

Telnesveien 257

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Telnesveien 257

6

Nøkkelinformasjon

50

Plantegninger

52

Eiendommen

64

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Telnesveien 257



Telnesveien 257

Prisantydning	4 190 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	119 968
Totalpris	4 309 968

Bruksareal	345 m ²
BRA-i:	272 m ²
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	3 734 m ²
Byggeår	1995

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Røros



Yama Meskinyar

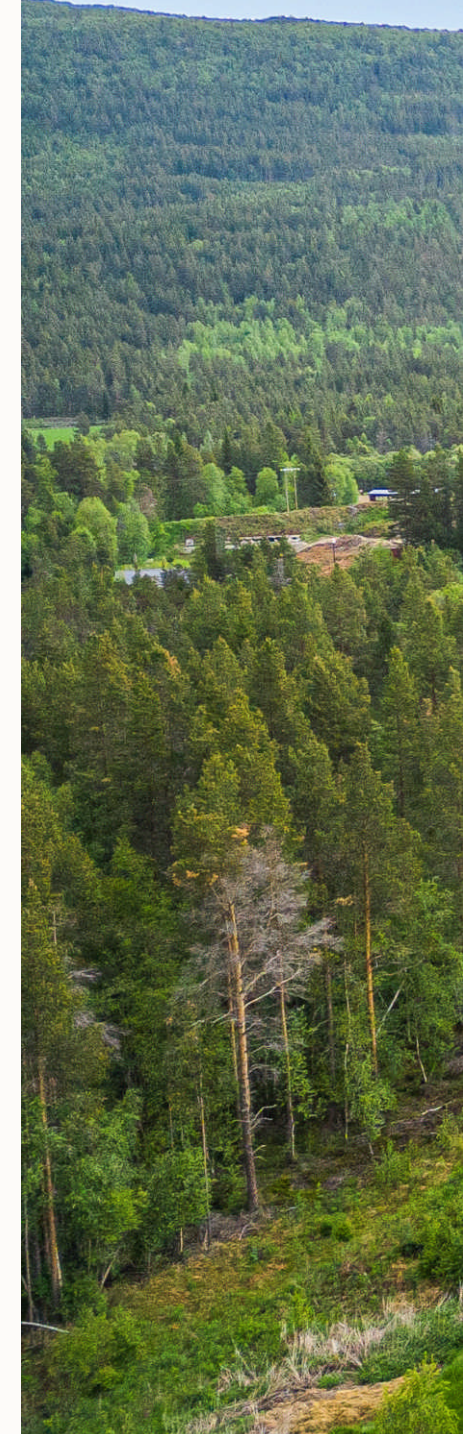
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

40845408

yama.meskinyar@nylander.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Peder Hiortgata 3, 7374 Røros





































Bad hovedetasje



































Utleieenhet

















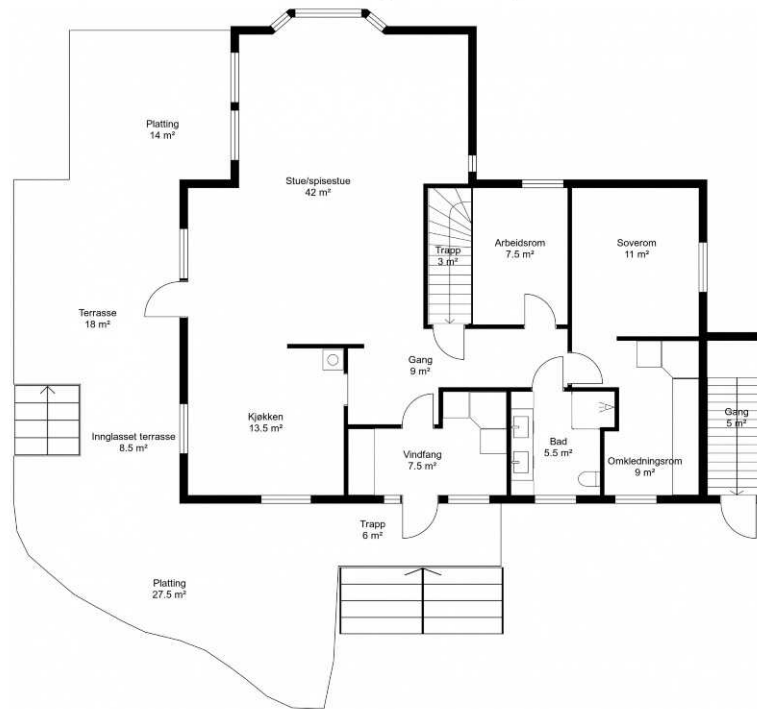


Plantegning



Kj. etg

1. etg



Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 190 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 104 750,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 950,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 309 968,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021: Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr Fakturert beløp i 2021:

Eiendomsskatt kr. 4 387,45

Renovasjon kr. 3 568,76

Slam kr. 1 216,24

Sum kr. 9 172,45

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 675 769,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 432 768,00.

Gjeldende for ligningsåret 2020.

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 393,0 m²

- BRA-i: 272,0 m²

- BRA-e: 111,0 m²

- BRA-b: 9,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 82,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Oppgitte arealer er samle for alle bygningene. Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt avbygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

En solrik eiendom med landlig, samtidig sentrumsnær beliggenhet. Mye plass for familien. Stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter og romslig (62 kvm) dobbelgarasje!

Inn i boligen er det en romslig entré med god plass for bekledning, før en stor gang som tar oss videre til et stort og pent kjøkken med mye benkeplass og barløsning mot en lyst og pen stue med god plass til møblement. Spisestuen er av god størrelse med utgang til vestvendt terrasse/utestue. I den andre fløyen i hovedetasjen finner vi to romslige soverom et praktisk bad og eget omkleddingsrom i nærhet til badet. I kjelleretasjen er det en kjellerstue hvor man kan trekke seg tilbake, samt 3 soverom av ulik størrelse og eget bad. Kjelleren byr også på gode lagringsmuligheter, vaskerom, teknisk rom og egen inngang.

Utleieenheten inneholder stue, soverom, bad, kjøkken/tv-stue og vindfang.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 4 km fra Tynset sentrum i landlige omgivelser. Lett tilgang til store tur- og rekreasjonsmuligheter. Ca. 5 minutter med bil til Tynset sentrum hvor du har tilgang til alt du trenger til hverdagen. I sentrum er det er godt utvalg av dagligvarebutikker, restauranter og to sentre med både apotek, klesbutikker og sportsbutikker mm. Rett ved veien er det bussholdeplass hvor skolebussen passerer. Denne går både til barneskolen, ungdomsskolen og videregående. I nærområdet er det rikelig med fin natur med stier og flotte turmuligheter.

Innhold

BRA: 345

P-ROM: 253

S-ROM: 92

Kommentar til areal og takstmanns konklusjon:
Det er to bygg med i det totale arealoppsettet. 1 hovedhus og 1 tilleggsbygg med tilbygget garasje. Anneks på ca. 3 m² målbart BRA. Hundehus på ca. 3 m². I tilknytning til den ekstra boenheten er det en frittstående garasje på ca. 42 m² målbart BRA. Garasje, vedskjul, 2 boder. Se rapporter for utvidet kommentar om arealbetraktninger.

Enebolig:

Bruksareal (BRA) Kjeller: 109m².

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 121m².

Bruksareal (BRA) totalt: 230m².

Primærareal (P-ROM) Kjeller: 89m².

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 112m².

Primærareal (P-ROM) totalt: 201m².

Sekundærareal (S-ROM) Kjeller: 20m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 9m².

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 29m².

Boenhet med garasje:

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 115m².

Bruksareal (BRA) totalt: 115m².

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 52m².

Primærareal (P-ROM) totalt: 52m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 63m².

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 63m².

Enebolig:

Primærrom:

Kjeller: 3 ganger, bad, vaskerom, 3 soverom, kjellerstue.

1. etasje: Stue/spisestue, kjøkken, bad, vindfang, 2 ganger, trapp, soverom, omkleddingsrom, arbeidsrom.

Sekundærrom:

Kjeller: Bod, bod under trapp, teknisk rom.

Boenhet med garasje:

Rom som inngår i primærrom:

1. etasje: Stue, soverom, bad, kjøkken/tv-stue, vindfang.

Sekundærrom:

1. etasje: Garasje.

Boenhet med garasje

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 115m².

Bruksareal (BRA) totalt: 115m².

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 52m².

Primærareal (P-ROM) totalt: 52m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 63m².

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 63m².

Boenhet med garasje

Primærrom:

1. etasje: Stue, soverom, bad, kjøkken/tv-stue, vindfang.

Sekundærrom:

1. etasje: Garasje.

Takstmanns beskrivelse av areal:

Deler av gang med trapp i kjeller er benevnt som s-rom på grunn av målbar høyde i boden under trappen.

I gang med trapp med tilkomst via ytterdør er rommet valgt å benevnes som p-rom på hele gulvarealet innenfor omsluttete vegger i en etasje, dette på grunn av at det ikke er full etasjehøyde/takhøyde.

Innglasset del av terrasse er medregnet som s-rom i det totale arealoppsettet.

Rom i øvrige bygg som ikke er boenhet er ikke tatt med i det totale arealoppsettet. Arealet til annekset må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde.

Tilleggsbygg med boareal og garasje er benevnt i egen rapport.

Takstmanns kommentar til areal og takstmanns konklusjon:

Det er to bygg med i det totale arealoppsettet. 1 hovedhus og 1 tilleggsbygg med tilbygget garasje. Anneks på ca. 3 m² målbart BRA. Hundehus på ca. 3 kvm. I tilknytning til den ekstra boenheten er det en garasjebu på ca. 42 kvm målbart BRA. Se rapporter for utvidet kommentar om arealbetraktninger.

Standard

Enebolig

Kjeller

Gang 1: Laminat på gulv, og malt tapet på vegger. Takess i himling. Trapp og sikringsskap.

Gang 2: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Vedovn.

Gang 3: Flis på gulv og panel og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bod: Laminat på gulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc og servantskap.

Vaskerom: Flis på gulv og panelplater på vegger. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin skyllekum og servantskap.

Soverom 1: Tregulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørgarderobe.

Soverom 2: Tregulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Soverom 3: Tregulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Kjellerstue: Tregulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Teknisk rom: Støpt gulv. Leca, betongstein og panel på vegger. Takess i himling. Bereder,

stoppekran, vannmåler og stakeluke.

1. etasje

Stue: Laminat på gulv, og tapet og malt panel på vegger. Takess og malt panel i himling. Vedovn og varmpumpe.

Spisestue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Downlights og takess i himling. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servantskap, mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører.

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Panelovn. Garderobeskap og skyvedørgarderobe.

Gang: Laminat på gulv, og malt tapet og brystpanel på vegger. Takess og downlights i himling.

Trapp: Laminat på gulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Trapp.

Soverom: Tregulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Omkledningsrom: Tregulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Arbeidsrom: Tregulv, og malt tapet og malt panel på vegger. Takess i himling.

Boenhet med garasje

1. etasje

Garasje: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling. Leddporter i metall med mekaniske portåpnere.

Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Garderobeskap og sikringsskap.

Bad: Flis på gulv. Malt panel og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant i innredning, wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og bereder.

Stue/kjøkken: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Vedovn.

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

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Garasje samt på tomten.

Selgers egenerklærings skjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT ENEBOLIG:
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten. Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 3
TG 1: 13
TG 2: 14
TG 3: 0
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 og IU - (Ikke undersøkt):

BYGNINGSDELER MED TG2: DRENERING

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i trappenedgang til kjeller. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Resterende innvendige flater er ikke kontrollert på grunn av utforing og gjenkledning. For videre omtale se "Rom under terreng".
Anbefalte tiltak: Utvendig fuktsikring/grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng. Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring.

ROM UNDER TERRENG

Påførede vegger mot terreng er utført med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt med påfølgendeskadet utvikling. Det kan ikke utelukkes

at det er fuktgjennomgang bak lukkede konstruksjoner hvor hulltaking ikke er foretatt. På åpne murflater i trappenedgang registreres det mineralutslag. Det er en indikasjon på at det er fuktgjennomgang i grunnmuren. I samme rom er det målt fuktverdier over faregrensen for utvikling av fukt og sopp. Det bemerkes at det er målt lav fuktighet ved hulltaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fukt i konstruksjonen på steder hvor hulltaking ikke er foretatt. TG 2 er satt på grunn av konstruksjon med dampsperre mot terreng.

BALKONG/ TERRASSE

Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen. Rekkverk er for lavt. TG 2 pga. lave rekkverk. TG 1 settes for terrasser og plattinger generelt.
Anbefalte tiltak: Det bør vurderes forhøyning av rekkverk for å bedre personsikkerheten.

VINDUER/DØRER

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det registreres stedvis behov for overflatebehandling. Anbefalte tiltak: Overflatebehandling av vinduer bør vurderes.

RENNER OG NEDLØP

Det er renner og nedløp av lakkert metall. 1 av taknedløpene er ikke ført skikkelig sammen med rør til avløpssystem under bakken. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
Anbefalte tiltak: Taknedløp må føres sammen med rør til avløpssystem.

TAKTEKKING OG BESLAG

Det registreres rust på enkelte beslag. 1 takstein er ødelagt i gradrenne. Beslagene på taket har nådd over halvparten av forventet brukstid. TG 2 settes på grunn av alder på beslag samt ødelagt takstein. Anbefalte tiltak: Ødelagt takstein må byttes.

TRAPP

Tretrapper med tette trinn fra byggeåret. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm. 1 av trappene har håndløper etablert på 1 side. Den andre trappen mangler håndløper. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.
Anbefalte tiltak: Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

AVLØPSRØR

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. TG 2 er satt på grunn av alder på anlegg fra byggeår. TG 1 settes for avløpsrør på bad i 1. etasje og på kjøkken.

VANNLEDNINGER

Det registreres symptom på utett kobling på kobberrør i servantskap på bad i 1. etasje. Kobberrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. TG 1 settes for rør i rør-anlegget fra 2013.
Anbefalte tiltak: Utett kobling må undersøkes av rette fagpersonell.

VARMTVANNBEREDER

Berederen er over 20 år gammel.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder kan det vurderes en utskifting av berederen, men den fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

VASKEROM

Totalvurdering overflater: Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater: Det kan vurderes å etablere vannstoppfunksjon for å hindre at større mengder vann vil renne utover rommet ved en eventuell lekkasje.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Bedre ventilerings av rommet anbefales.

BAD 1. ETASJE

Totalvurdering overflater: Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. Vannsikkerhet mot tilstøtende rom er ivaretatt. TG 2 for lite fallforhold rundt sluk.

BAD KJELLER

Totalvurdering overflater: Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. Det er risiko for at lekkasjevann utenfor dusjonen renner ut gjennom døråpning på grunn av usikkerhet rundt tettesjikt bak oppkant under dør. 1 gulvflis er avskallet, og silikonfuge har mistet vedheft mot denne. TG 2 er satt på grunn av alder på overflater og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater: Utbedring av silikonfuge. På grunn av alder på badet bør det vurderes en oppgradering, men badet fungerer med dagens

tilstand og fortsatt

bruk av dusjkabinett.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Bedre ventilerings av rommet anbefales

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

KALDLOFT

Totalvurdering: Det er ikke etablert tilkomst til kaldloft. Eier opplyser at det ble blåseisolerert på loft i 2018. På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT TILLEGGSSBYGG:

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 8

TG 2: 13

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 og IU - (Ikke undersøkt):

Bygningsdeler med TG2:

Drenering: Grunnmursplast mangler topplist. Det er flatt terreng rundt boligen. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak: Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring.

Balkong, terrasse, platting

Platting: Terrassen fremstår som slitt. Det registreres behov for overflatebehandling. TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak: Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører Totalvurdering: Vinduer fra 1980 har nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Utover dette fremstår vinduer og dører med normal slitasje. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduer fra 1980 (isolerglass over 30år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer: TG 1 settes for resterende vinduer og dører.

Anbefalte tiltak: Med tiden vil eldre vinduer ha behov for utskifting, men det er ikke behov per dags dato

Yttervegger: Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det er bygd en kasse på nedre del av vegg på 1 av fasadene. Denne er isolert, og det registreres at isolasjonen er i kontakt med terrenget under. Isolasjonen vil derfor sugge til seg fukt, og kan få begrenset funksjon. TG 2 på grunn av påvist forhold. TG 1 utover dette.

Anbefalte tiltak: Det bør utføres ytterligere undersøkelser og vurdering av tiltak med tanke på den nevnte kassen.

Taktekking Totalvurdering: Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Plater på garasjedel er noe bølgete, og kan ha dårlig innfesting. Ved befaring i 2022 ble det registrert at enkelte platespiker hadde mangler. TG 2 settes på grunn av alder og bølger i plater med mistanke om at innfesting bør utbedres.

Anbefalte tiltak: Bølger/innfesting i takplater bør undersøkes nærmere. Tiltak vurderes deretter. Kjøkken Totalvurdering Det er innredning med laminat og glatte malte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål. I 2022 ble det montert nye benkeplater, ny avtrekksvifte og nye dørhåndtak. På vegg over benk ble det montert nye vanntette plater. Det ble registrert slitasje på enkelte fronter fra byggeår. Utover dette er det ikke registrert skader. TG 2 er satt på grunn av alder og enkeltvis slitasje på fronter fra byggeår. TG 1 for ny benkeplate og avtrekk.

Anbefalte tiltak: Det kan vurderes å oppgradere fronter med tiden, men innredningen fungerer tilfredsstillende slik den fremstår i dag.

Kjøkken Totalvurdering: Det er innredning med laminat og glatte malte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål. I 2022 ble det montert nye benkeplater, ny avtrekksvifte og nye dørhåndtak. På vegg over benk ble det montert nye vanntette plater.

Det ble registrert slitasje på enkelte fronter fra byggeår. Utover dette er det ikke registrert skader. TG 2 er satt på grunn av alder og stedvis slitasje på fronter fra byggeår. TG 1 er satt for ny benkeplate

og avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak: Det kan vurderes å skifte fronter med tiden, men innredningen fungerer tilfredsstillende slik den fremstår i dag.

Avløpsrør Totalvurdering: Avløpsrør fra boligen og ut til septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegg er fra byggeår og har nådd en mer enn halvparten av forventet levetid. Det er økt risiko for skader/lekkasjer. Det ble ikke registrert unormale forhold. TG 2 på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger Totalvurdering: Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Innvendige vannrør av kobber fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet levealder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert tegn på aktive lekkasjer eller unormale forhold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å holde vannrør av kobber fra byggeår under oppsyn, da de har nådd en alder hvor det er en økt risiko for skader.

Elektrisk Totalvurdering: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på elektrisk arbeid/anlegg.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom Totalvurdering overflater: TG 2 er satt med bakgrunn i alder. Anbefalte tiltak overflater Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å

unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. TG 2 er satt på grunn av påvist avvik og alder på tettesjikt. Derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon: Det er sprekk i klosettet. Omfanget av oppsprekningen er ikke kjent, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Bedre ventilering av rommet anbefales. Ytterligere undersøkelse av sprekk i klosett anbefales

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Kaldloft: Det vurderes kaldloft over garasjen og deler av boenheten. Tilkomst er ikke etablert, og rommet er ikke inispisert.

Anbefalte tiltak: Slike loftsrom er å anse som risikokonstruksjoner, og kan være utsatt for fukt og skadedyr. Det bør på generelt grunnlag være etablert tilkomst til kaldloft

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller.

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og

bygningen er oppført på støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er

kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er

tekket med betongstein. Etasjeskille er et

trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Anneks

Anneks oppført i én etasje over åpen

fundamentering. Veggkonstruksjon og fasade er

med laftet tømmer. Taket har saltaksform og er

tekket med torv. Det er trebjelkelag som gulv over

grunnen. Vindu med koblet glass.

Anneks

Hundehus oppført på støpt plate på mark og

tilbygget luftegård. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel.

Taket har saltaksform og er tekket med tretakbord og papp.

Boenhet med garasje

Boenhet med garasje er oppført i én etasje.

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og

betongstein og bygningen er oppført på støpt plate

på mark. Veggkonstruksjon er oppført i

bindingsverk, og er kledd med liggende panel og

stående panel. Taket er et saltak og er tekket med

stålplater. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Frittstående garasje

Frittstående garasje oppført i én etasje på støpt

plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i

bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket

har saltaksform og er tekket

Tomt

Denne tomten er eiet.

3734,20 kvm.

Areal iht matrikkelutskrift mottatt av kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse

ENEBOLIG:

Midlertidig brukstillatelse datert 25.05.1995.

Boligen er ikke i henhold til godkjente og

byggemeldte tegninger. Det registreres at deler av

yttervegger og grunnmur ikke er bygget etter

fremlagte tegninger. Enkelte rom er tatt i bruk for

varig opphold selv om tegninger viser at de ikke er bygd for det.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med

byggegodkjente tegninger:

Kjelleren er ikke byggemeldt som rom for varig

opphold. Dagens bruk tilsier at det er gjort

bruksendringer (fra tilleggsdel til hoveddel), noe

som er søknadspliktig tiltak.

Det er foretatt enkelte endringer av rom i 1. etasje,

men dette er innenfor boligens hoveddel, og er ikke søknadspliktig

Det er ikke fremlagt ferdigattest:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse uten frist,

men det er avvik mellom dagens bruk og

byggemeldte tegninger. Boligen er byggemeldt og

søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få

utstedt ferdigattest. Det bør avklares med

byggesakskontoret hva som må til for å få kjelleren

godkjent.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold

eller takhøyde under 2 meter:

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra rom

for varig opphold under terreng. Det er krav til

rømningsvinduer med minimum 0,6 m høyde, samt

at summen av høyde og bredde skal være minimum

1,5 m. Krav til lysinnslipp må samtidig ses i denne

sammenhengen.

TILLEGGSSBYGG:

Ferdigattest for bruksendring fra garasje til bolig

datert 18.04.2024.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen

leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi

oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og

mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Utleiedelen er godkjent som separat boenhet og

kan leies ut. Vi gjør oppmerksom på gjeldende

skatteregler for utleie.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Varmepumpe.

Energikarakter: D - Gul

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og vedfyring.

Forsikring.

Alarm.

Velforening/veilag, herunder brøyting/veivedlikehold.

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenr. 79618599.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål og reguleres av Kommuneplanens arealdel.

Kommuneplaner

Id: Tynset

Navn: KP2002-2013

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.06.2002

Bestemmelser: -

https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/1620/Tynset_bestemmelser.pdf

Delarealer: Delareal 1 673 m

Arealbruk: LNF-område,Nåværende

Id: KDP2007

Navn: Delplan Tynset tettsted

Plantype: Kommunedelplan

Status: 5

Ikrafttredelse: 13.12.2007

Bestemmelser: -

<https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/516/Kommunedelplan-tekst-delendret%20etter%20vedtak%20131207.pdf>

Delarealer: Delareal 45 m

Arealbruk: LNF-område,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id: 202006

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odel

Eiendommen er konsesjonsfri.

Boplikt

Det er ikke boplikt i dette området.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Yama Meskinyar per e-post yama.meskinyar@nylander.no eller sms: +47 40 84 54 08. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige

budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen. Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsopgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker

utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Røros sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med TolgaOs Sparebank som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Anne Trøen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Telnesveien 257.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 71, bnr. 473 og gnr. 71, bnr. 506 i Tynset.

Vårt oppdragsnummer er 13-0032/22.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 5 500,00

Digitale tjenester: 1 750,00

Markedspakke Standard: 11 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 10 000,00

Deltakelse på overtagelse: 2 500,00

Ekstratjenester pr. stk.: 1 250,00

Visningshonorar pr. stk.: 2 500,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 500,00

Rabatt: -5 000,00

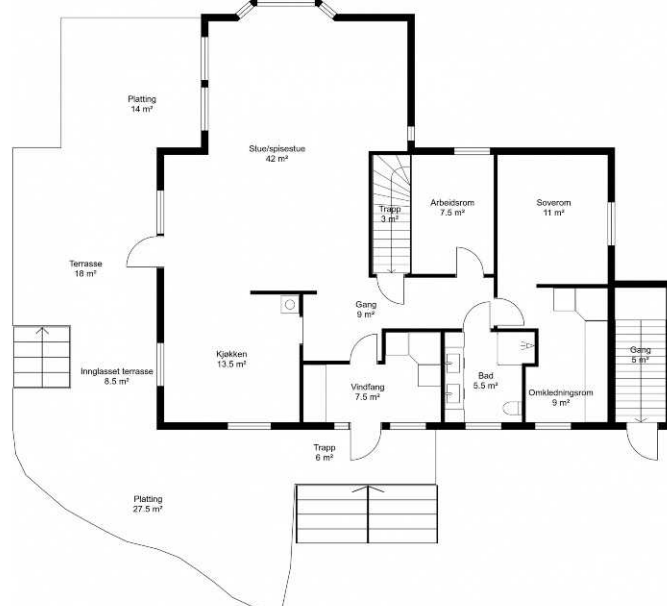
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglers vederlag er avtalt til ,Ansvarlig megler er / +47 40 84 54 08/ yama.meskinyar@nylander.no.

Prod. dato: 02.05.2024

Tekniske
dokumenter

2500 Tynset - Telnesveien 257

Enebolig, 1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

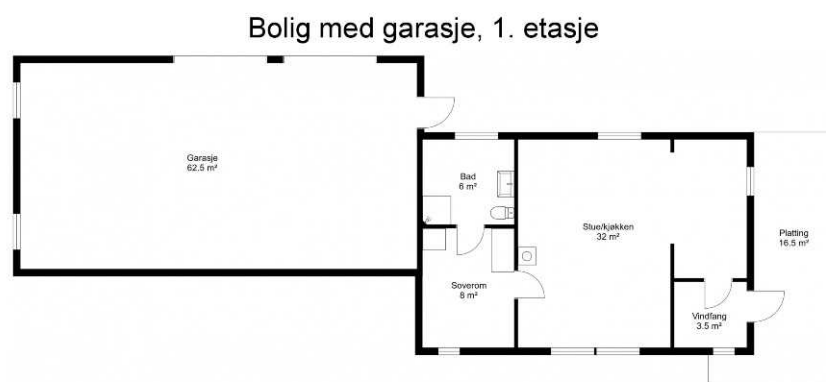
2500 Tynset - Telnesveien 257

Enebolig, kjeller



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

2500 Tynset - Telnesveien 257



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

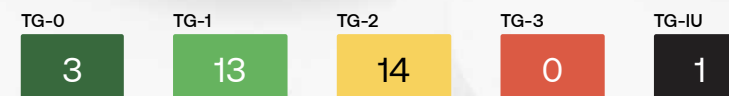
Telnesveien 257

2500 TYNSET Hovedhus

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1995
Areal (BRA): 230 m²

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 71 BNR: 473

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Telnesveien 257
2500 Tynset hovedhus

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/2224>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i trappenedgang til kjeller. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Resterende innvendige flater er ikke kontrollert på grunn av utforing og gjenkledning. For videre omtale se "Rom under terreng". Grunnmursplast er kun stedvis synlig, og det mangler topplist. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Utvendig fuksikring/grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng, og topplist mangler. Topplist bør etableres for god fuksikring.

Rom under terreng

Totalvurdering

Påførede vegger mot terreng er utført med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling. Det kan ikke utelukkes at det er fuktgjennomgang bak lukkede konstruksjoner hvor hulltaking ikke er foretatt. På åpne murflater i trappenedgang registreres det mineralutslag. Dette er en indikasjon på at det er fuktgjennomgang i grunnmuren. TG 2 er satt på grunn av konstruksjon med dampspærre mot terreng, samt saltutslag i muoverflate i trappenedgang.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at kjellerrommene holdes godt ventilerte for å ivareta best mulig uttøringsforhold. Det påviste fuksnivå/saltutslag i muoverflater gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.

Balkong, terrasse, platting: Terrasser

Totalvurdering

Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men rekkverket er lavere enn dagens krav på 100 cm. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes forhøyning av rekkverk for å bedre personsikkerheten.

Renner og nedløp

Totalvurdering

1 av taknedløpene er ikke ført skikkelig sammen med rør til avløpssystem under bakken. 1 nedløp har deformasjon mot bunnen på grunn av frostspreng. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Nedløp bør føres tilstrekkelig ned i overvannsrør. Deformert nedløp kan vurderes skiftet, men fungerer som tiltenkt.

Taktekking

Totalvurdering

Enkelte beslag er rustet og det var 1 edelagt takstein i gradrenne ved inspeksjon i 2022. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Ødelagt takstein må byttes. Rustede beslag bør utbedres.

Trapp

Totalvurdering

Det mangler håndleper på veggen på trapp ned mot vaskerom. Det er stor avstand mellom rekkverksspiser (over 10 cm). TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Flere håndleper samt tettere mellomrom mellom spiser anbefales etablert for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Totalvurdering

Avløpsrør fra boligen og ut til septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegg er fra byggeår og har nådd en mer enn halvparten av forventet levetid. Det er økt risiko for skader/lekkasjer. Det ble ikke registrert unormale forhold. TG 2 på grunn av alder på avløpsrør fra byggeår. TG 1 settes for avløpsrør på bad og kjøkken i 1. etasje, samt vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på anlegg fra byggeår kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Totalvurdering

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Innvendige vannrør av kobber fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet levetid og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert tegn på aktive lekkasjer eller unormale forhold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på kobberrør.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereider

Totalvurdering

Bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 som følge av alder.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Våtrom: Bad 1. etasje

Totalvurdering overflater

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. Vannsikkerhet mot tilstøtende rom er ivarettatt. TG 2 på grunn av lite fallforhold rundt sluk.

Våtrom: Bad kjeller

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales en jevnlig kontroll av overflater på grunn av lite fallforhold.

Totalvurdering overflater

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. Det er risiko for at lekkasjevann utenfor dusjsonen renner ut gjennom døråpning på grunn av usikkerhet rundt tettesjikt bak oppkant under dør. 1 gulvflis er avskallet, og silikonfuge har mistet vedheft mot denne. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av silikonfuge anbefales. En oppgradering bør med tiden planlegges, men badet fungerer med dagens tilstand og fortsatt bruk av dusjkabinett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det er ikke etablert tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Bedre ventilering av rommet anbefales.

Øvrig: Vaskerom (uten tilfredsstillende våtomsstandard)

Totalvurdering

Rommet er ikke utført med synlig tettesjikt opp på vegg, og tilfredsstiller ikke standarden for våtrom. Med bakgrunn i dette er ikke alle kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

Det er lokalt fall rundt sluk med kontrollert avrenning fra utstyr. Fallforhold rundt sluk er tilfredsstillende, men det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dører, i kombinasjon med ikke synlig tettesjikt rundt tilsluttende vegger. Det er kun naturlig avtrekk ved åpning av vindu, og er ikke en effektiv løsning.

TG 2 er satt på grunn av manglende våtomsstandard og naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at overflater kontrolleres jevnlig på grunn av usikkerhet rundt tettesjikt opp på tilsluttende vegger, samt at det kun er naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Totalvurdering

Det er etablert et kaldloft over boligen. Tilkomst er ikke etablert og inspeksjon er derfor ikke mulig.

Anbefalte tiltak

Slike loftsrom er å anse som risikokonstruksjoner, og kan være utsatt for fukt og skadedyr. Det bør på generelt grunnlag være etablert tilkomst til kaldloft. Ettersom loftet er blåseisoleret kan det være vanskelig å komme til på loftet.

Lowlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleren er ikke byggemeldt som rom for varig opphold. Dagens bruk tilsier at det er gjort bruksendringer (fra tilleggsdel til hoveddel), noe som er søknadspliktig tiltak. Det er foretatt enkelte endringer av rom i 1. etasje, men dette er innenfor boligens hoveddel, og er ikke søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt ferdiggjatte / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse uten frist, men det er avvik mellom dagens bruk og byggemeldte tegninger. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdiggjatte. Det bør avklares med byggesakskontoret hva som må til for å få kjelleren godkjent.

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

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra rom for varig opphold under terreng. Det er krav til rømningsvinduer med minimum 0,6 m fri høyde og 0,5 m fri bredde, samt at summen av fri høyde og bredde skal være minimum 1,5 m. Krav til lysinnslipp må samtidig ses i denne sammenheng.

Krav til dagslysforshold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

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

Brannslukningsapparatene er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 23.4.2024
Rapportdato: 25.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Anne Trøen
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:
Kaldloft er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst.

Informasjon om boligen

Adresse: Telnesveien 257, 2500 Tynset hovedhus
Kommunenr: 3427
Seksjonsnr: 1995 - Midlertidig brukstillatelse er datert 22.05.1995.
Byggeår: 1995 - Midlertidig brukstillatelse er datert 22.05.1995.
Boligtype: Enebolig

Gårdsnr: 71
Bruksnr: 473
Festenr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført i 1 etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i Leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Etasjeskille er et trebjelkelag, og vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Dokumentasjon
2012/2013	Kjøkken og bad i 1. etasje ble oppgradert. Rør i rør-anlegg ble etablert. Terrasser og plattinger ble oppført.	Muntlig opplysning gitt av eier.
2013/2014	Vaskerom ble oppgradert.	Muntlig opplysning gitt av eier.
2018	Taket ble etterisolert med blåseisolasjon.	Muntlig opplysning gitt av eier.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Enebolig, kjeller	109	89	20	3 soverom, kjellerstue, 3 ganger, bad, vaskerom.	Bod, trappebod, teknisk rom.
Enebolig, 1. etasje	121	112	9	Stue/spisestue, kjøkken, 2 ganger, bad, vindfang, omkleddingsrom, soverom, arbeidsrom, trapp.	Innglasset terrasse.
Totalt	230	201	29		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hundehus	3	0	3		Hundehus.
Anneks	3	3	0	Innredet rom.	
Totalt	6	3	3		

Kommentar til arealberegning

Se egen arealrapport for 2024-standard.

Deler av gang med trapp i kjeller er benevnt som s-rom på grunn av målbar høyde i boden under trappen. I gang med trapp med tilkomst via ytterdør er rommet målt og benevnt som P-rom på hele gulvarealet innenfor omsluttete vegger i én etasje. Dette på grunn av at det ikke er full etasjehøyde/takhøyde. Innglasset del av terrasse er medregnet som S-rom i det totale arealoppsettet.

Arealet til annekset må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Lekehus er ikke oppmålt eller vurdert.

Tilleggsbygg med boareal og garasje er vurdert i egen rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at det ble stedvis masseutskiftet og gravd ned rør for bortledning av takvann i 2014. Arbeidene ble utført som egeninnsats med bistand fra fagfolk	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng. Det er ikke etablert topplst.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i trappenedgang til kjeller (ved vaskerom).	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Takvann er i hovedsak ledet bort fra bygningen. 1 nedløp er ført ned til terreng.	
Totalvurdering av drenering	
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i trappenedgang til kjeller. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Resterende innvendige flater er ikke kontrollert på grunn av utforing og gjenkledning. For videre omtale se "Rom under terreng". Grunnmursplast er kun stedvis synlig, og det mangler topplst. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utvendig fuktsikring/grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng, og topplst mangler. Topplst bør etableres for god fuktsikring.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser, Byggegrunn av løsmasser
Det opplyses å være leiregrunn. Ved oppføring av boligen ble det utført en masseutskifting med løsmasser. Det ble stedvis masseutskiftet på nytt i 2014.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong
Det er grunnmur med Leca og støpt plate på mark.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Kun deler av innvendig grunnmur er inspisert pga. gjenkledning. Følgende rom ble kontrollert: Trapperom i kjeller. Utvendig grunnmur viser ikke tegn på skader.	

6.3 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Veggene er i hovedsak foret ut og kledd innvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det opplyses at innredning av kjeller er gjort etter byggeår, men dato for dette er ikke kjent.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Det er foretatt hulltaking i nedre del vegg i bod. Det ble foretatt hulltaking i oppført gulv i skyvedørsgarderobe på soverom.	
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Det er ikke indikasjon på fukt i oppført gulv. Det ble målt ca 10% fuktighet i treverk i utforet vegg, noe som er under farenivå for utvikling av sopp og skader. Ved hulltaking i vegg bemerkes det at det er brukt dampspærre på utforede vegger, og denne ble punktert for å måle etter fukt. Dampspærren ble deretter tettet med egnet teip.	
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	

Totalvurdering av rom under terreng	
Påførede vegger mot terreng er utført med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling. Det kan ikke utelukkes at det er fuktgjennomgang bak lukkede konstruksjoner hvor hulltaking ikke er foretatt. På åpne murflater i trappenedgang registreres det mineralutslag. Dette er en indikasjon på at det er fuktgjennomgang i grunnmuren. TG 2 er satt på grunn av konstruksjon med dampsperre mot terreng, samt saltutslag i muroverflate i trappenedgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at kjellerrommene holdes godt ventilerte for å ivareta best mulig uttøringsforhold. Det påviste fuktnivå/saltutslag i muroverflater gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasser

TG-2

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse i impregneret tre med tilkomst fra stue og terreng, med delvis overbygd tak. Rekkverk er med stående bord. Det er etablert innglasset rom på deler av terrassen.	
Det er etablert terrasse i impregneret tre med trapp utenfor inngangsdøren. Rekkverk er med stående bord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført i ca. 2012/2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	
Rekkverk er målt til ca. 83 cm. Dagens krav er på 100 cm.	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men rekkverket er lavere enn dagens krav på 100 cm. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør vurderes forhøyning av rekkverk for å bedre personsikkerheten.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Plattinger

TG-1

Type	Platting
Det er etablert markplattinger i impregneret trevirke rundt deler av boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført i ca. 2012/2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

6.6 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags isolerglass. Malte terrassedører med 2-lags isolerglass i brystningsvindu. Ytterdører i tett utførelse. Innvendige dører er profilerte, malte dører med glass og malte speildører av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering av vinduer og dører	
Det registreres stedvis behov for overflatebehandling (normalt vedlikehold).	

6.7 Yttervegger

TG-1

Type fasade	Liggende kledning
Bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist skjevheter/fiss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er etablert et kaldloft over boligen. Tilkost er ikke etablert og inspeksjon er derfor ikke mulig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Slike loftarom er å anse som risikokonstruksjoner, og kan være utsatt for fukt og skadedyr. Det bør på generelt grunnlag være etablert tilkomst til kaldloft. Ettersom loftet er blåseisoleret kan det være vanskelig å komme til på loftet.	

6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i plastbelagt metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Totalvurdering av renner og nedløp	
1 av taknedløpene er ikke ført skikkelig sammen med rør til avløpssystem under bakken. 1 nedløp har deformasjon mot bunnen på grunn av frostspreng. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Nedløp bør føres tilstrekkelig ned i overvannsrør. Deformert nedløp kan vurderes skiftet, men fungerer som tiltenkt.	

6.10 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaksform. Det er etablert lufting av konstruksjonen i gavvegger, samt at det er lufting i opplekting av taktekkning.	
Inspisert fra	På tak
Kontrollen ble foretatt på tak i 2022 og på bakkenivå i 2024.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

6.11 Taktekking

TG-2

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Kontrollen ble foretatt på tak i 2022 og på bakkenivå i 2024.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble utført forebyggende tiltak på tekking og beslag. Enkelte ødelagte takstein ble skiftet, samt at enkelte beslag er byttet eller ettermontert. Arbeidet ble utført i 2021 av Jess Bygg AS. Faktura for arbeider er fremlagt.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Det ble ved kontroll i 2022 registrert en ødelagt takstein i gradrenne, samt rust på enkelte beslag.	
Er det synlige avvik på beslag/fnndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av taktekking	
Enkelte beslag er rustet og det var 1 ødelagt takstein i gradrenne ved inspeksjon i 2022. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ødelagt takstein må byttes. Rustede beslag bør utbedres.	

6.12 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Totalvurdering av utstyr på tak

Det er takstige i lakkert stål.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Det ble målt med laser i stue og gang uten å påvise vesentlig avvik.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

6.14 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe Element

Sotluke er etablert på soverom i kjeller.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Det er tilkoblet vedovner på stue i 1. etasje, samt gang i kjeller.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Det ble ikke registrert avvik ved feiertilsyn.

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Totalvurdering av ildsted/skorstein

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipe og ildsted hadde feiertilsyn i 2021. Det ble ikke nevnt avvik eller anmerkninger.

6.15 Kjøkken

TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkenet opplyses oppgradert i 2012/2013. Den fremstår med helte benkeplate. Fronter er profilerte og glatte. Det er nedfelt oppvaskkum i stål i benkeplaten.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Kjelleren er ikke byggemeldt som rom for varig opphold. Dagens bruk tilsier at det er gjort bruksendringer (fra tilleggsdel til hoveddel), noe som er søknadspiktig tiltak. Det er foretatt enkelte endringer av rom i 1. etasje, men dette er innenfor boligens hoveddel, og er ikke søknadspiktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det foreligger midlertidig brukstillatelse uten frist, men det er avvik mellom dagens bruk og byggemeldte tegninger. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Det bør avklares med byggesakskontoret hva som må til for å få kjelleren godkjent.

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

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra rom for varig opphold under terreng. Det er krav til rømningsvinduer med minimum 0,6 m fri høyde og 0,5 m fri bredde, samt at summen av fri høyde og bredde skal være minimum 1,5 m. Krav til lysinnslipp må samtidig ses i denne sammenheng.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparaterne er over 10 år.	

6.17 Trapp

TG-2

Beskrivelse	
Innvendige tretrapper er med tette trinn. Håndløper er montert på 1 side på trapp mellom ganger i 1. etasje og kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Trappen ned mot vaskerom mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.	
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Det mangler håndløper på veggen på trapp ned mot vaskerom. Det er stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Fiere håndløpere samt tettere mellomrom mellom spiler anbefales etablert for bedre sikkerhet.	

6.18 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i teknisk rom.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble nedgravd septiktank med tilkobling fra hovedhus og boenhet i tilleggsbygg i ca. 2009. Avløpsrør på bad og kjøkken i 1. etasje, samt vaskerom ble byttet i ca. 2012/2013.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Det er økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Avløpsrør fra boligen og ut til septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegg er fra byggeår og har nådd en mer enn halvparten av forventet levetid. Det er økt risiko for skader/lekkasjer. Det ble ikke registrert unormale forhold. TG 2 på grunn av alder på avløpsrør fra byggeår. TG 1 settes for avløpsrør på bad og kjøkken i 1. etasje, samt vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på anlegg fra byggeår kan skader plutselig oppstå.	

6.19 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt rør i rør anlegg til bad og kjøkken i 1. etasje i 2013. Ny utekran ble montert i 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Deler av anlegget er fra byggeåret, og har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Det er økt risiko for at skader/lekkasjer kan oppstå.	
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Innvendige vannrør av kobber fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet levetid og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert tegn på aktive lekkasjer eller unormale forhold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på kobberrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.20 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Det ble foretatt en stikkprøvekontroll av det lokale eltilsyn i 2021.	
Totalvurdering av elektrisk	
Anlegget ble godkjent ved tilsyn i 2021.	

6.21 Varmesentral

TG-0

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft-varmepumpe etablert på stue i 1. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble montert ny luft til luft-varmepumpe i 2022. Faktura for arbeider er fremlagt.	
Når var siste service på anlegget?	
Service ble utført i 2024. Faktura er fremlagt.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

6.22 Varmtvannsbereider

TG-2

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
200 ltr	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.	
Totalvurdering av varmtvannsbereider	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 som følge av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.23 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og klaffventiler på yttervegg.	

6.24 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. I himling er det takess og downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses å være oppgradert i 2012/2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Det er fall til sluk, men det registreres at det er stedvis flatt gulv ved vegg mot sluket. Ved prøving av dusj registreres det ansamling av vann og fallforhold er ikke tilfredsstillende.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Det er etablert oppkant under dør på ca. 50 mm, og det vurderes god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (tullrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. Vannsikkerhet mot tilstøtende rom er ivarettatt. TG 2 på grunn av lite fallforhold rundt sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Det anbefales en jevnlig kontroll av overflater på grunn av lite fallforhold.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollert
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk. Det registreres bruk av membran ellers i rommet, og det vurderes at det også er benyttet på sluket.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett med innebygd siste, og innfellbare dusjvegger.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft gjennom spalteventil i vindu.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd siste til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd siste?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende omkleddingsrom.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. På vegger er det flis og malt panel. I himling er det takess.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Lokalt fallforhold rundt sluk er tilfredsstillende, men høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp slukrist er under 25 mm. Det er ikke påvist synlig tettesjikt ved oppkant under dør.	

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
--	----

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner mot døråpning.	
---	--

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Det registreres 1 gulvflis med avskalling på enden mot silikonfuge mellom gulv og vegg bak dusjkabinettet. Som følge av dette har silikonfugen mistet vedheft.	

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Totalvurdering av overflater	TG-2
------------------------------	------

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. Det er risiko for at lekkasjevann utenfor dusjsonen renner ut gjennom døråpning på grunn av usikkerhet rundt tettesjikt bak oppkant under dør. 1 gulvflis er avskallet, og silikonfuge har mistet vedheft mot denne. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.	
---	--

Anbefalte tiltak overflater	Ja
-----------------------------	----

Utbedring av silikonfuge anbefales. En oppgradering bør med tiden planlegges, men badet fungerer med dagens tilstand og fortsatt bruk av dusjkabinettet.	
--	--

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Klemring og membran er ikke synlig for kontroll.	

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant og klosett. Gjennomføring til dusjbatteri er skjult bak deksel.	

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
---	--

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
---	------

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.	
--	--

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
--	----

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.	
--	--

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant i innredning, klosett og dusjkabinett.	

Type ventilering	Naturlig
Rommet har ingen tilluft.	

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

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
--------------------------------------	-----

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
--	------

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det er ikke etablert tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
--	--

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
---	----

Bedre ventilering av rommet anbefales.	
--	--

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

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

6.26 Øvrig: Vaskerom (uten tilfredsstillende våtomsstandard)

TG-2

Beskrivelse	
Det er flislagt gulv og malte panelplater på vegger. I himling er det takess. Det er innredning med laminat og fronter i malt, glatt utførelse. Benkeplaten er med laminat og nedfelt skyllekum i stål. Gulvet har etablert et plastsluk. Det er etablert naturlig avtrekk.	
Totalvurdering	
Rommet er ikke utført med synlig tettesjikt opp på vegg, og tilfredsstillende våtomsstandard for våtrom. Med bakgrunn i dette er ikke alle kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Det er lokalt fall rundt sluk med kontrollert avrenning fra utstyr. Fallforhold rundt sluk er tilfredsstillende, men det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dører, i kombinasjon med ikke synlig tettesjikt rundt tilsluttede vegger. Det er kun naturlig avtrekk ved åpning av vindu, og er ikke en effektiv løsning. TG 2 er satt på grunn av manglende våtomsstandard og naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at overflater kontrolleres jevnlig på grunn av usikkerhet rundt tettesjikt opp på tilsluttede vegger, samt at det kun er naturlig avtrekk.	

6.27 Øvrig: Anneks

Beskrivelse	
Anneks oppført over åpen fundamentering. Veggkonstruksjon og fasade er med laftet tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen. Vindu med koblet glass.	
Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.	

6.28 Øvrig: Hundehus

Beskrivelse	
Hundehus oppført på støpt plate på mark og tilbygget luftegård. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med trestakbord og papp.	
Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.	

6.29 Kryp kjeller

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

6.30 Støttemur

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

6.31 Toalettrom

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

6.32 Vannbåren varme

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

Telnesveien 257 2500 TYNSET Tilleggsbygg

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boenhet med garasje
Byggeår: 1996
Areal (BRA): 115 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/2583>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. 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.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Grunnmursplast mangler topplist. Det er flatt terreng rundt boligen. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Toppliste anbefales etablert for optimal fuktstyring. Tiltak vurderes ikke som nødvendig med tanke på flatt terreng.

Balkong, terrasse, platting: Platting

Totalvurdering

Terrassen fremstår som slitt. Det registreres behov for overflatebehandling. TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Totalvurdering

Vinduer fra 1980 har nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Utover dette fremstår vinduer og dører med normal slitasje. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduer fra 1980 (isolerglass over 30år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 1 settes for resterende vinduer og dører.

Anbefalte tiltak

Med tiden vil eldre vinduer ha behov for utskifting, men det vurderes ikke som et behov per dags dato.

Yttervegger

Totalvurdering

Det er bygd en kasse på nedre del av vegg på 1 av fasadene. Denne er isolert, og det registreres at isolasjonen er i kontakt med terrenget under. Isolasjonen vil derfor suga til seg fukt, og kan få begrenset funksjon. TG 2 på grunn av påvist forhold. TG 1 utover dette.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres ytterligere undersøkelser og vurdering av tiltak med tanke på den nevnte kassen.

Taktekking

Totalvurdering

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Plater på garasjedel er noe belgete, og kan ha dårlig innfesting. Ved befaring i 2022 ble det registrert at enkelte platespiker hadde mangler. TG 2 settes på grunn av alder og belger i plater, og vurdering om at innfesting bør utbedres.

Utstyr på tak

Anbefalte tiltak

Bølger/innfesting i takplater bør undersøkes nærmere. Tiltak vurderes deretter.

Totalvurdering

Tekkingen er glatt, og det er ikke etablert snefangere for god personsikkerhet. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Snefangere bør etableres for god personsikkerhet.

Kjøkken

Totalvurdering

Det er innredning med laminat og glatte malte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskum i stål. I 2022 ble det montert nye benkeplater, ny avtrekksvifte og nye dørhåndtak. På vegg over benk ble det montert nye vannrette plater.

Det ble registrert slitasje på enkelte fronter fra byggeår. Utover dette er det ikke registrert skader.

TG 2 er satt på grunn av alder og stedvis slitasje på fronter fra byggeår.

TG 1 er satt for ny benkeplate og avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak

Det kan vurderes å skifte fronter med tiden, men innredningen fungerer tilfredsstillende slik den fremstår i dag.

Avløpsrør

Totalvurdering

Avløpsrør fra boligen og ut til septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Avløpsanlegg er fra byggeår og har nådd en mer enn halvparten av forventet levetid. Det er økt risiko for skader/lekkasjer. Det ble ikke registrert unormale forhold.

TG 2 på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Totalvurdering

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet levealder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert tegn på aktive lekkasjer eller unormale forhold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk

Totalvurdering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på elektrisk arbeid/anlegg. TG 2 som følge av dette.

Våtrom: Bad

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Totalvurdering overflater

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørforinger. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Tettesjikt har nådd mer enn halvparten av forventet levetid, og restlevetiden er usikker.

TG 2 er satt på grunn av påvist avvik og alder på tettesjikt. Derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Det er sprekk i klosettet. Omfanget av oppsprekningen er ikke kjent, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Bedre ventilering av rommet anbefales. Ytterligere undersøkelse av sprekk i klosett anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Totalvurdering

Det vurderes kaldloft over garasjen og deler av boenheten. Tilkomst er ikke etablert, og rommet er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak

Slike loftsrom er å anse som risikokonstruksjoner, og kan være utsatt for fukt og skadedyr. Det bør på generelt grunnlag være etablert tilkomst til kaldloft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 23.4.2024
Rapportdato: 25.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Anne Trøen
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Snorre Kolstad
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningsakkyndig:
Uavhengig takstingenier

Egne premisser:
Kaldloft er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst.

Informasjon om boligen

Adresse: Telnesveien 257 , 2500 Tynset tilleggsbygg
Kommunenr: 3427
Gårdsnr: 71
Bruksnr: 473
Festener:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:
Byggeår: 1996 - Tatt i bruk. Kilde: Matrikkel.
Boligtype: Boenhet med garasje

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er oppført i 1 etasje og innehar en boenhet med mulighet for uteie, samt en tilbygget garasje. Grunnmur er oppført i Leca og sementstein. Veggkonstruksjon er med bindingsverk og kledd med stående og liggende panel. Taket er tekket med lakkerte stålplater. Gulv over grunnen er et trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Dokumentasjon
2007	Det ble etablert et tilbygg med garasje.	Opplysning gitt av beboer.
2022	Gulv i stue/kjøkken ble tatt opp, og deretter nyisolert med 25 cm. Nytt gulv ble lagt. Taket i samme rom ble også etterisolert med 7,5 cm. Der mellom stue/kjøkken og vindfang ble tettet. Ny himling monteret. Alle vegger ble malt i boenheten. Det er etablert opplegg for vaskemaskin på bad, samt mekanisk avtrekksvifte. Kjøkken ble pusset opp med nye benkeplater og ny avtrekksvifte. Elanlegg i stue/kjøkken ble oppgradert. Montert nye panelovner.	Muntlig opplysning gitt av eier.
2022	Det ble etablert en ny bod i frittstående garasje.	Muntlig opplysning gitt av eier.
2023/2024	Det er foretatt oppussing av flere rom i boligdelen. Bygget er blitt godkjent med ferdigattest etter tidligere bruksendringer.	Ferdigattest på bruksendring er datert 18-04-2024.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bolig/garasje, 1. etasje	115	52	63	Bad, soverom, stue/kjøkken, vindfang.	Garasje.
Totalt	115	52	63		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Frittstående garasje	42	0	42		Garasje, vedskjul, 2 boder.
Totalt	42	0	42		

Kommentar til arealberegning

Se egen arealrapport for 2024-standard.

Rombenevning etter dagens bruk. Boenheten utgjør alt av primæreal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Det registreres manglende topplist.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Innvendig inspeksjon er ikke mulig.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Terreng rundt boligen er relativt flatt. Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Enkelte rør er ført ned i plastrør som går under terreng. Det er usikkert om dette er ledet til avløpssystem. På garasjen er takvann ledet med utkast til terreng.	
Totalvurdering av drenering	
Grunnmursplast mangler topplist. Det er flatt terreng rundt boligen. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Toppliste anbefales etablert for optimal fuktsikring. Tiltak vurderes ikke som nødvendig med tanke på flatt terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Bygningen er fundamentert på ringmur i boligdel, og støpt plate på mark med oppmurt sementstein i del med garasje.	

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Det er opplyst om leireholdig byggegrunn.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

6.3 Balkong, terrasse, platting: Platting

TG-2

Type	Platting
Det er etablert platting på mark med impregnerte materialer foran inngangsparti. Rekkverk med liggende bord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Terrassen fremstår som slitt. Det registreres behov for overflatebehandling. TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Overflatebehandling må påregnes.	

6.4 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Malte ytterdører i tett utførelse. Innvendige dører er malte speildører av tre. Leddporter i metall i garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra respektive oppføringsår. Det registreres enkelte gjenbrukte vindu fra 1980 i boenhet. Soveromsvindu er fra 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering av vinduer og dører	
Vinduer fra 1980 har nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Utover dette fremstår vinduer og dører med normal slitasje. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduer fra 1980 (isolerglass over 30år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 1 settes for resterende vinduer og dører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med tiden vil eldre vinduer ha behov for utskifting, men det vurderes ikke som et behov per dags dato.	

6.5 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Det er fasader med liggende og stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Garasjedel ble oppført i 2007.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Totalvurdering av yttervegger	
Det er bygd en kasse på nedre del av vegg på 1 av fasadene. Denne er isolert, og det registreres at isolasjonen er i kontakt med terrenget under. Isolasjonen vil derfor suge til seg fukt, og kan få begrenset funksjon. TG 2 på grunn av påvist forhold. TG 1 utover dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør utføres ytterligere undersøkelser og vurdering av tiltak med tanke på den nevnte kassen.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig sperretak

TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er en sperretakskonstruksjon, med delvis etablert kaldloft (se "Kaldloft").	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Det ble etterisolert i stue/kjøkken med 7,5 cm mineralull i 2022.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det vurderes kaldloft over garasjen og deler av boenheten. Tilkomst er ikke etablert, og rommet er ikke innsisert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Slike loftsrom er å anse som risikokonstruksjoner, og kan være utsatt for fukt og skadedyr. Det bør på generelt grunnlag være etablert tilkomst til kaldloft.	

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i plastbelagt metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp fra 2007 på garasjedel.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

6.9 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaksform.	
Inspisert fra	Annet, Fra bakken, På tak
Konstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i boligen. Ved tidligere befaring er det blitt besiktiget fra oppe på taket.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Nei

6.10 Taktekking

TG-2

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Konstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå. Ved tidligere befaring er det blitt besiktiget fra oppe på taket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking på garasjedel ble lagt i 2007, men det ble lagt gjenbrukte plater.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Platene på garasjedel fra 2007 vurderes gjenbrukte.	
Totalvurdering av taktekking	
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Plater på garasjedel er noe belgete, og kan ha dårlig innfesting. Ved befaring i 2022 ble det registrert at enkelte platespiker hadde mangler. TG 2 settes på grunn av alder og belger i plater, og vurdering om at innfesting bør utbedres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Belger/innfesting i takplater bør undersøkes nærmere. Tiltak vurderes deretter.	

6.11 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?	Ja
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det bør være montert snøfangere.	
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er montert takstige i stål.	
Totalvurdering av utstyr på tak	
Tekkingen er glatt, og det er ikke etablert snøfangere for god personsikkerhet. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Det er trebjelkelag over grunnen i boenhet. I garasje er det støpt betongplate.	
Det ble målt med laser i stue/kjøkken samt på soverom uten å påvise vesentlig avvik. Garasje er ikke tatt hensyn til med tanke på eventuelle retningsavvik.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

6.13 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe	Element
Sotluke er etablert i stue/kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn i stue/kjøkken.	

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipe og ildsted hadde feiertilsyn i 2021. Det ble ikke nevnt avvik eller anmerkninger.	

6.14 Kjøkken

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Det er innredning med laminat og glatte malte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskum i stål. I 2022 ble det montert nye benkeplater, ny avtrekksvifte og nye dørhåndtak. På vegg over benk ble det montert nye vannrette plater. Det ble registrert slitasje på enkelte fronter fra byggeår. Utover dette er det ikke registrert skader. TG 2 er satt på grunn av alder og stedvis slitasje på fronter fra byggeår. TG 1 er satt for ny benkeplate og avtrekksvifte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det kan vurderes å skifte fronter med tiden, men innredningen fungerer tilfredsstillende slik den fremstår i dag.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Bygningen er omsøkt med tanke på bruksendringer, og er godkjent med ferdigattest. Tegninger er ikke gjennomgått.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Bygningen er omsøkt med tanke på bruksendringer, og er godkjent med ferdigattest datert 18-04-2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er over 10 år, men det ble foretatt service i april 2022.	

6.16 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Det er økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Avløpsrør fra boligen og ut til septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegg er fra byggeår og har nådd en mer enn halvparten av forventet levetid. Det er økt risiko for skader/lekkasjer. Det ble ikke registrert unormale forhold. TG 2 på grunn av alder på avløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.	

6.17 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kran på bad og kjøkken er skiftet i løpet av de siste 4 årene.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Anlegget er fra byggeåret, og har nådd en mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Det er økt risiko for at skader/lekkasjer kan oppstå.	
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Hovedstoppekran er plassert inne i servantskap på bad.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Innvendige vannrør av kobber fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet levealder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert tegn på aktive lekkasjer eller unormale forhold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.18 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap er plassert på soverom.	
Type anlegg	Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegg på stue ble fornyet i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlirekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Totalvurdering av elektrisk	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på elektrisk arbeid/anlegg. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.19 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2007	

Størrelse	
30 ltr	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.20 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering med klaffventiler i yttervegg.	

6.21 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv. Malt panel og malt glassfiberstrie på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Veggene ble malt i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder på overflater.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Klemring og membran er ikke synlig for kontroll.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Det er ikke synlige mansjetter/tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørforinger. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Tettesjikt har nådd mer enn halvparten av forventet levetid, og restlevetiden er usikker. TG 2 er satt på grunn av påvist avvik og alder på tettesjikt. Derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant i innredning, klosett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.	

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har ingen tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Det er sug i avtrekkskanalen, men rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Det er sprekk i klosettet. Omfanget av oppsprekningen er ikke kjent, men det gjøres oppmerksom på forholdet.	
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Det er sprekk i klosettet. Omfanget av oppsprekningen er ikke kjent, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Bedre ventilering av rommet anbefales. Ytterligere undersøkelse av sprekk i klosett anbefales.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Hulltaking er foretatt fra undersiden av kjøkkeninnredningen mot badet.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Øvrig: Frittstående garasje

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i 1 etasje på støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledt med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er montert sidehengslede porter.

6.23 Krypjkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

Telnesveien 257 2500 TYNSET, Hovedhus

Arealer

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1995
BRA: 230 m²
BRA-i: 221 m²



GNR: 71 BNR: 473

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Telnesveien 257
2500 Tynset, hovedhus

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	230	221	0	9	66
Anneks	3	0	3	0	0
Hundehus	3	0	3	0	0
Totalt m²	236	221	6	9	66

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	109	109	0	0	0
1. etasje	121	112	0	9	66
Totalt m²	230	221	0	9	66

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	109	89	20	3 soverom, kjellerstue, 3 ganger, bad, vaskerom.	Bod, trappebod, teknisk rom.
1. etasje	121	112	9	Stue/spisestue, kjøkken, 2 ganger, bad, vindfang, omkleddingsrom, soverom, arbeidsrom, trapp.	Innglasset terrasse.
Totalt m²	230	201	29		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	6	3	3
Totalt m²	6	3	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	3	0	Innredet rom.	
Totalt m²	3	3	0		

Bygning: Hundehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	0	3		Hundehus.
Totalt m²	3	0	3		

Kommentar til arealberegning

Rombenevning etter dagens bruk.

Telnesveien 257 2500 TYNSET, Tilleggsbygg

Arealer

Boligtype: Boenhet med garasje

Byggeår: 1996

BRA: 115 m²

BRA-i: 52 m²



GNR: 71 BNR: 473

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Telnesveien 257
2500 Tynset, tilleggsbygg

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig/garasje	115	52	63	0	16
Frittstående garasje	42	0	42	0	0
Totalt m²	157	52	105	0	16

Bygning: Bolig/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	115	52	63	0	16
Totalt m²	115	52	63	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	115	52	63	Bad, soverom, stue/kjøkken, vindfang.	Garasje.
Totalt m²	115	52	63		

Bygning: Frittstående garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	0	42	0	0
Totalt m²	42	0	42	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	0	42		Garasje, vedskjul, 2 boder.
Totalt m²	42	0	42		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse etter dagens bruk.

SIGNICAT

oppgradert egenerkl. .pdf

Signers:

Name	Method	Date
Trøen, Anne	BANKID	2024-05-02 15:50



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Medlemfema	
Meglerhuset Nylander AS avd. Raros	
Oppdragsnr.	
13-0032/22	
Solger i navn	
Anne Trøen	
Goladresse	
Tellesvolen 257	
Postboks	Postnr.
TYNSET	2500

Er det dødsbo?
 Nei Ja
 Avdødes navn _____

Er det salg ved fullmak?
 Nei Ja
 Hjemmesvarens navn _____

Har du kjennskap til eiendommen?
 Nei Ja

Når kjøpte du boligen?
 År _____ 2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?
 Antall år _____ 14
 Antall måneder _____ 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
 Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?
 Forsikringselskap _____ Gjensidige
 Polissvitatensnr. _____ 79618E90

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/er vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprøkkor, lekkasje, råtne, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: AT

Document reference: 13-0032/22

Dokumentet er elektronisk signert av:
 Trøen, Anne

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vårom?
 Svar _____ Ja, kun av ufaglært/egeninnsett/dugnad
 Beskrivelse _____ Min daværende samboer og hans nevøde bror, som hadde våtromsarbeid, slippet hele rommet, ulvidet og bygget opp igjen badet etter forskrifter.
- 2.1 Ble tettstikk/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse _____ All sluk og rørsystem ble nytt, sluk og rør i rør ble lagt.
- 2.2 Er arbeidet byggenøyd?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/er vært tilbakeslag av avløps vann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vannfølelse?
 Svar _____ Ja, kun av ufaglært/egeninnsett/dugnad
 Beskrivelse _____ Dette er nå utført av min daværende samboer, med kontroll av nivå noen var utdannet rørlegger. Ny glass/ber klodrum er gravd ned i nordenden av tinnis, alle røter nye i utskrift, utført av Harsjøen & Co g orde jobben i samarbeid med tidligere rørlegger Odd Steinar Hovsen.
- 5 Kjenner du til om det er/er vært problemer med dråner og fukt/mugg, uavrig lukt eller fuktmerker i underetasjekjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/er vært utlithaler i kumasse/garasje/tak/fassade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/er vært problemer med ledstøttskorsteinspipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/er vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/er vært soppråteskader/inskoter/skadedyr i boligen som rotter, mus, mæur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/er vært skjevgjøre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/er vært utført arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentraltryk, ventilasjon)?
 Svar _____ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsett/dugnad
 Beskrivelse _____ Fremme år installerte sjall uhanlegg når huset var under byggeprosess. Ved restaurering var i tillegg gjennomført i samarbeid med en avogger, som er utdannet elektriker og labor ved NISV skole. gjort nødvendige justeringer under restaurering av kjøkken, bad og vaskerom.
 Arbeid utført av _____ Geir Sindre Fremme år
- 11.1 Foresligger det samsvarerklæring (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, sentraltryk, vent lasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse _____ Kontroll - papirer lag med som dokumentasjon
- 13 Har du ledningslednings for eilbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglarte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. utrensning, murerarbeid, takreparasjon)?
 Nei Ja

Initialer selger: AT

Dokumentet er elektronisk signert av:
 Trøen, Anne

Document reference: 13-0032/22

- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, nybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innmeldt/brukeenretbygget ut i k, eller ulla lot 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/hetelser/krav/manglende tilatelse vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøst?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsrunderinger 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: 13-003277

Initialskilgen: AT

3

Dokumentet er elektronisk signert av:
 Trøen, Anne

Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premie tilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må ugenkjenningsskjettet signeres så 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 släktinger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrings næringsvirksomhet eller næringsleieendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg,
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

Ved oppgjør oppdrag fra forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder for overtakelse.

Forutgå 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 forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i-ht vilkår.

Document reference: 13-003277

Initialskilgen: AT

4

Dokumentet er elektronisk signert av:
 Trøen, Anne

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Trøen	26b89ea331ddc1c1cb9279e5 485dde8a861816c91	10.05.2022 15:16:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0322/22

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

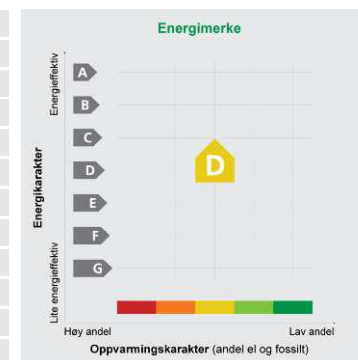
nets

Dokumentet er elektronisk signert av:
Trøen, Anne

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Telnesveien 257
Postnr	2500
Sted	Tynset
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	71
Bnr.	473
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknr.	A2022-1401624
Dato	25.05.2022



Innmeldt av	Snorre Kolstad
-------------	----------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

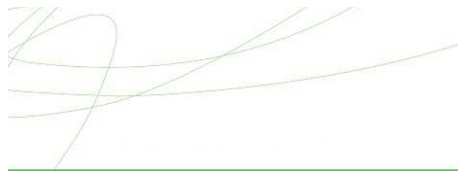
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

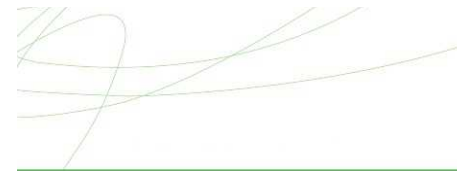
- Montere tetningslister

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1995

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 230

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Varmepumpe

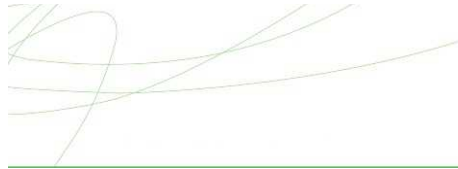
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Telnesveien 257
Postnr/Sted: 2500 Tynset
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.05.2022 09:45:14
Energimerkenummer: A2022-1401624
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Snorre Kolstad

Gnr: 71
Bnr: 473
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte: nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

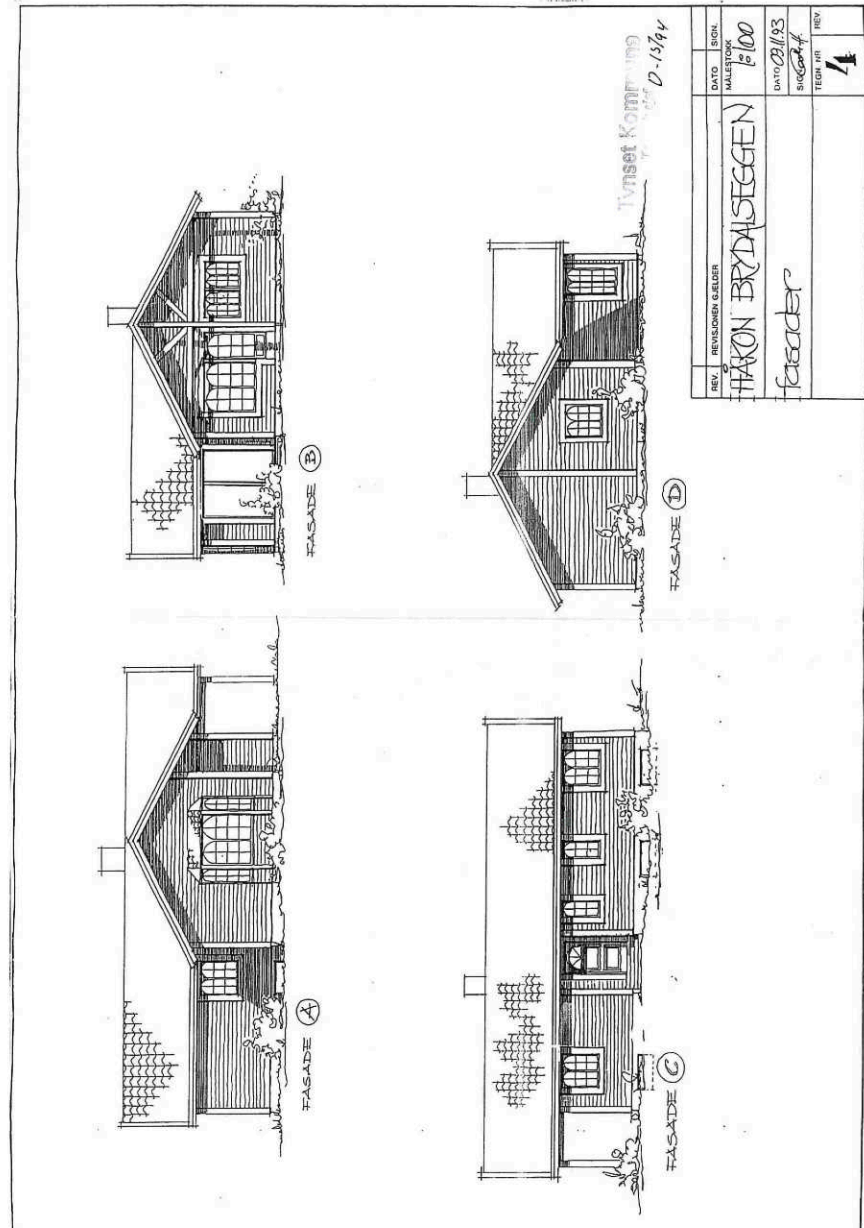
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossetmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innbygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

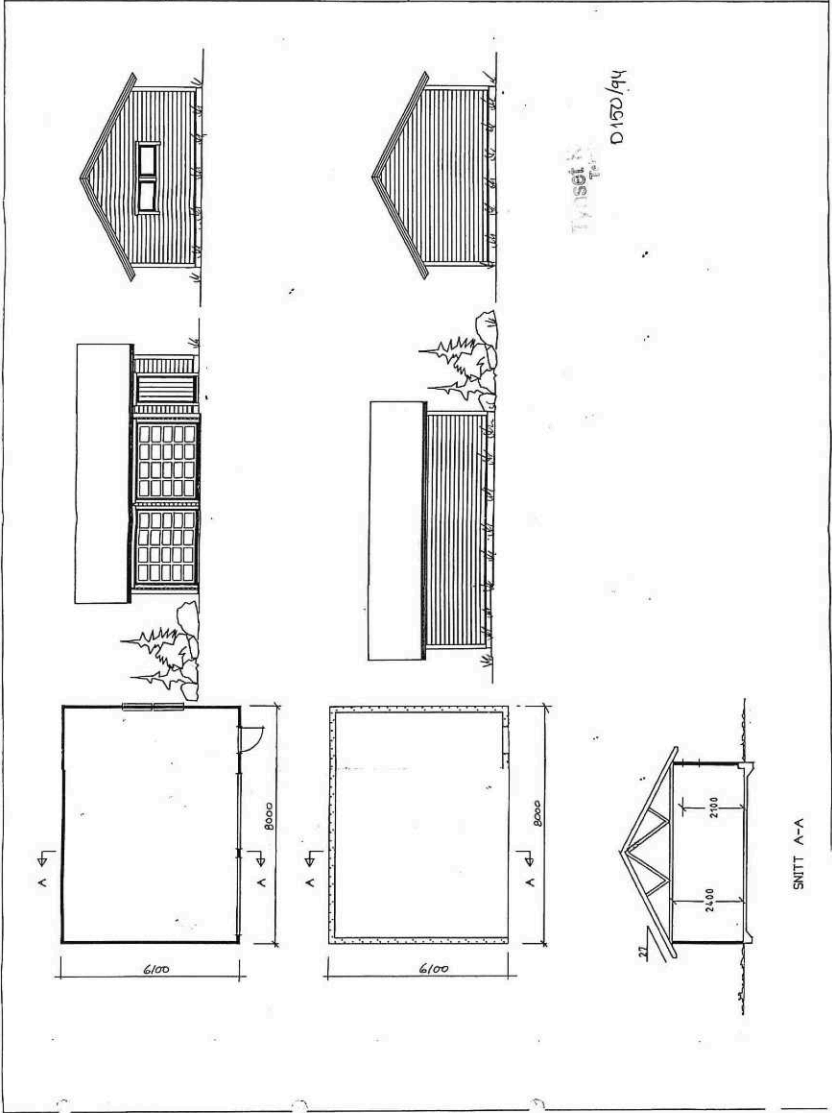
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



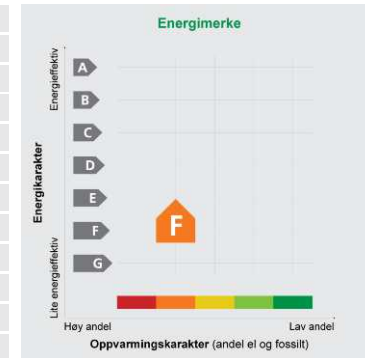
nr	A 01+	hus	GARASJE, D22
tegn	PLAN, SNITT, FASADER		
Projektant:	Bygghuset		
Bygghuset:	Håkon Brynnesveien		
Arkitekt:	K.R.		
Prosjekt nr:	81174		
Dato:	5.06.89		
Sign:	M.B.		
Densu tegner, Arkitektstudio Norge a/s, Ekebergveien 125, 125 1951, for områdene av 12.5.1981.			





ENERGIATTEST

Adresse	Telnesveien 257
Postnr	2500
Sted	Tynset
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	71
Bnr.	473
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknr.	A2022-1400492
Dato	23.05.2022



Innmeldt av Snorre Kolstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Montere tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

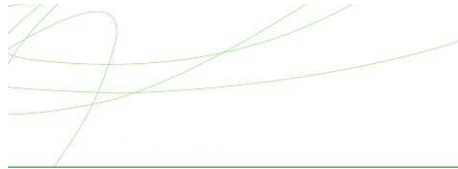
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved Kun naturlig
Ventilasjon:	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ternesveien 257
Postnr/Sted: 2500 Tynset
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.05.2022 13:40:10
Energimerkenummer: A2022-1400492
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Snorre Kolstad

Gnr: 71
Bnr: 473
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluft som tilføres inneluften, og reduserer dermed energitilførselen til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossetmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trasket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Trykt på miljøvennlig papir.

Kommune Tynset		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven av 14 Juni 1985, § 99 nr. 2 og 3	
Anmelder (navn, adresse)		Byggherre (navn, adresse) Håkon Brydalseggen 2500 TYNSET	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for			
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festlenr. Seksjonsnr.
	71	473	
Spesifikasjon			
Søknadsdato 14.05.93	Arbeidets art Nybygging	Byggets art enebolig	
Behandling/vedtak		Vedtaks dato 14.02.94	Saksnr. D 15/94
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:			
<input type="checkbox"/> hele bygget			
<input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget: 1.etg.			
Ferdigstilt må begjæres når nedenstående arbeid er utført:			
<ul style="list-style-type: none"> - flytte røykvarsel - henge opp pulverapparat - gelender utvendig trapp og veranda må oppføres..... - fylles og planeres utvendig. - toppbeslag, pipebeslag og takstige må monteres. 			
Merknader			
Dette arbeidet må være fullført innen (dato)			
Underskrift			
Sted Tynset	Stempel/underskrift: <i>Kari Eldby</i> Kari Eldby adv.ingeniør		
Dato 22.05.95			
Kopi sendt til			
<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Støhlen Entreprenør AS
Glåmveien 3
2500 TYNSET

Vår ref.
23/13494 - 9

Deres ref.

Saksbehandler
Toril Eva Steien

Dato
18.04.2024

Melding om delegert vedtak - Ferdigattest for bruksendring på gbnr. 71/473 i Tynset

Saksnr.	Utvalg
194/24	Delegert administrasjonen

Ferdigattest	
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov av 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.	
Dato for søknad om ferdigattest:	9. april 2024
Dato for tillatelse til tiltak	2. februar 2024

Tiltak:	Bruksendring fra garasje til bolig
Lovhjemmel	Plan- og bygningsloven §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
Byggested:	Gbnr: 71/473, Telnesveien 257
Tiltakshaver:	Anne Trøen Telnesveien 257 2500 Tynset
Ansvarlig søker:	Støhlen Entreprenør AS Glåmveien 3 2500 TYNSET
Bruksareal:	113 m2 BRA : Eksisterende 0 m ² BRA
Bebyggd areal:	124 m2 BYA : Eksisterende 0 m ² BYA
Bruttoareal:	124 m2 BTA : Eksisterende 0 m ² BTA
Bygningsnummer:	19024156, 19024156-1
Tilknytting avløp:	Privat avløpsanlegg
Tilknytting vann:	Privat vannverk

SOK, SOK	STØHOLEN ENTREPRENØR AS	
SOK	STØHOLEN ENTREPRENØR AS	
j	STØHOLEN ENTREPRENØR AS	Gjennomgang av tekniske krav
	STØHOLEN ENTREPRENØR AS	Utførelse av bygningsmessige arbeider

Postadresse:
Torvgata 1
2500 Tynset

Besøksadresse:

Telefon:
62 48 50 00

E-post:
postmottak@tynset.kommune.no

Internett:
www.tynset.kommune.no

Org.nr.:
940 837 685

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Klage på vedtak:

Du har rett til å klage på vedtaket som du har fått melding om.

Klagefristen er 3 uker fra du mottok melding om vedtaket. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen.

I klagen må det presiseres hvilket vedtak det klages over, hva som er årsaken til klagen og evt. hvilke endringer som du ønsker. Det bør også opplyses om eventuelle andre forhold som kan ha betydning for klagen. Klagen må undertegnes.

Klagen skal sendes til kommunen, som vil vurdere saken på nytt. Dersom vedtaket opprettholdes helt eller delvis, vil saken bli oversendt til Statsforvalteren i Innlandet, som er klageinstans, for endelig avgjørelse.

Du har anledning til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Vi vil også kunne gi nærmere opplysninger om framgangsmåten ved klagebehandlingen.

Med hilsen

Bjørn Magne Brekken
fagleder bygge- og delesak

Toril Eva Steien
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:			
Anne Trøen	Telnesveien 257	2500	Tynset
Laila Lien			
Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen IKS	Kirkevegen 75	2413	ELVERUM

Side 2 av 2



ambita

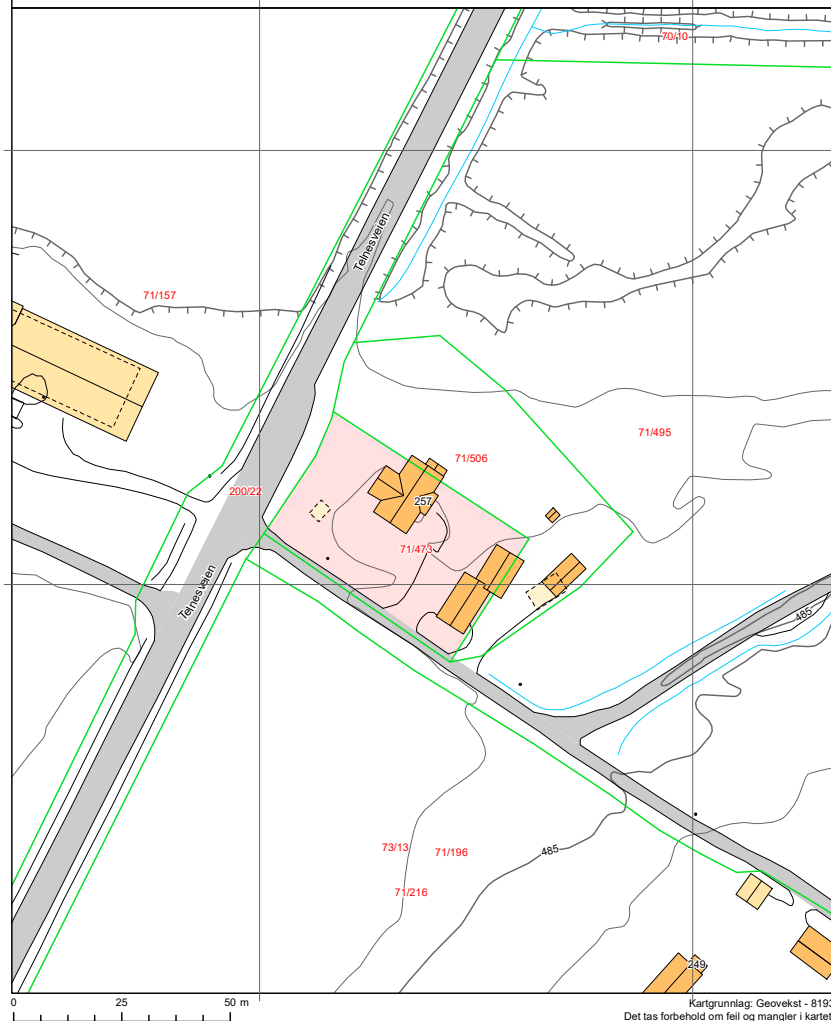
Kommune: 3427 Tynset
Eiendom: 3427/71/473/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.4.2022



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- █ Adressepunkt
 - K Kulturminne - punkt
 - N Naturvernområde - punkt
 - ▨ Kulturminne - flate
 - ▨ Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - - - Sti
 - = = = Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - - - Forsenkning terreng
 - - - Hjelpekurve
 - Dybdekurve

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg



Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Utskriftsdato: 25.04.2022

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3427	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	473	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenheter

BruksenhetID	Adresse	Bygningsnummer	Bolignummer
174219112	Telnesveien 257, 2500 TYNSET	7431880	H0101
174232501		24356051	0000
174220209		19024156	0000
174214805	Telnesveien 257, 2500 TYNSET	7428170	0000

Situasjon

Enhet		Røykvarslere		Slukkere			
BruksenhetID	FagID	Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
174219112	943154	0	5	0	2	0	0
174220209	948401	0	1	0	1	0	0

Ildsted

BruksenhetID	FagID	Produsent	Modell	Installert dato
174219112	943154	Ukjent	Aduro	
174219112	943154	Ulefoss	Ulefoss No 179 Mod 1766	
174220209	948401	Wiking A/S	Wiking	

Tiltak, tilsyn og feiing

Enhet		Siste tiltak bruksenhet			Siste tiltak røykløp		
BruksenhetID	FagID	Type	Dato	Status	Type	Dato	Status
174219112	943154	Tilsyn	25.04.2022	Utført	Feiing	08.05.2020	Utført
174220209	948401	Tilsyn	25.04.2022	Utført	Feiing	08.05.2020	Utført

Avvik og anmerkninger

Bruksenhet 174219112 (943154)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 174220209 (948401)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Utskriftsdato: 25.04.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3427	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	473	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Telhesveien 257, 2500 TYNSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Feiing	1 260,00 kr
Sum	1 260,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsyn	2 GBY	650,00 kr	1/1	0 %	1 300,00 kr	1 300,00 kr
Sum					1 300,00 kr	1 300,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tynset kommune

Adresse: Torggata 1, 2500 Tynset

Telefon: 62 48 50 00

Utskriftsdato: 25.04.2022

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3427	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	473	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Telhesveien 257, 2500 TYNSET								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
<input checked="" type="radio"/> Kommuneplaner	<input checked="" type="radio"/> Kommuneplaner under arbeid
Plantyper uten treff	
<input type="radio"/> Kommunedelplaner	<input type="radio"/> Kommunedelplaner under arbeid
<input type="radio"/> Reguleringsplaner	<input type="radio"/> Reguleringsplaner under bakken
<input type="radio"/> Reguleringsplaner over bakken	<input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid
<input type="radio"/> Reguleringsplaner bunn	<input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
<input type="radio"/> Bebyggelsesplaner	<input type="radio"/> Bebyggelsesplaner over bakken
<input type="radio"/> Bebyggelsesplaner under bakken	<input type="radio"/> Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	Tynset
Navn	KP2002-2013
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2002
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/1620/Tynset_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 673 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende
Id	KDP2007
Navn	Delplan Tynset tettsted
Plantype	Kommunedelplan
Status	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Ikrafttredelse	13.12.2007
Bestemmelser	* https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/516/Kommunedelplan-tekstdel-endret%20etter%20vedtak%20131207.pdf
Delarealer	Delareal 45 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id	202006
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Tynset kommune

Adresse: Torggata 1, 2500 Tynset

Telefon: 62 48 50 00

Utskriftsdato: 25.04.2022

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3427	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	473	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Telhesveien 257, 2500 TYNSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Eiendomsskatt	4 387,45 kr
Renovasjon	3 568,76 kr
Slam	1 216,24 kr
Sum	9 172,45 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

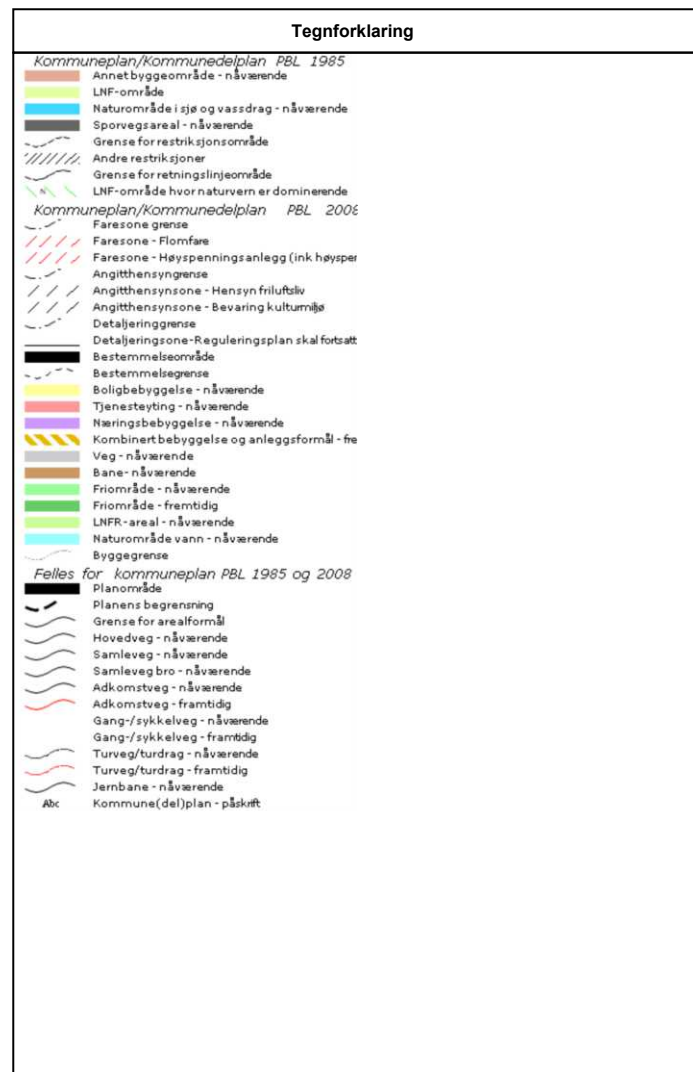
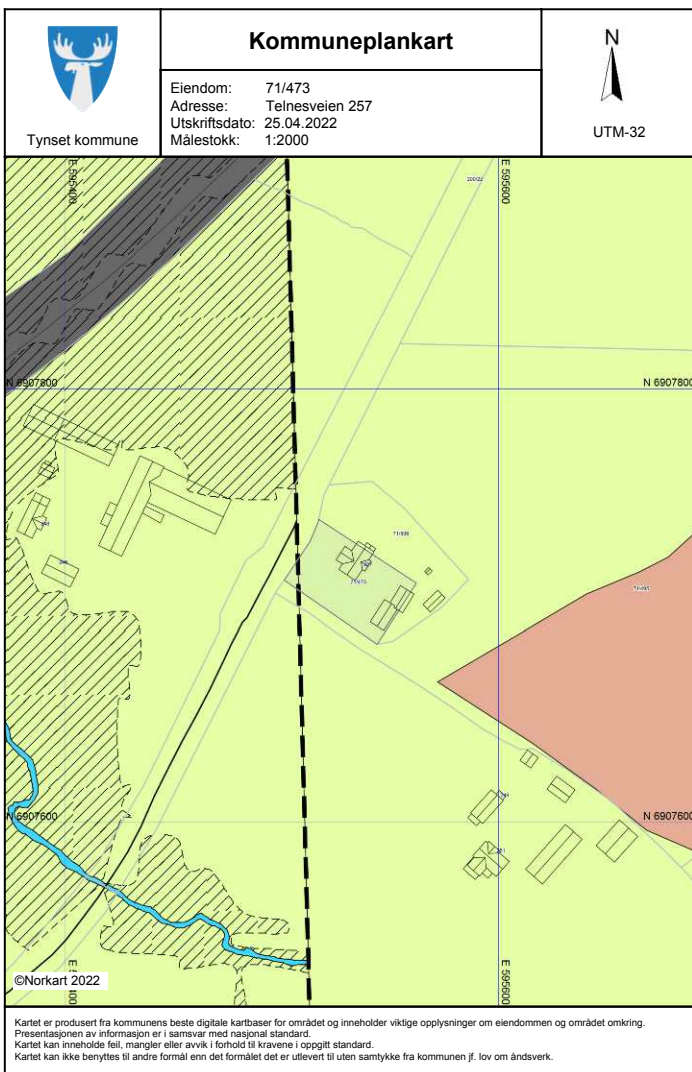
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Renovasjon stand.abn	1 Stk	4 317,50 kr	1/1	0 %	4 317,50 kr	1 079,38 kr	
Septiktømm kl 0 2.hv	1 Stk	685,00 kr	1/1	0 %	685,00 kr	171,25 kr	
Kontr.geb avløpsanl	1 Stk	75,00 kr	1/1	0 %	75,00 kr	18,75 kr	
Eiendomsskatt 0,4 bolig	1096900 Grl	4,00 kr	1/1	0 %	4 387,00 kr	1 096,75 kr	
					Sum	9 464,50 kr	2 366,13 kr

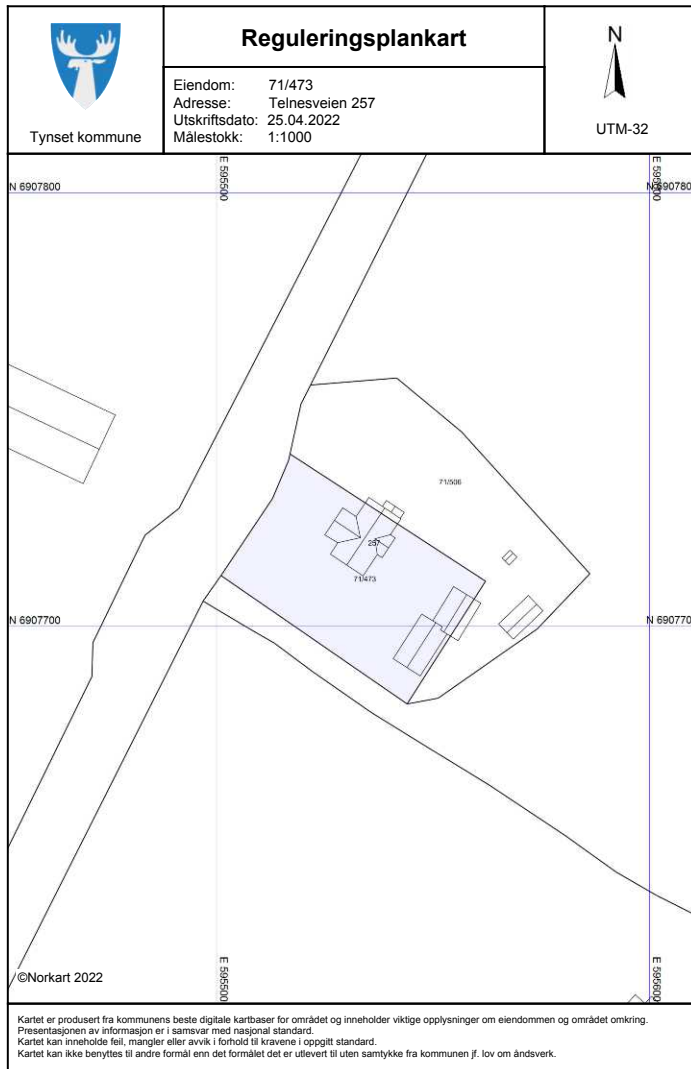
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 henge lås, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 13-0032/22

Adresse: Telnesveien 257, 2500 Tynset

Betegnelse: Gnr. 71, Bnr. 473 og Gnr. 71, Bnr. 506, Tynset kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

Nylander & Partners, Røros Tlf: 73100060 roros@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 02.05.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

