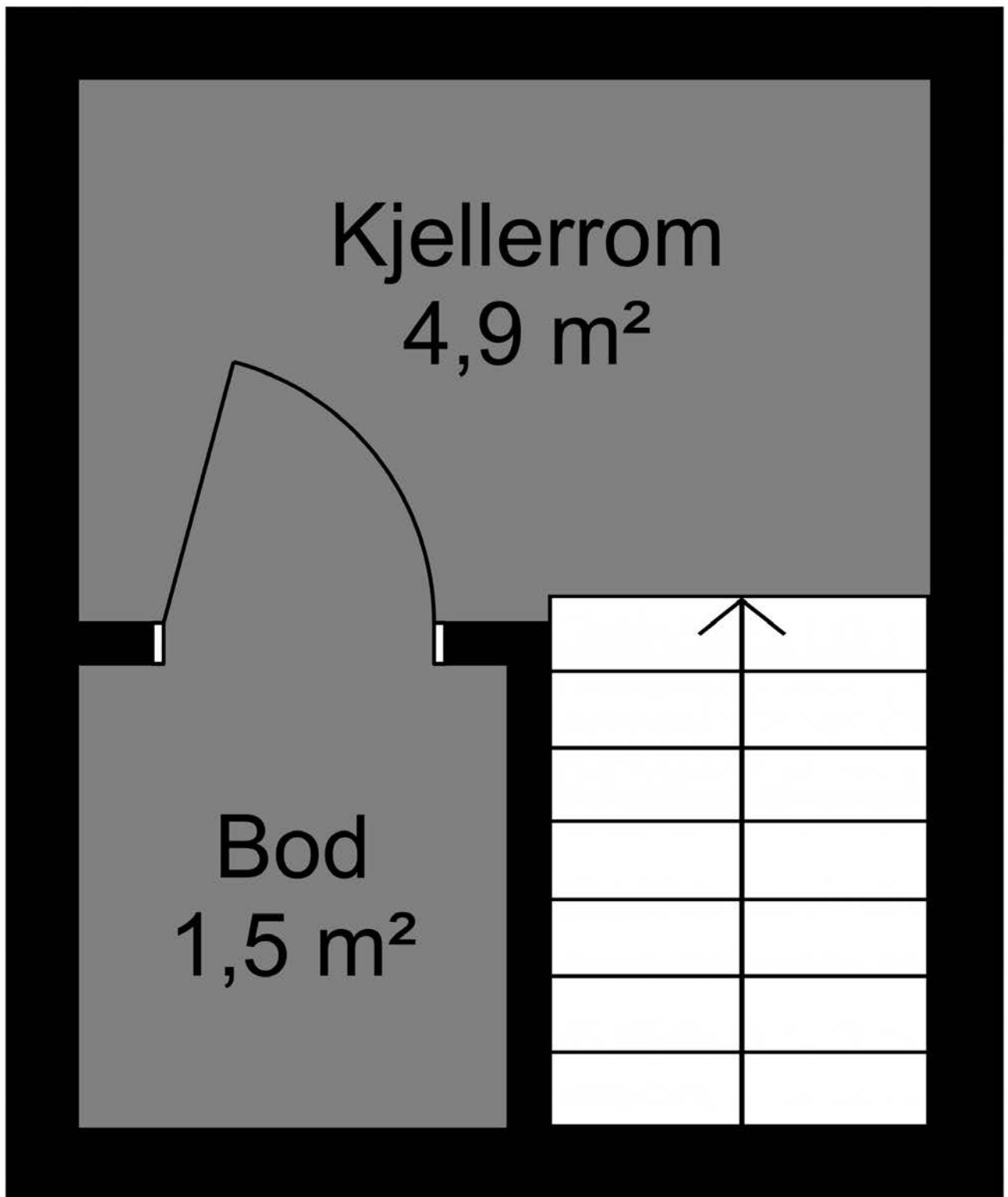


Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal

Brattkåsvegen 2

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal

Vedlegg

Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250088	
Selger 1 navn	
Lornots Magnar Berg	
Gateadresse	
Brattkåsvegen 2	
Poststed	Postnr
TYDAL	7590
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1704250088

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet blande batteri på vask. Nytt batteri til dusjkabinett med uttak for vaskemaskin og ny avløpsrør for dusj og vaskemaskin.
Arbeid utført av	Tronseth Rør Selbu

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det meste av eldre elektriske ledninger er skiftet ut. montert nye led lamper alle soverom. Byttet til led spotter bad. Montert panelovn arbeidsrom. Ny panelovn kjøkken og soverom 3. Lagt jordkabel fra krypkjeller under bad til uthus og ny led lampe. Montert dobbel utvendig stikkontakt uthus og terrasse. Alt dette er utført etter overtakelse i 2019. Det var montert Sikom lvarmestyring før overtakelse. Abonnementet fortsetter.. det er montert varmekabel for vannrør inn i kjeller med stikkontakt,men har aldri satt på.
Arbeid utført av	Eidem elektro Selbu

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Viser til punktet arbeid på elanlegg utført av Eidem elektro. Kontroll av peis pipe komfyr kjøkken feiluluke montert ny takstige utført av Røros brann. alt var i god orden men en liten anmerkning på avstand fra rør fra komfyr kjøkken angående avstand rør til treverk som skal holde avstand minimum 30 cm montert plate plate i metall i henhold til regelverk.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ny takstige Lagt ny platting ved inngangsparti trykkimpregnert terrassebord utført med egeninnsats.

Arbeid utført av

Bergård bygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1704250088

Tilleggs kommentar

Oppgradering av kjøkken stue Februar 2020. Lagt 5 cm isolasjon tak i stue og kjøkken nytt panel tak stue kjøkken og laminatgulv stue kjøkken. Lagt nye fliser i front for peis i stue hel renovering med fliser rundt komfyр stekeovn platetopp kjøkken . Lagt ny plate på vegg bak kjøkkenbenk vask alt utført av Berggård bygg Februar 2020, Oppkobling oppvaskmaskin utført av Tronseth rør 2020.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1704250088

Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Brattkåsvegen 2

7590 TYDAL

5033/192/0/12/0/0

Rapportdato

17.09.2025

TG 0		1
TG 1		8
TG 2		12
TG 3		0
TG IU		1

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0

Befaring utført den 08.09.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Brattkåsvegen 2 , 7590, TYDAL

Matrikkel: 5033/192/0/12/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1974

Tomt: 1 302.90 m²

Hjemmelshaver(e): Lornts Magnar Berg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fritidsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Ringmur av Leca, med pilarer som deler av fundamentering. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, kledd med tømmermannspanel. Salttakkonstruksjon teknet med takshingel. Vindu med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og i hovedsak uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, men det bemerkes at bad ikke tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer: Det meste av eldre instalasjon er skiftet ut. montert nye ledlamper alle soverom. Byttet til led spotter bad. Montert panelovn arbeidsrom. Ny panelovn kjøkken og soverom 3. Lagt jordkabel fra krypkjeller under bad til uthus og ny ledlampe. Montert dobbel utvendig stikkontakt uthus og terrasse. Alt dette er utført etter overtakelse i 2019. Veranda oppført 2016. Vinduer skiftet 2013. Ringmur av Leca oppført 2006. Bad etablert 2006. Taktekking skiftet 1997.

Øvrig informasjon om oppdraget

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Kjeller			
BRA-i 7 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Boder	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BRA-i 80 m ²	BRA-e 12 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 46 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Uthus	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda og terrasse
BRA-i 46 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 3 soverom og arbeidsrom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 133 m ²	BRA-e 12 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 46 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 145 m ²			

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: Kjeller: P-Rom: 0 m² / S-Rom: 7 m² 1.etasje: P-Rom: 80 m² / S-Rom: 0 m² 2.etasje: P-Rom: 46 m² / S-Rom: 0 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
BRA 46 m ²	ALH 18 m ²
GUA 64	Beskrivelse av ALH Areal på soverom og gang med lav takhøyde

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/1 2/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

12

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Kryp Kjeller: Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen. Det er lagret større mengede organisk materialer inne i arealt. Ved fuktmåling i gulvbjelke registreres det fuktverdier opp mot 20 vektprosent, for å unngå evt soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Rom under terreng: Fungerer med dagens bruk. Manglende/begrenset ventilering av arealet.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke lovpålagt med radonmåling i din egen private fritidsbolig, men det anbefales. Det er et krav for utleie av fritidsbolig og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Veranda: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstillende krav til fall på gulv i våtrom.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Rommet tilfredsstillende ikke kravet for våtrom. Det er ikke etablert tilstrekkelig med tettesjikt i våtsoner. Rommet vil kun være mulig å benytte med tett dusjkabinett og en evt endring av bruk vil kreve en totalrenovering av våtrommet.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Manglende tilluft fra tilstøende rom for tilstrekkelig ventilering av badet.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Trapp: Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. På grunn av trappens alder tilfredsstillende ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobberrør. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ikke etablert mekanisk avtrekk på kjøkken over stekesone. Manglende tilluft fra tilstøende rom til bad.

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid. Dokumentasjon foreligger i form av kvitteringer/arbeidsbeskrivelse fra utførende firma.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

12.09.2025

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 1972, følgende enringer/avvik er funnet:

Det er etablert delvis kjeller.

Det er etablert bad på tørkerom i 1.etasje.

Det er etablert bod/kott i 2.etasje.

Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

-

Her vurderes fundament, søyler og piler dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Lettklinkerblokker , Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres mindre riss i puss utenpå grunnmuren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra materialer/alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

Det er terrengfall vekk fra bolig.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann er ført i nedløp som er ført bort fra bolig.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Evt. dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret.

En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år.

Det registreres noe forhøyde fuktverdier ved fuktsøk i kjellergulv. Kjeller er oppført med betong/mur i gulv/vegger og fungerer med dagens bruk. Det er viktig å sørge for tilstrekkelig ventilering av arealet.

Deler av grunnmur er ringmur av Leca og det er ikke normalt å etablere drenering ved slike konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert ventiler i vegg for tilstrekkelig ventilering av arealet.

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Visuelt kontrollerer kombinert med fuktmåling med elektrode.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er etablert ventiler i ringmur.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fuktsperre mot grunnen.

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

Det er lagret større mengede organisk materialer inne i arealt.

Ved fuktmaling i gulvbjelke registreres det fuktverdier opp mot 20 vektprosent, for å unngå evt soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablering av fuktsperre mot grunnen.

Fjerning av lagret organisk materiale.

Etablering av flere ventiler dersom overnevnte tiltak ikke senker fuktinnholdet i gulvbjelke.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktsøk, noe forhøyde verdier registreres i gulv.

Er rommet ventilert?

Nei

Kommentar:

Ingen tegn til ventiler.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**Fungerer med dagens bruk.
Manglende/begrenset ventilering av arealet.**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

Kommentar:

Etablering av ventilert.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

Det er ikke lovpålagt med radonmåling i din egen private fritidsbolig, men det anbefales. Det er et krav for utleie av fritidsbolig og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Kommentar:

Ukjent

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2013

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører






Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er 83cm høyt, det er under krav med rekkverk på minimum 100cm over ferdig dekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 100cm over dekket.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Tidligere salgsoppgave opplyser at tekking er skiftet 1997.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Levetid:

- ⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonsnetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og malt trepanel på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Etablert 2006.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Det er mulig lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall på gulv.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstillt krav til fall på gulv i våtrom.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Rommet tilfredsstillende ikke kravet for våtrom. Det er ikke etablert tilstrekkelig med tettesjikt i våtsoner.

Rommet vil kun være mulig å benytte med tett dusjkabinett og en evt endring av bruk vil kreve en totalrenovering av våtrommet.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende til våtrommet.

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 2** **Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Manglende tilluft fra tilstøende rom for tilstrekkelig ventilering av badet.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**TG 0** **Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Badet bør brukes med varsomhet mtp manglende tettesjikt i våtsoner. Det anbefales etablert tillut.

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygnings sakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feierevesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

BRATTKÅSVEGEN 2 - 5033/192/0/12/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei


Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg. På grunn av trappens alder tilfredsstill den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn og rekkverk der åpninger ikke overstiger 10cm.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svartesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert mekanisk avtrekk, kun naturlig lufting over stekesonen.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert/flis benkeplate.

Plater/flid på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Stekeovn, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

-

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2006 og rommer 120 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) og kobberrør. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Ikke etablert mekanisk avtrekk på kjøkken over stekesone.

Manglende tilluft fra tilstøende rom til bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk over stekesonen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang under trapp.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden for arbeid utført under selgers botid.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Fundamentering av trepilarer.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Taktekking med takshingel.

Uisolert og enkel konstruksjon, egent til grovlagring.

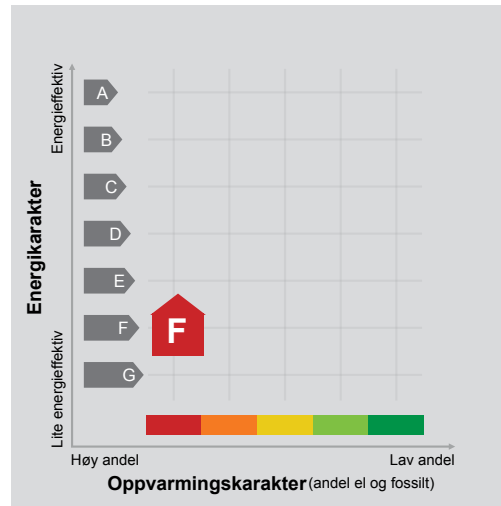
Selger opplyser ad det er lagt inn strøm til uthuset.

Det er ikke påvist avvik/eller skader utover normal bruksslitasje.

Det er noe mose på taktekking som anbefales fjernet da. dett kan forringe levetiden.

Energiattest

Adresse	Brattkåsvegen 2
Postnummer	7590
Sted	TYDAL
Kommunenavn	Tydal
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184890224
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-167683
Dato	12.09.2025



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.

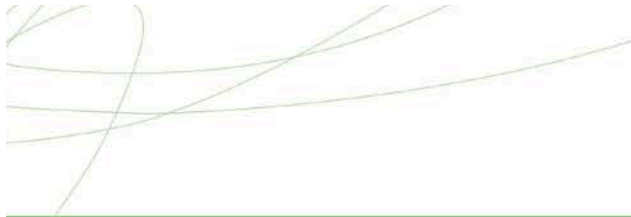
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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)

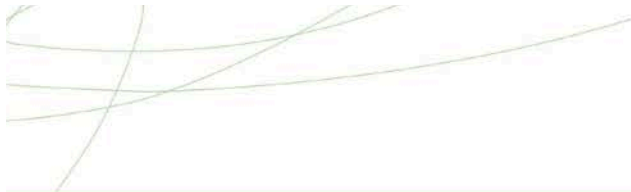
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Luft kort og effektivt**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

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, 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Info fra kommunen

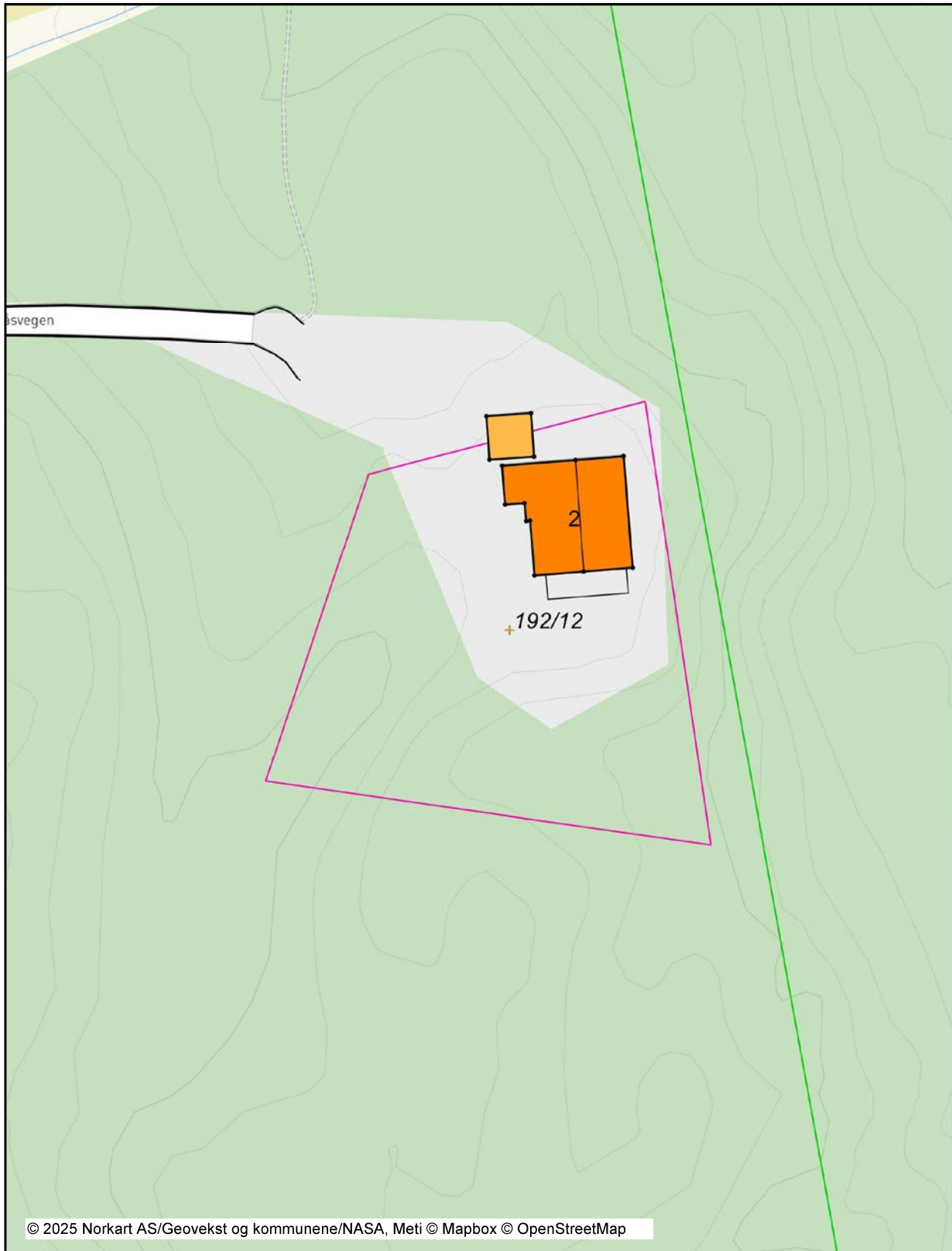


192/12 Magnar Lornts Berg

Dato: 30.08.2025

Målestokk: 1:500













Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

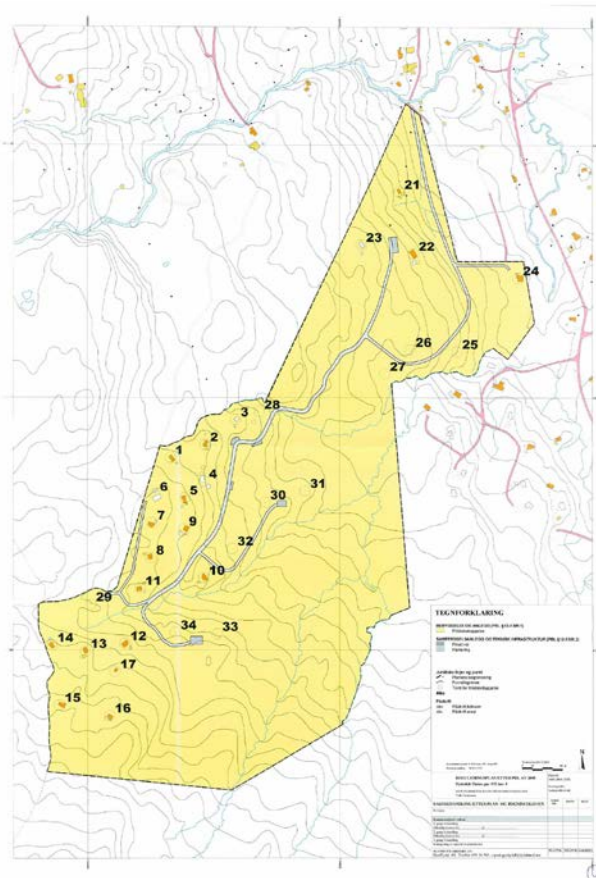
<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje vannkant
	Grense <= 10 cm
	Grense < 500 cm
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Vegdekkkant
<i>Bygninger</i>	
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Takriss
	Veranda
	Mønelinje
<i>Adresser</i>	
	Abc Adressepunkt tekst

Reguleringsplan
Flaten hyttefelt – gnr. 192 bnr. 3

Tydal kommune
ArealplanID: 5033_16652015003

Reguleringsbestemmelser

Ikrafttredelsesdato: 18.11.10
Mindre reguleringsendringer i punkt 3.1 og 4.4 vedtatt 11.04.24



1.0 Innledning:

Denne reguleringsplanen er utarbeidet for eiendommen Flaten, gnr. 192 bnr.3
Eier: Asbjørn Rotvold (fra 2020 Oddveig Martine Rotvold).
Planen er beregnet å regulere fritidsbebyggelse på eiendommen.

De vil omfatte 10 nye hyttetomter, samt de gamle tomtene bestående av 17
bygseltomter og 4 salgstomter.

Gårdens arealer:

Fulldyrket 60 da

Skog 3000 da

Annet/fjell 2800

1.1 Målsetting

Gården drives som selvstendig bruk, mens dyreholdet ble foreløpig nedlagt i 2009. De siste 10 årene er det drevet med gårdsturisme/turisme, ved at en del av husmassen er blitt benyttet til overnatting, og også servering.

Det er allerede gjort betydelige investeringer på husene med hensyn til denne utnyttelsen.

Videre er det tenkt å utvikle standarden, og derfor er det nødvendig med nye investeringer.

Målsetting med denne hytteplanen er at inntektene fra disse hyttene/hyttetomtene skal være med på å styrke næringsgrunnlaget på bruket, og at det legges opp til maksimal sysselsetting gjennom utbyggingen. En del av disse inntektene beregnes investert igjen i gården gjennom forbedring av reiselivsdelen.

1.2 Beliggenhet

Planområdet ligger på sørsiden av gården, mellom eksisterende reguleringsområde og nabobruket Stugudal Øvres fremre område.

Det regulerte området er vist på vedlagte plankart i målestokk 1:5000 med reguleringsavgrensning.

Planen fremmes som reguleringsplan i henhold til Pbl. Denne planen vil erstatte reguleringsbestemmelsene i tidligere planer.

2.0 Reguleringsbeskrivelse:

2.1 Planområdet

Området ligger sør for gården og er knyttet opp mot den eksisterende skogs- og hyttevegen. Alle hyttene vil ligge i gunstig avstand i forhold til den eksisterende veggen. Området ligger i sin helhet på nevnte eiendom, Flaten gnr.192, bnr. 3.

2.2 Tomtene

Innenfor planområdet søkes det om godkjenning av 10 nye hyttetomter. De omsøkte hyttetomtene vil være nummerert fra T25 til T34. Viser her til kartvedlegget.

2.3 Adkomsten

Adkomsten vil skje via den eksisterende veggen, kun med noen små justeringer. Veggen tjener i dag også som adkomstveg for de eksisterende hyttene, og som landbruksveg. Det gjøres regning med at veggen oppgraderes, og får en standard slik at den kan vinterbrøytes.

2.4 Parkeringsarealer

Det opparbeides parkeringsplasser med totalt to plasser beregnet for hver hytteenhet. Ut over dette henvises det til fellesarealene. Parkeringsarealene vil bli anlagt enten for en enhet, eller som fellesareal for flere enheter.

Løsningen vurderes ut ifra arealmessige og praktiske forhold.

2.5 Vegetasjon/bonitet

Området er i hovedsak vendt mot øst, med utsikt mot Stugusjøen og grensefjellene. Tresjiktet består i hovedsak av bjørk, med naturlig spredt innblanding av furu og selje.

I tillegg er det nord for reguleringsområdet et areal hvor det er plantet både gran og furu.

Som bunnvegetasjon er det einer, lyng og grasmark.

Landskapet består i hovedsak av skogbevokste rygger og koller, med en del myrdrag innimellom.

2.6 Dyreliv

Det er ingen viltbiotoper registrert med hensyn til dette området. Når det gjelder hjortevilt, så vil neppe denne utbyggingen ha nevneverdig betydning.

All den nye bebyggelsen ligger nært opp til eldre utbyggingsområder, både på denne eiendommen og naboeiendommen. Det finnes beitedyr i området.

2.7 Drikkevannskilder

I området finnes 3 eksisterende vanninntak, som alle kan belastes med enheter fra denne planen. Ellers er det rent drikkevann i bekker og oppkomme innenfor området.

2.8 Strømforsyning

Det er god el-forsyning i området. Det er plassert el.trafo/trafokiosk i feltet, og hovednett er beregnet for videre utbygginger.

2.9 Avløp

Avløpet fra hyttene skal dimensjoneres slik kommunens forskrifter tilsier. Alle hyttene skal ha godkjent renseanlegg med tank og infiltrasjonsgrøft.

Ved plassering og bygging av infiltrasjon, skal det tas hensyn til omgivelsene. Vurdere plassering og retning.

2.10 WC

Det kan for en periode godkjennes med enkle løsninger som utedo, biodo eller mulldo.

Men det forutsettes at det så snart som mulig bygges eller anlegges en sikrere løsning.

Vannklosett godkjennes, under forutsetning av at avløpet fra dette ledes til en godkjent tett tank. Overløpet fra infiltrasjonen skal også ende i den tette tanken.

2.11. Renovasjon

Feltet skal tilknyttes pliktig kommunal renovasjon. Avfallet skal kilde-sorteres, og restavfallet leveres i container, som er plassert ved avkjørsla ved hovedvegen (Rv 705). Papir kan leveres i merket container ved Stugudal Landhandel.

2.12 Bygninger

De oppføres i henhold til de kommunale forskriftene for fritidsbebyggelse. I utgangspunktet er tomtene beregnet for hytte og uthus i normalstørrelse og en etasje. Se ellers reguleringsbestemmelsene.

Hytta plasseres slik at merkepinnen kommer innenfor ytterveggene.

2.13 Fundamentering

Fundamentering gjøres forskriftsmessig slik at problemer unngås. Grunnen skal isoleres, og dreneres om nødvendig.

Det skal unngås at det brukes unødig høge pilerer eller grunnmur. Dette gjelder alle sider.

2.14 Terreng

Ved fundamentering, bygging og ellers bruk av terreng, så skal det alltid tas hensyn til vegetasjon og grunn, slik at terreng påføres minst mulige skader.

2.15 Ferdsl

De eksisterende gangstier og ferdselsveger benyttes. Nye felles stier og veger for lettere ferdsel anlegges i samråd med grunneier. Ferdsl i plantefeltene må gjøres ekstra skånsomt.

2.16 Tjenester

Det forutsettes at grunneier og gården prioriteres når det gjelder de tjenester og den tjenesteyting som de kan tilby. Det er en forutsetning at tjenesten gjenspeiler markedet for øvrig. I tillegg kan grunneier, om nødvendig, være behjelpelig med å formidle kontakt i forbindelse med andre tjenestebehov.

2.17 Avgifter

Hytteeierne forpliktes til å betale avgifter til:

Kommunen - renovasjonsordningen, tømming av kloakk. Eventuelt andre tjenester.

Grunneier – årsavgift for veg, vann, brøyting av veg og parkering.

3.0 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplanen for eiendommen Flaten gnr.192 bnr.3 er underlagt disse reguleringsbestemmelsene.

§ 1. Generelt

1.1 Reguleringsområdet er vist på plankart med reguleringsgrense

1.2 Det regulerte området er beregnet å benyttes for fritidsbebyggelse, som er vist, og framgår av plankartet.

§2. Fellesbestemmelser

2.1 Når denne planen med bestemmelser er godkjent, så kan det ikke inngås andre avtaler som er i strid med planen.

§ 3. Reguleringsområdet

3.1 Området er beregnet for 10 nye hyttetomter med tilhørende bygninger. Tomtene kan fradeles både som selveier- og festetomter. Planen omfatter også eksisterende hyttetomter.

3.2 Hyttene plasseres i området i henhold til plankartet og de nummererte, utsatte merkepålene. Se punkt 2.2. under reguleringsbeskrivelse.

3.3 Bygningsmyndigheten godkjenner tomtenes bygningsmasse og deres plassering.

3.4 Bygningsmyndigheten kan til enhver tid komme inn og befare og kontrollere at bygningen er i henhold til planen

§4. Bebyggelse

4.1 Hytte med grunnflate opp til 85 m², i en etasje, regnes som normalstørrelse. Ut over dette betales en tilleggsavgift. Ekstra avgift betales også for annekst og andre ekstra

bygninger. Uthus i normalstørrelse regnes opp til 30 m², og kan ikke inneholde boenhet. Garasjebygg godkjennes på selveierenheter. Hver enhet kan bebygges med 4 bygninger.

4.2 Naturen – utbygger skal alltid ta hensyn til omgivelsene, slik at forholdet til utforming, materialvalg, plassering og farger blir best mulig.

4.3 Fundamentering – det velges best mulig løsning i hvert enkelt tilfelle. Fundamenteringen skal være lav på alle hjørner. Fundamenteringshøyden skal ikke overstige 75 cm. Åpne løsninger skal sikres i forhold til beitedyr.

4.4 Takvinkelen vurderes i forhold til hustype. Vinkelen skal ikke overstige 32 grader. Tekking med store fargeforskjeller godkjennes ikke, og heller ikke tak som gir skarpt gjenskinn i forhold til omgivelsene. Piper og røykrør må, over taket, ha farge som passer til omgivelsene.

4.5 Bygningene skal oppføres i henhold til kommunens regler for fritidsbebyggelse. Byggetillatelse må foreligge før arbeidet igangsettes. På søknader anføres alltid mønehøyde.

§ 5. Andre utvendige forhold

5.1 Inngjerding av tomtareal tillates vanligvis ikke, men kan godkjennes under forutsetning at det velges nøytrale løsninger, og godkjenning fra kommune- og grunneier foreligger.

5.2 Flaggstenger tillates i alminnelighet ikke.

5.3 Utvendig belysning – når hytta ikke er bebodd skal den utvendige belysningen være sparsom.

§6. Miljø

6.1 Det forutsettes at alle tiltak som utføres i reguleringsområdet, skal gjennomføres på en måte som alltid tjener miljøet på beste måte.

6.2 Veg – skal gjemmes mest mulig i terrenget.

6.3 Parkeringsområder – skal anlegges slik at eventuelle parkerte biler dekkes i terrenget, slik at gjenskinn mest mulig unngås.

6.4 Bygninger – skal plasseres og legges fornuftig i terrenget. Vurder møneretningen.

§7. Parkering

Parkeringsplasser vil bli opparbeidet i henhold til denne planen. I sommerhalvåret vil hver hytteenhet kunne disponere plass for 2 personbiler. Anvises av grunneier. På vinteren kan det ikke påregnes at stikkveger brøytes, slik at parkering gjøres ved Brattkåsvegen.

Under perioder da vegen ikke blir brøytet må bilene parkeres på fellesplass ved gården.

§8. Avløp

Alle hytteenheter skal ha avløp fra min vask og dusj, hvor det kreves renseanlegg med tank (1,0 m³) og med etterfølgende infiltrasjon, utføres i henhold til kommunens forskrifter.

§9. Toalett

Enkle toalettløsninger godkjennes, men løsningen vurderes i forhold til grunnforhold og omgivelsene. Vannklosett kan monteres dersom kommunens utslippstillatelse er utstedt.

§10. Vann

Alle hytteenheter kan fortrinnsvis tilkobles feltets vannanlegg, men andre løsninger kan også vurderes.

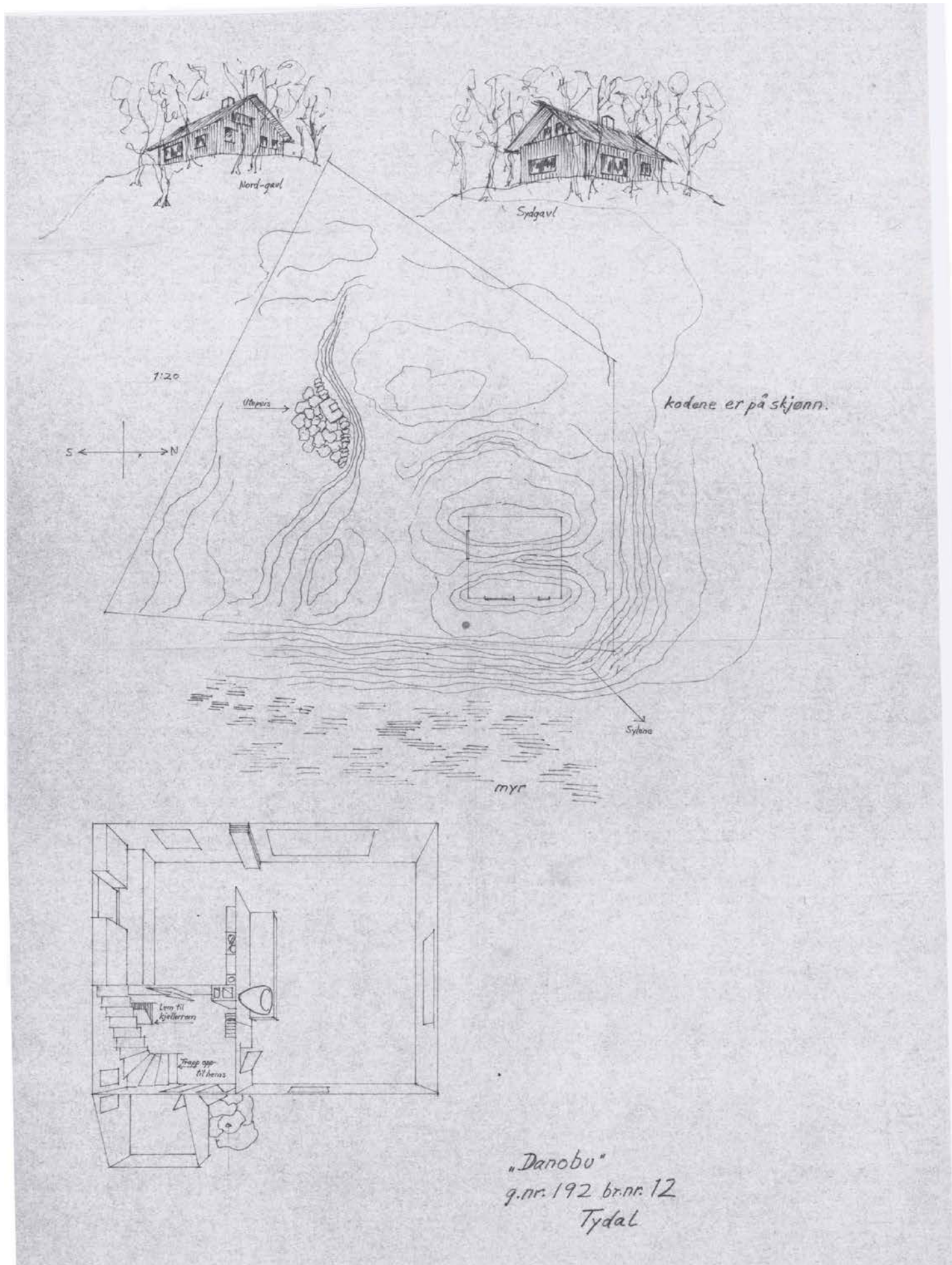
§11. Tilpassede bygningstyper

På tomtene 26, 33 og 34 kan det bygges hytte på bare et plan. Det betyr at hytte med oppstue normalt ikke kan godkjennes på disse tomtene. I hvert enkelt tilfelle kan kommunen etter søknad, sammen med grunneier, vurdere om tiltak kan eliminere høydeproblemet

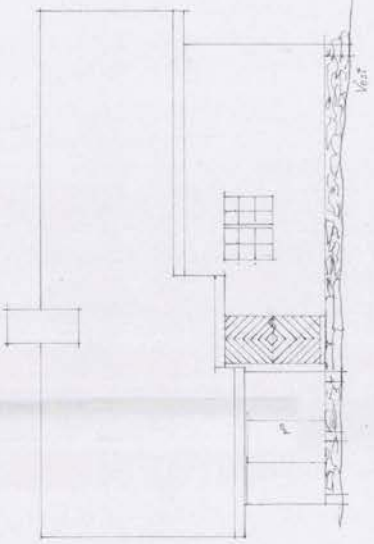
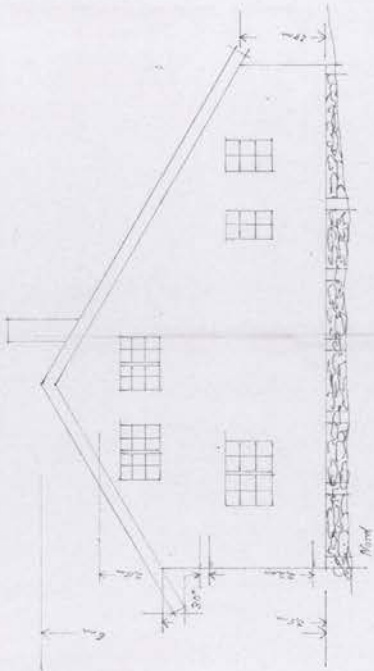
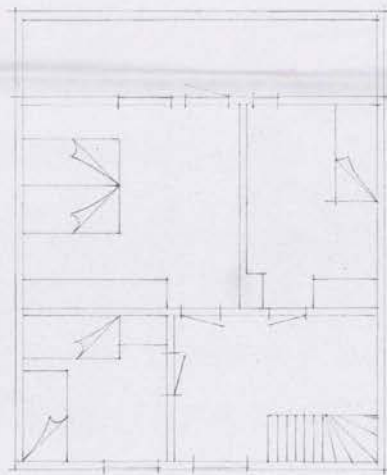
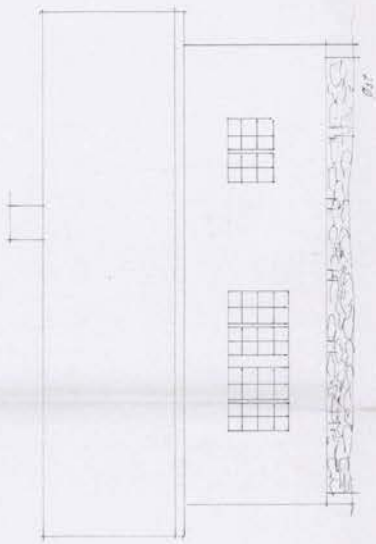
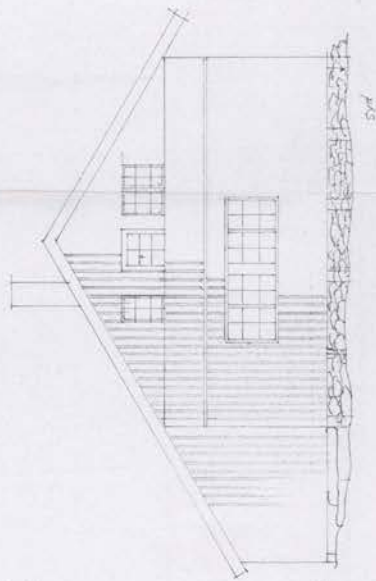
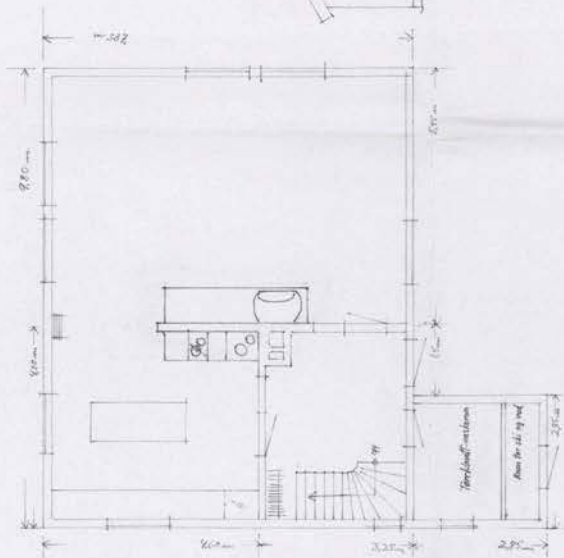
§12. Landbruk

All grunn/mark innenfor reguleringsområdet er å regne for landbruksområde. Dette medfører at skogsdrift, beitebruk og annen landbruksdrift har prioritet.

Denne reguleringsplanen, med plankart og reguleringsbestemmelser, er utarbeidet med bakgrunn i Plan- og bygningslovens gjeldende bestemmelser.

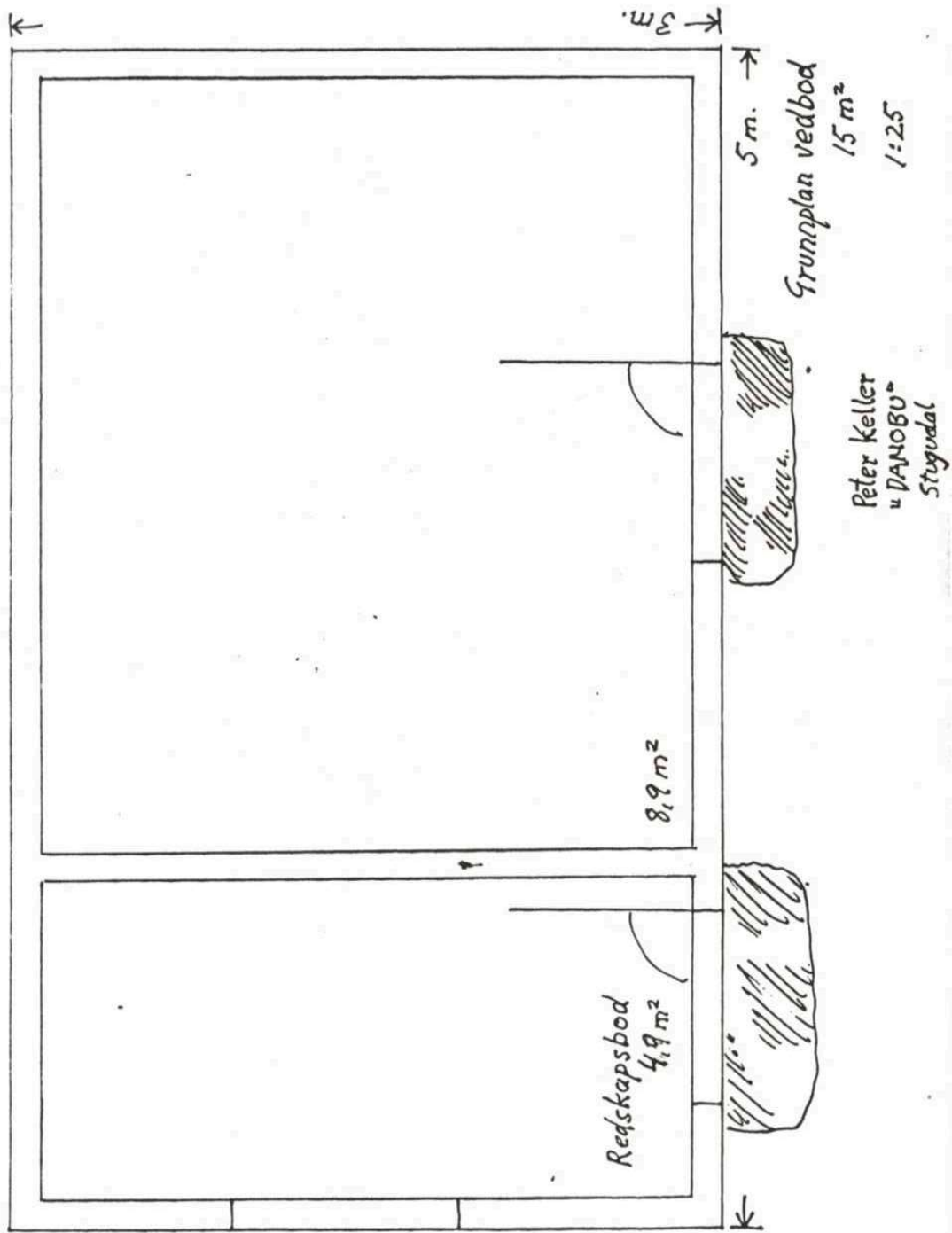


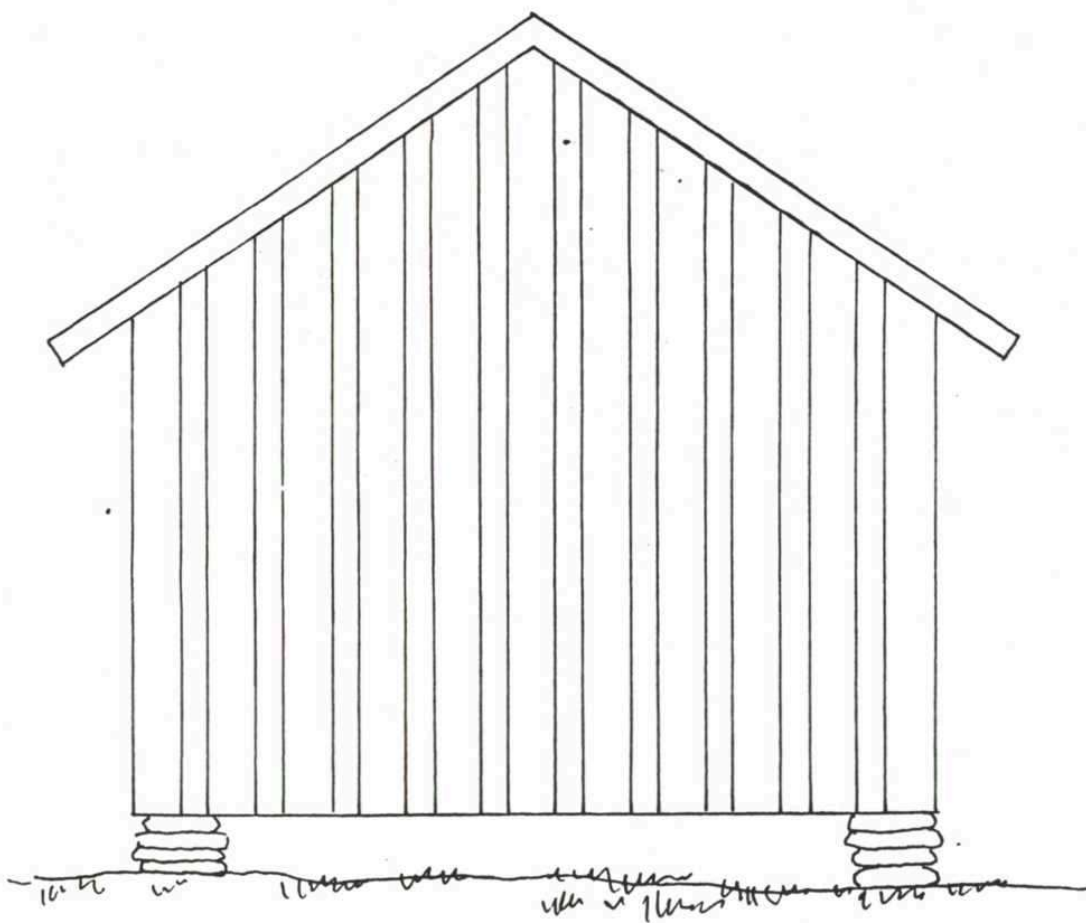
"Danobu"
g.nr. 192 br.nr. 12
Tydal



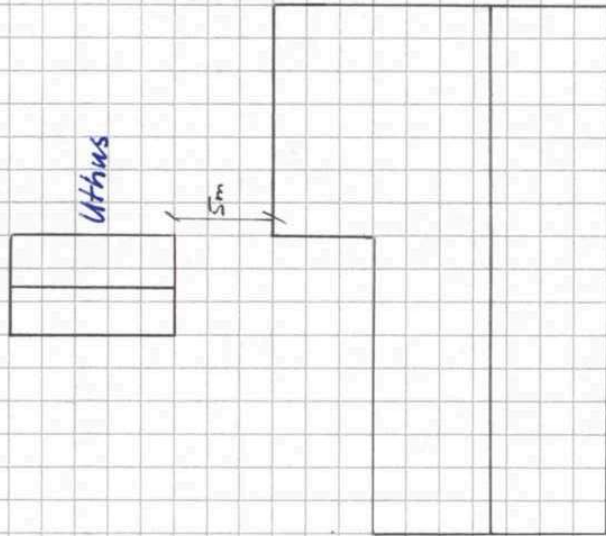
Bauart: Holz- u. Leinwand.
 Grundriss: 2.1.21
 Schnitt: 1.1.21
 Außenputz: 1.1.21
 Innenputz: 1.1.21
 Holzwerkstoffe: 1.1.21
 Kleinfeststoffe: 1.1.21
 Kleinfeststoffe: 1.1.21
 Kleinfeststoffe: 1.1.21
 Kleinfeststoffe: 1.1.21
 Kleinfeststoffe: 1.1.21

Projekt: "Danobu" g. m. b. H., 12. April 1928 Typ:		Blatt: 1/15 Datum: 1928
Bauherr:		Entwurf:
Bauort:		Baujahr:





PETER KELLER
Hans Finnes gt. 22.
TRONDHEIM.



Bygging av uthus på
eiendommen, bytteeiendommen
192/12 till. Peter Keller
Uthuset: (3x5)m.

[Signature]

Nabolagsprofil

Brattkåsvegen 2

Høyde over havet

636 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 31 min	🚗
✈ Røros lufthavn	54 min	🚗
🚏 Viken Linje 535	14 min	🚶 1.3 km
🚏 Væktarstua Linje 430, 535	3 min	🚗 2.5 km

Avstand til byer

Røros	52 min	🚗
Stjørdalshalsen	1 t 36 min	🚗
Trondheim	2 t 1 min	🚗

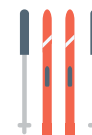
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Stugudal	4 min	🚗
🚗 Recharge Tydal Kommune	21 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 245 m
- 112 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tydal Skisenter
- Kjøretid: 9 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

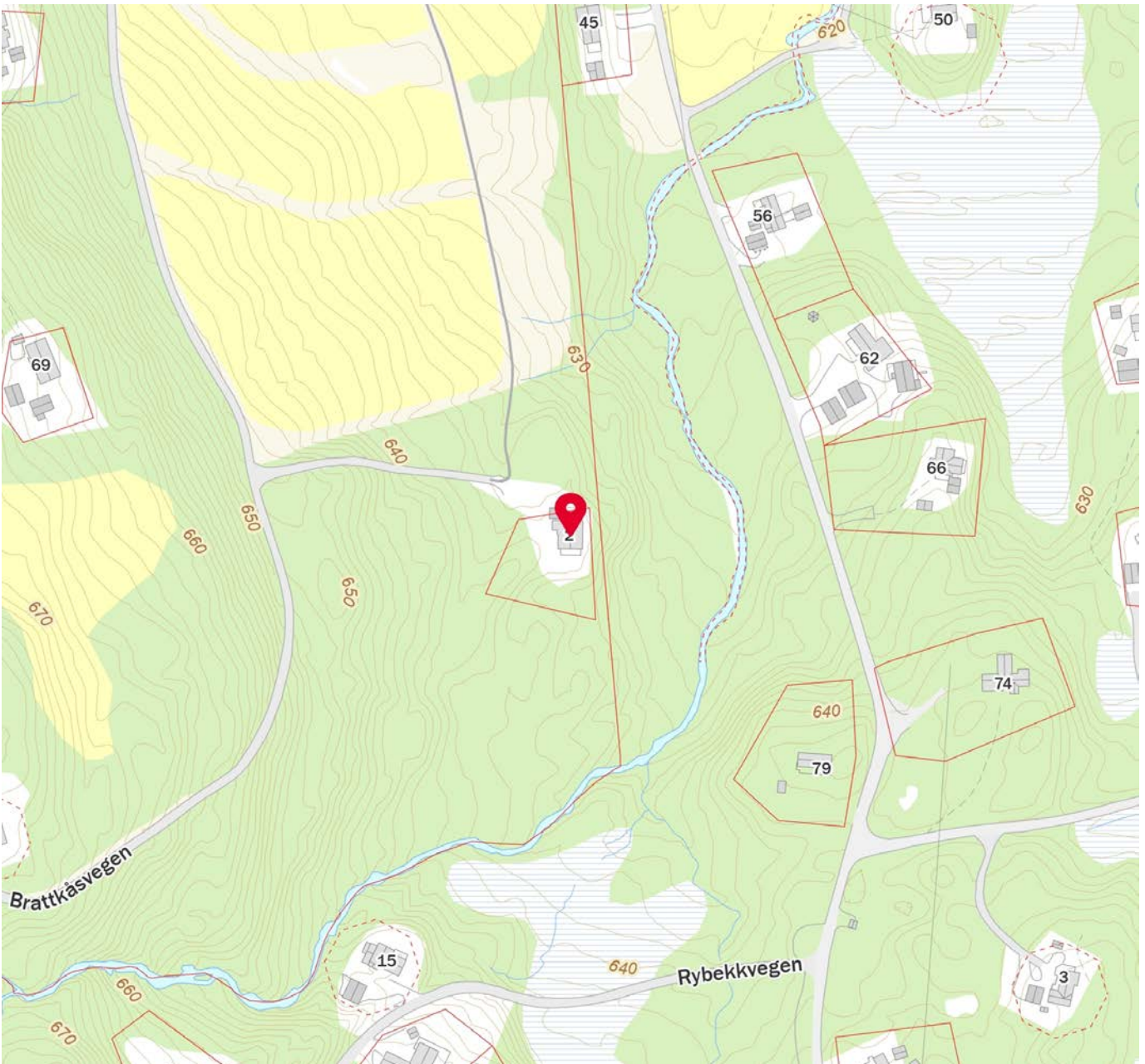
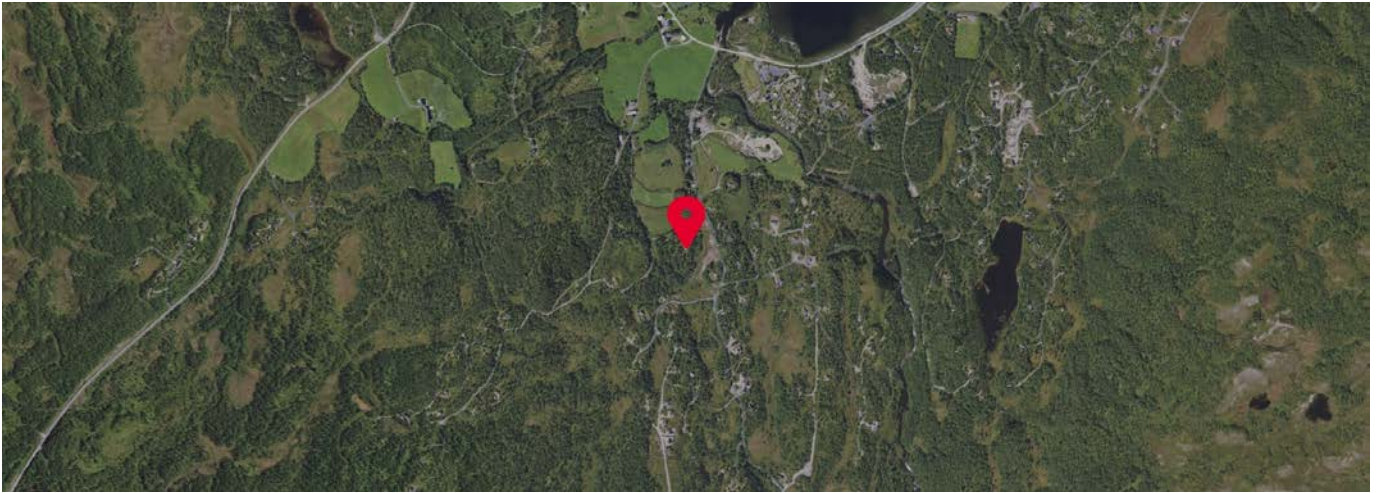
Dyrhaug Ridesenter	3 min	🚗
Nesjø Båtuleie	32 min	🚗

Sport

⚽ Bekkesletta grasbane	2 min	🚗
Fotball	1.5 km	

Dagligvare

Joker Stugudal	4 min	🚗
Søndagsåpent	3.1 km	
Nærbutikken Stugudal	4 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

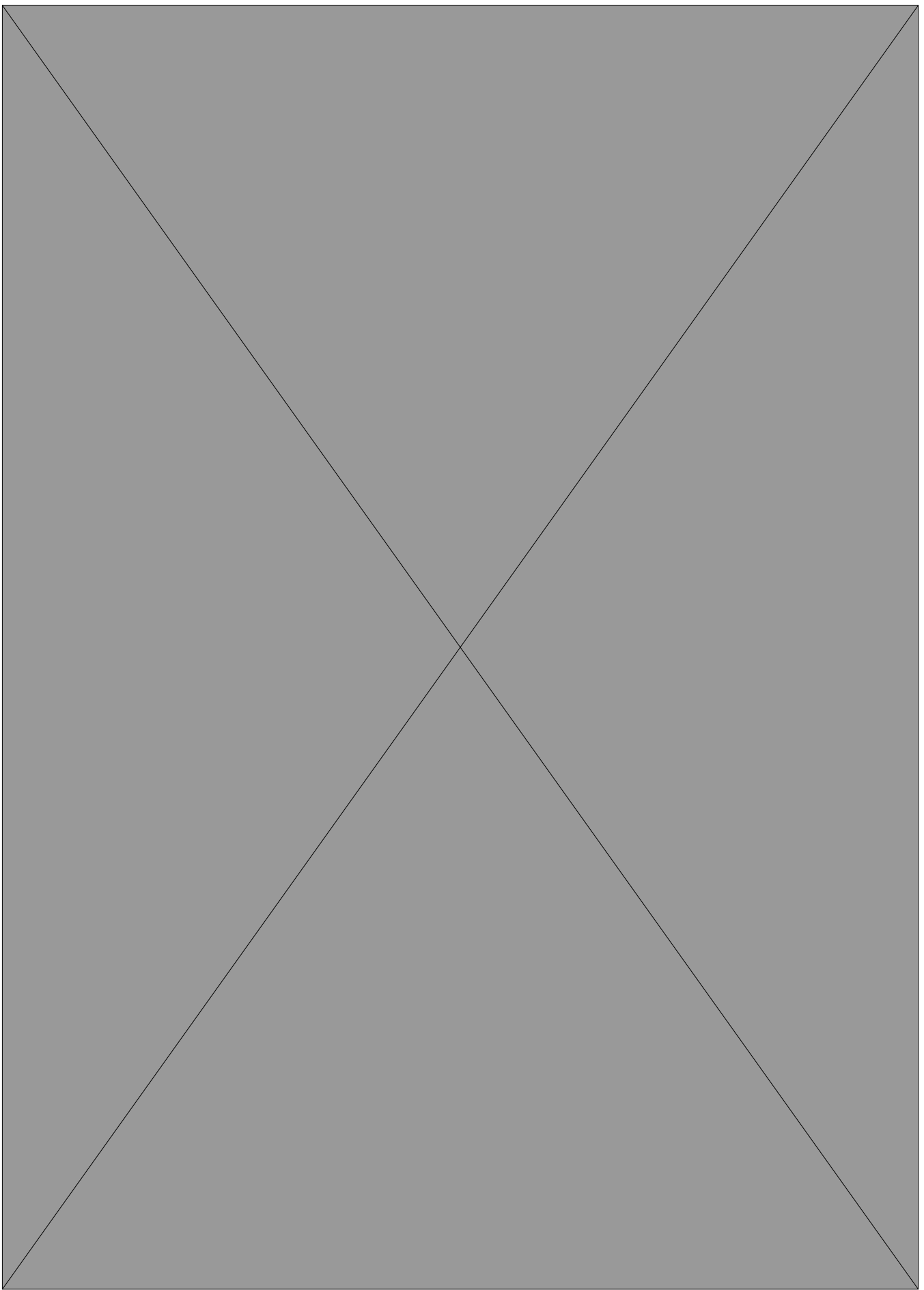
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.





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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Finansieringsbevis

[Finansie: 'ringsbevi: 's]

subst.

Velkommen til Hegra Sparebank – DIN lokale bankpartner!

Å kjøpe bolig er en stor beslutning. Vårt mål er å tilby skreddersydde løsninger som passer deg og din familie. Det betyr å realisere ønsker og drømmer, samtidig som vi sikrer en trygg og solid ramme for din økonomi. Sammen med boligfinansiering, tilbyr vi konkurransedyktige løsninger på forsikringer så du er trygg i ditt nye hjem.

Vi har åpent alle hverdager. Kom innom oss for en samtale med en av våre kompetente rådgivere. Sammen finner vi gode løsninger for deg!

Vi hjelper deg med
Finansiering - Innboforsikring - Reiserforsikring - Små lån

For eiendommen:

Adresse: Brattkåsvegen 2
7590 TYDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Geving**Telefon:** 934 26 363
E-post: havard.geving@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre