

Idrettsveien 6



Velkommen til Idrettsveien 6

Innholdsrik familiebolig med sentral og attraktiv beliggenhet. Stor tomt. Stort garasjebygg med kjeller.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	5 790 000,-
Omkostninger*	158 420,-
Totalpris ink. omkostninger	5 948 420,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eiet
Primærom	199kvm
Bruksareal	372kvm
Antall soverom***	5
Antall bad	2
Byggeår:	1972
Tomteareal	2159.2 kvm
Energimerke	D - Gul

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

E-post yama@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	6
Kjøkken	12
Bad	14
Soverom	18
Uterom	24
Informasjon om boligen	37
Vedlegg	49



Idrettsveien 6

Innholdsrik familiebolig med sentral og attraktiv beliggenhet. Stor tomt. Stort garasjebygg med kjeller.

Innholdsrik familiebolig med sentral og attraktiv beliggenhet.

Boligen er senere ombygd/rehabiliteret i henholdsvis 2014-2015 med nye bad. 2017-2018 bytte av 10 stk. vinduer og alle ytterdører og verandadører. I 2018 ny veranda og vinterhage på 20 kvm. Boret etter bergvarme. I underetasjen er det 2 stk. hybelrom ikke utleid pr i dag. Hybelrom 1. med et lite kjøkken på rommet. Hybelrom 2 har ikke kjøkken, men rørapplegg for kjøkken er på plass. Felles bad for hyblene i samme etasje.

respektive byggeår. Noe vedhold og modernisering gjenstår.

Gårdsplassen ble belagt med brostein i 2012. Boligen har en integrert garasje samt en stor garasjebygg på over 100 kvm som inneholder verksted og garasje samt bar i underetasjen.

Boligen fremstår med alminnelig standard fra

Stue

- Et rom for kos, selskap
og avslapning

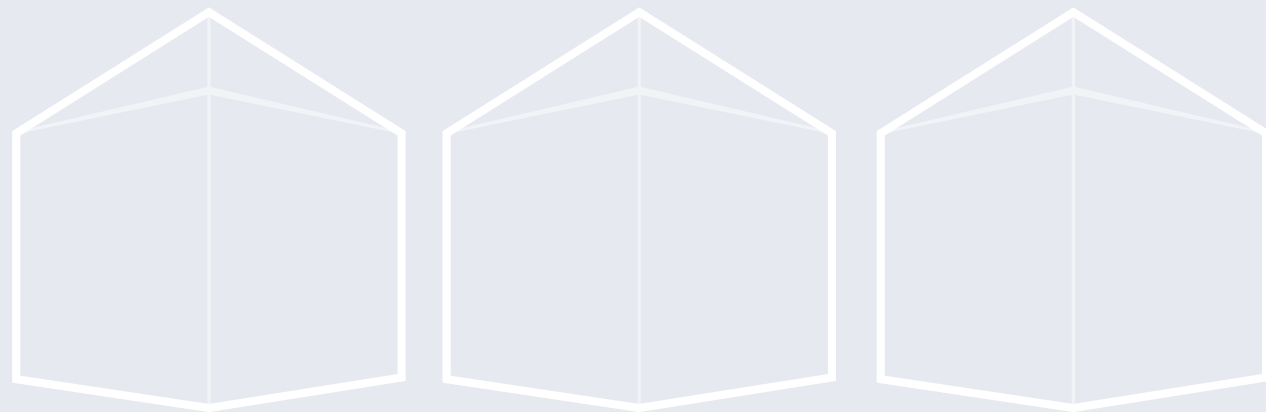






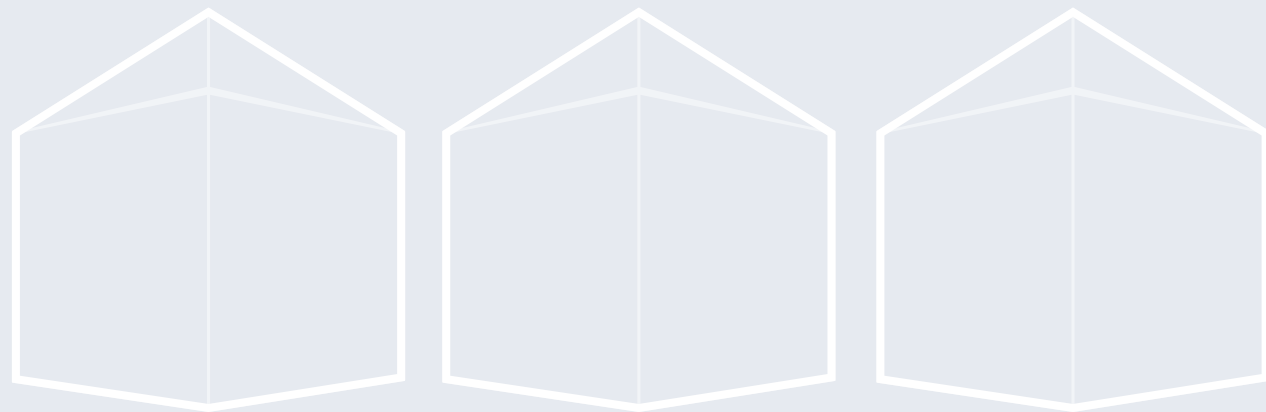
Kjøkken

- Hjemmets samlingspunkt
for hverdag og fest



Bad

*Rommet for velvære i det moderne hjem
Første og siste stopp for dagen*





Soverom

*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag
og starte den på best mulig måte*

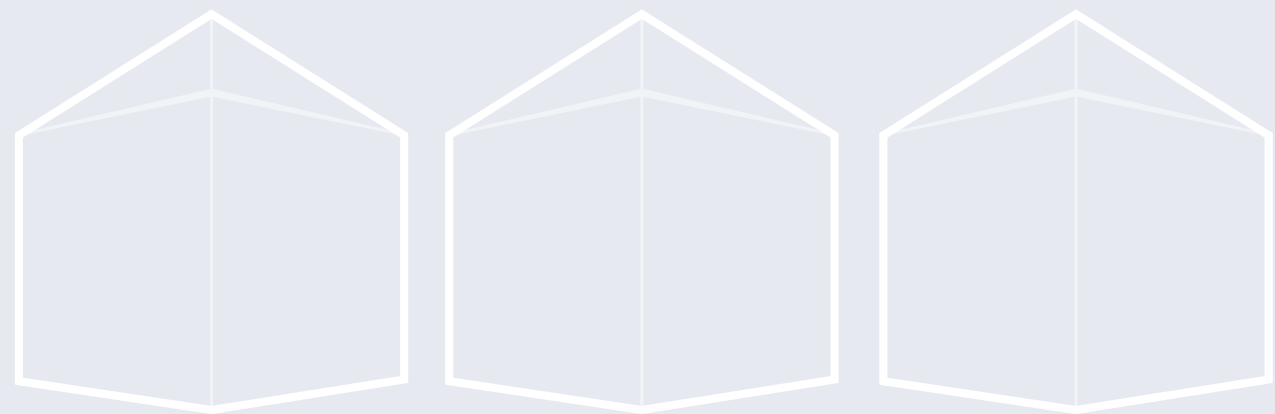






Uterom

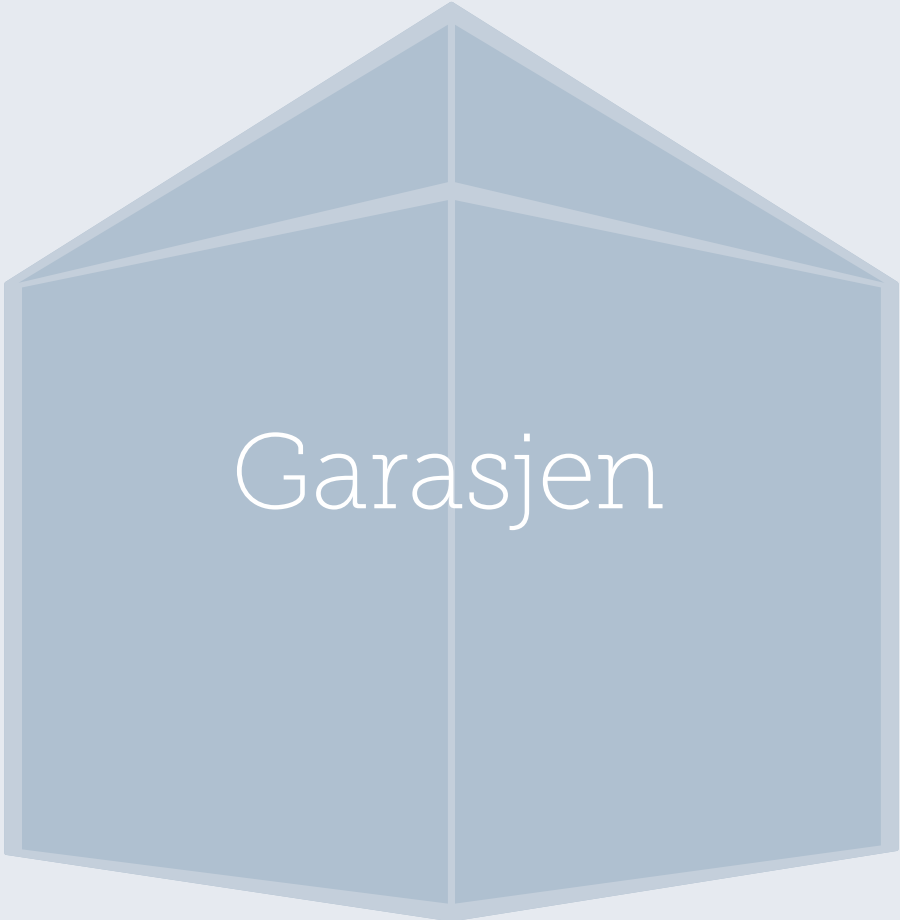
- Rom for opplevelser
lek og glede







Fasade - selgers bilde



Garasjen





Idrettsveien 6

Nabolaget Holmen/Hugudal - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

Lillebakkmoen	8 min
Linje 860, 886, 889, 895, 8271	0.7 km
Tynset stasjon	12 min
Linje 25	0.9 km
Tynset bussterminal	14 min
Buss, tog	1.1 km
Røros lufthavn	53 min

Skoler

Tynset barneskole (1-7 kl.)	12 min
385 elever, 7 klasser	0.9 km
Tynset ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
194 elever, 9 klasser	1 km
Nord-Østerdal videregående skole	18 min
540 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Tynset Sentrum	11 min
Tynset Stasjon	11 min

«Rolig, flott natur, skog og fjell helt i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

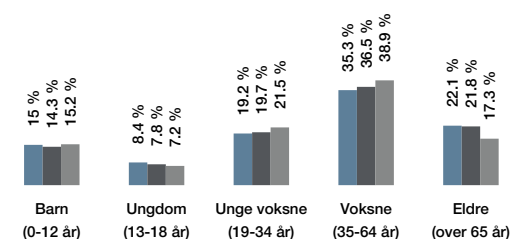
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen/Hugudal	1 306	578
Tynset	3 227	1 473
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Tynset barnehage Skogstua barnehage (2-... 10 min) 44 barn, 2 avdelinger 0.9 km

Tynset barnehage Tronstua barnehage (0-5... 19 min) 61 barn, 4 avdelinger 1.5 km

Tynset barnehage Haverslia barnehage (0-... 21 min) 52 barn, 4 avdelinger 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Tynset	12 min
Spar Tynset	12 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



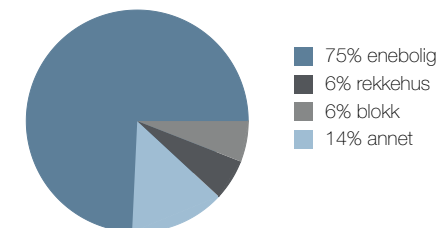
Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100

Sport

Nytrømoen friidrettsanlegg	3 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.3 km
Nytømoen minibaner nord	4 min
Ballspill	0.4 km
Mudo Gym Tynset	10 min
Tynset Friskliv	14 min

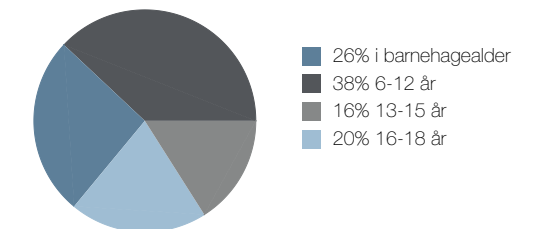
Boligmasse



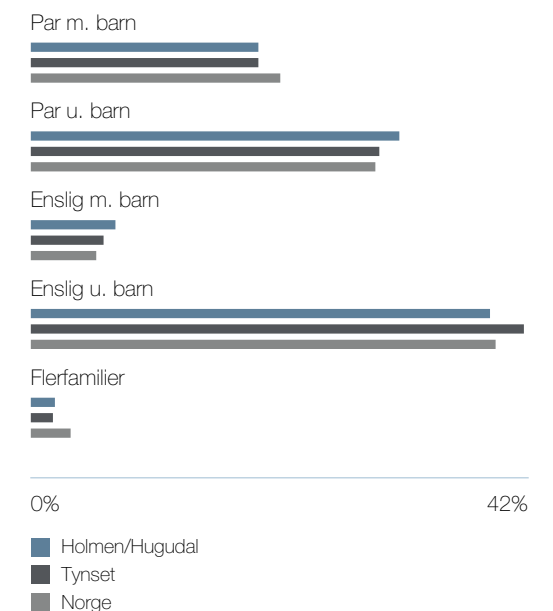
Varer/Tjenester

ALTI Tynset	12 min
Apotek 1 Tynset	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

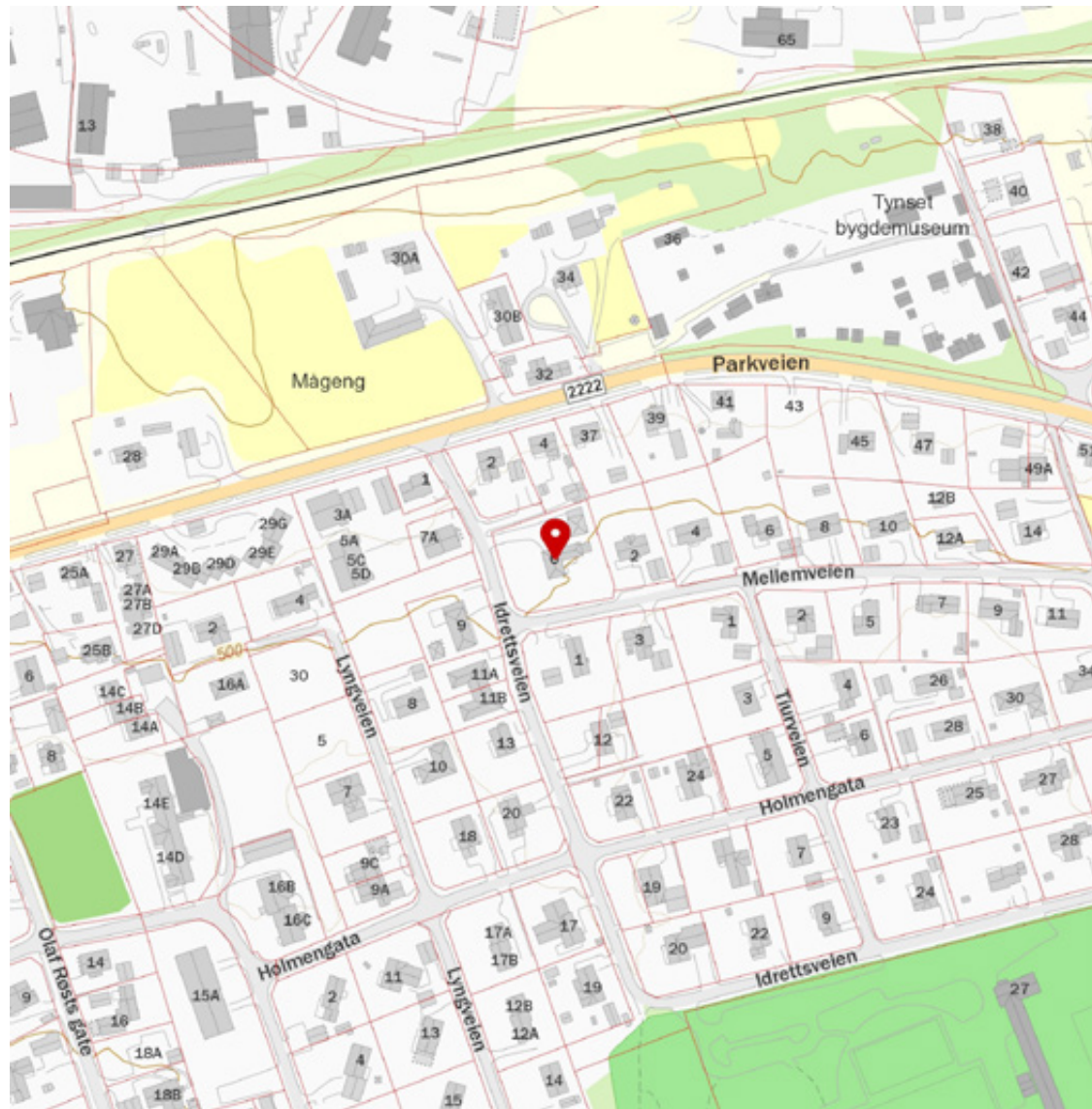


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	34%
Ikke gift	53%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Informasjon om boligen

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Roros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Pris og økonomi

Prisantydning **5 790 000,-**

Totale kostnader

Kr. 5 790 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

Kr. 144 750,- (2,5 % dokumentavgift)

Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)

Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)

Kr. 12 500,- (Help Boligkjøperforsikring - Valgfritt)

Kr. 158 420,- (omkostninger totalt)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Totalt: Kr. 5 948 420,-

Formuesverdi primær

Kr 789 627 år 2020

Formuesverdi sekundær

Kr 2 842 658 år 2020

Formuesverdi kommentar

Skattemessige formuesverdi for inntektsåret 2020 er satt til kr 789 627,- dersom boligen benyttes som primærbolig.

Skattemessig formuesverdi for inntektsåret 2020 er satt til kr 2 842 658,- ved bruk som sekundærbolig.

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).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris

basert på statistikk over omsatte boliger.

Kommunale avgifter

Kr 17 972

Kommunale avgifter info

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:

Avløp kr. 5 982,57

Eiendomsskatt kr. 5 499,15

Renovasjon kr. 3 568,76

Vann kr. 2 922,32

Sum kr. 17 972,80



Informasjon om eiendommen

Adresse:	Idrettsveien 6
Matrikkel:	Gnr. 44, bnr. 375 i Tynset kommune
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1972
Tomt:	2159.2 kvm eiet
Ansvarlig megler:	Yama Meskingyar
Oppdragsnummer:	13-0004/22
Selger:	Ole Andreas Thomasgaard

Kvaliteter

Beskrivelse

Innholdsrik familiebolig med sentral og attraktiv beliggenhet.

Boligen er senere ombygd/rehabilitert i henholdsvis 2014-2015 med nye bad. 2017-2018 bytte av 10 stk. vinduer og alle ytterdører og verandadører. I 2018 ny veranda og vinterhage på 20 kvm. Boret etter bergvarme. I underetasjen er det 2 stk. hybelrom ikke utleid pr i dag. Hybelrom 1. med et lite kjøkken på rommet. Hybelrom 2 har ikke kjøkken, men røropplegg for kjøkken er på plass. Felles bad for hyblene i samme etasje. Boligen fremstår med alminnelig standard fra respektive byggeår. Noe vedhold og modernisering gjenstår. Gårdsplassen ble belagt med brostein i 2012. Boligen har en integrert garasje samt en stor garasjebygg på over 100 kvm som inneholder verksted og garasje samt bar i underetasjen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boområde i utkanten av bykjernen med gode solforhold og fin utsikt mot Tynsetbygda. Ca. 800 meter til sentrum med off. kommunikasjon, kommunale tjenester, butikker, skoler og barnehage. Nytrømoen idrettsanlegg med fotballbaner, lysløype, skøytebane, fotballhall mm. ligger i umiddelbar nærhet til eiendommen. Område på Nytrømoen har også flotte turstier på sommerstid. Her bringer de flotte stiene deg innover marka hvor du kan nyte egentid, eller ha en hyggelig og rolig familietur.

Beskrivelse tomt

Tomtetype Eiet
Tomtestørrelse 2159.2kvm
2 159,2 kvm iht matrikkelutskrift mottatt av kommunen.

Adkomst

Fra Tynset sentrum, følg Parkveien mot Telneset. Sving til høyre inn på Idrettsveien. Følg skilting til nr 6.

Innhold

Areal

Enebolig
Tall oppgitt i kvm.

Underetasje
P-rom:80 kvm
S-rom: 42 kvm
Totalt: 122 kvm

Første etasje
P-rom: 119kvm
S-rom: 0 kvm
Total: 119 kvm

Sum under- og første etasje: 241 kvm

Garasje
1. etasje:
S-rom: 70 kvm
P-rom: 0 kvm
Totalt: 70 kvm

Kjeller
S-rom: 46 kvm
P-rom: 0 kvm
Totalt: 46 kvm

Sum 1.etasje og kjeller: 116 kvm

Bod
1. etasje
S-rom: 15 kvm

Boligen er fra 1973.
2018: Tilbygg Terrasse innebygget med glass (vinterhage)
2014: Modernisering Bad i 1. etasje
2015: Modernisering Bad i underetasje
2016: Tilbygg Tilbygg på garasjen
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT
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: 0
TG 1: 29
TG 2: 13
TG 3: 3
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning
Bad/vaskerom
Våtrom > Sanitærutstyr og innredning
Bad/vaskerom
Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Våtrom > Sanitærutstyr og innredning
Bad/vaskerom

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Spesialrom > Teknisk anlegg > Kjølerom
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på kjøleaggregat

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Standard

Innhold

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 Utvendig > Vinduer
 Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
 Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er en modell fra Hetlandshus med noen omgjøringer. Den har senere ombygd/rehabiliteret i henholdsvis 2014-2015 med nye bad. 2017-2018 bytte av 10 stk. vinduer og alle ytterdører og verandadører.
 I 2018 ny veranda og vinterhage på 20 kvm. Boret etter bergvarme. I underetasjen er det 2 stk. hybelrom ikke utleid på takstdagen. Hybelrom 1. Lite kjøkken på rommet. Hybelrom 2: ikke kjøkken med rørlegg for kjøkken er på plass. Felles bad i u. et. Boligen fremstår med alminnelig standard fra respektive byggeår. Noe vedhold og modernisering gjenstår. Yttertak består av eternittplater som må påregnes å skifte etterhvert. Kjøkkeninnredning er fra 1995 er noe slitt.

Enebolig

UTVENDIG
 Valmet tak tekt med eternittplater fra byggeåret. Høytrykkspylt og malt i 2017. Etterisolert med 20 cm isolasjon i 1985 (Isotek). Adkomst til kaldt loft fra luke i gangen, ikke stige. Bra med lagringsplass. Huset er oppført i bindsverkskonstruksjon fra byggeåret. Isolert med 10-15 cm isolasjon. 3 stk. vinduer er det kun byttet glass ikke karm. 2 lag isolerglass (kjøkken) 5 stk. vinduer er byggeåret. 1+1 enkel glass, koblet. (sov og stue). Flere vinduer i u. et er fra byggeåret. Ellers er vinduene nye fra 2017. Ny terrasse og vinterhage bygget i 2018 ut fra stue. Trebjelkelag som er isolert og terrassebord som gulv. Elementer fra Grønt fokus. Noe vandrypp fra tak i forbindelse med snøsmelting. Veranda ut fra kjøkken fra byggeåret. Noe råte på rekkverk og skjevheter på rekkverk.

INNVENDIG

Laminat på stue fra 2011. Furu tregulv fra byggeåret på kjøkken. Belegg i gang u. et. Ellers laminat og belegg.
 Vegger: malt trepanel, malte plater og strie.
 Elementpipe som ligger på yttervegg mot gårdsplassen som er forblendet med naturstein.
 Opprinnelig åpen peis, satt inn innsats i 2015 på stue.
 Kleberstein ramme over og under ildsted. Tilsyn fra feier 2016 uten at det ble avdekket avvik.

VÅTROM

Bad i u. et. ble renoveret i 2015. Bad i 1. et. ble renoveret i 2014. Hulltaking er foretatt på et bad. Bad i u. et. ikke hulltaking p.g.a. konstruksjonene.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 1995. Huseby trehvit. Opplegg for vaskemaskin.

SPESIALROM

Wc rom med vegghengt toalett.
 Kjølerom med aggregat ikke i drift på takstdagen.

Oppvarming

Bergvarme fra 2 stk. borehull på 170 meter i 2011. varmpumpe på 16 kw Thrimia Due.
 Ekstra varmvannstank på 300 liter.
 Akkumulatortank er på 700 liter. Vannboren varme i gulv på bad, garasje, stue, gang i u.et. eller er det radiatorer. Noen gamle radiatorer og noen nyere.
 Fjernvarmerør til frittstående garasje. 400 volt trafo til varmpumpe.
 varmvannstank står i forbindelse med varmeanlegget.
 Vann og avløpsrør er skiftet fra kum ute

Energimerke

Bokstav: D Farge: Gul
 Energikarakter: {eclass;e}. Komplette attest følger vedlagt.

Offentlig informasjon

Vei vann og avløp

Privat stikkvei fra offentlig vei. Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger til off. nett.

Regulering

Området er regulert til boligformål.
 Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljregulering for fortau langs Holmengata og Idrettsvegen (plan-ID: 201602), kommunens arealdelplan og reg.kart kan fås ved henvendelse til meglere.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.07.73.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Tinglyste rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3427/44/375:
 28.01.1972 - Dokumentnr: 335 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:3427 Gnr:44 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 448091 -
 Omnummerering ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:0437 Gnr:44 Bnr:375

Konsesjon

Tomta er på over 2 mål og egenerklæring om konsesjonsfrihet må signeres av kjøper og stemples av kommunen.

Avtalerettslige forhold

Salgsoppgave godkjent

09.02.2022

Forbehold om innhold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro. Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand. Åpenbare eller synlige feil og mangler ved boligen behøver ikke å være beskrevet i salgsoppgave eller dennes vedlegg.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller

ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han

burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her: <https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

Budgivning

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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 for bruker) skal ikke megleren 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners. Videre er kjøper gjort kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Avhendingslovens § 3.10, og er innforstått med at selger har utarbeidet egenerklæringsskjema i forbindelse med salget. Kjøper erklærer herved å være kjent med denne

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Betalingsbetingelser

Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Megler fraråder bruk av blancoskjøte. Kjøpesum og omkostninger skal være disponibelt hos megler 2 virkedager før overtagelsen.

Hvitvasking

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på: <https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

Vedlegg

Vedlegg til salgsoppgave medfølger som egen vedlagt del, vi ber om at du setter deg godt inn i disse før inngivelse av bud. Vedleggene anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

Tilstandsrapport med arealberegning datert 24-01-22

Selgers egenoppgave datert 07.02.22

Energiattest

Målebrev

Situasjonskart

Meglerfirma

Om meglerhuset

Meglerhuset Nylander AS avd. Røros
Peder Hiortgata 3, 7374 RØROS. TLF. 73 10 00 60

Generell informasjon

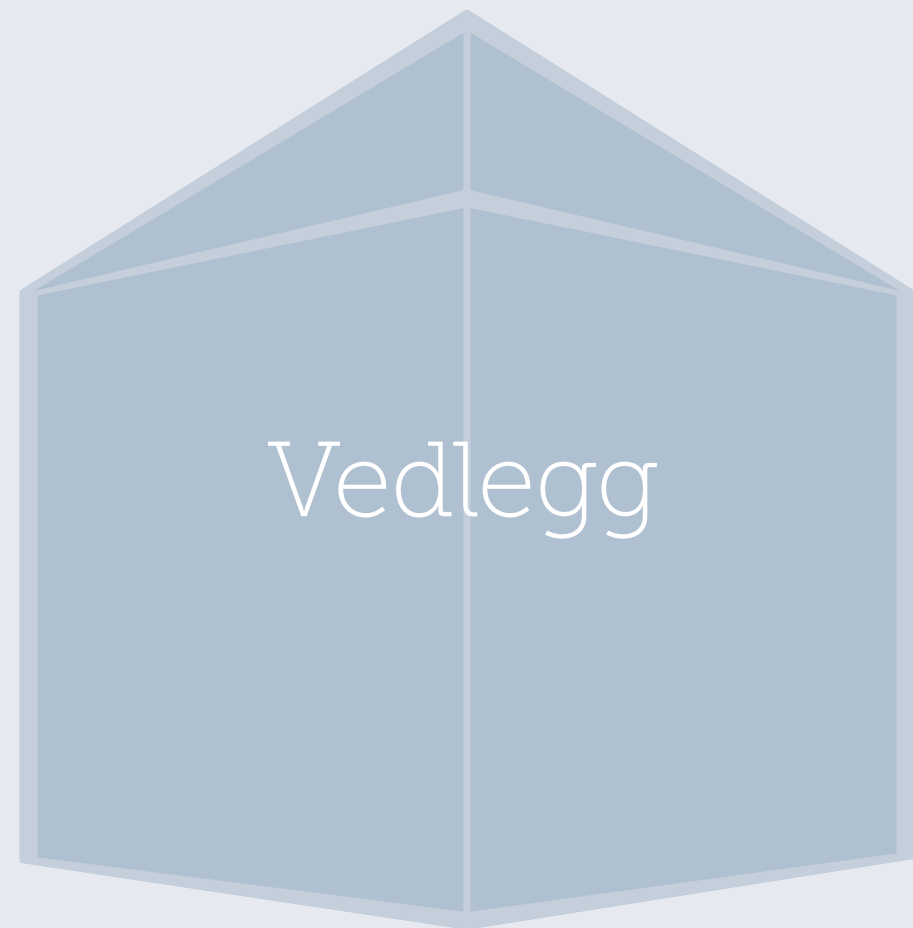
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet bør inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS. Meglerforetaket kan ikke - verken til selger eller markedet - formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfm. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Ta evt. kontakt for å få informasjon om budfristen. Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2004 underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Dersom tvangssalg gjelder andre regler, se egne regler bak på budskjemaet.

Lån og formidling

Det kan være en god ide å søke om finansieringsbevis før du begynner å se etter bolig. Meglerhuset Nylander har avtale med Danske Bank om formidling av finansielle tjenester. Det gjøres oppmerksom på at meglerforretningen mottar provisjon for salg av finansielle tjenester. Provisjonen er en avregning mellom Meglerhuset Nylander og Danske Bank som ikke gir økte kostnader for kunden. Kun personer som har samtykket til dette vil bli formidlet videre til Danske Bank.

Anbefaling

Gjør deg kjent med prospektet og dets vedlegg. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål. Det er budgivers ansvar å ha satt seg godt inn i informasjonen i salgsoppgaven og dens vedlegg innen første bud avgis. Før du legger inn bud på eiendommen anbefaler vi at du undersøker eiendommen grundig, gjerne i samråd med en autorisert takstmann eller annen sakkyndig.



Tilstandsrapport

📍 Idrettsveien 6 , 2500 TYNSET

🏠 TYNSET kommune

Gnr. 44, Bnr. 375



Markedsverdi

5 800 000

Areal (BRA): Enebolig 241 m², Garasje 116 m², Bod 15 m²



Befaringsdato: 24.01.2022 Rapportdato: 27.01.2022 Oppdragsnr: 20180-1002 Referansenummer: ZE2109

Autorisert foretak: Takseringskontoret Østerdalen Leif Jordet Sertifisert takstmann: Leif Jordet



Gyldig rapport
27.01.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

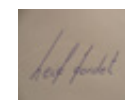
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takseringskontoret Østerdal

Takseringskontoret Østerdalen er et enkeltmannsforetak som ble stiftet i 1998. Har lang erfaring fra fra bransjen og er tilsluttet Norsk takst og har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Leif Jordet
Uavhengig Takstmann
27.01.2022 | TOLGA

Takseringskontoret Østerdalen Leif
Thomasgaard
951 02 976

Rapportansvarlig
Leif Jordet
Uavhengig Takstmann
lejordet@online.no
95102976



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en modell fra Hetlandshus med noen omgjøringer. Byggeåret er 1973.

Den har senere ombygd /rehabilitert i henholdsvis 2014-2015 med nye bad. 2017-2018 bytte av 10 stk. vinduer og alle ytterdører og verandadører.

I 2018 ny veranda og vinterhage på 20 kvm.

Boret etter bergvarme.

I underetasjen er det 2 stk. hybelrom ikke utleid på takst dagen. Hybelrom 1. Lite kjøkken på rommet. Hybelrom 2: ikke kjøkken med røropplegg for kjøkken er på plass. Felles bad i u. et.

Boligen fremstår med alminnelig standard fra respektive byggeår. Noe vedhold og modernisering gjenstår.

Yttertak består av eternitplater som må påregnes å skifte etterhvert. Kjøkkeninnredning er fra 1995 er noe slitt.

Enebolig

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Valmet tak tekt med eternittplater fra byggeåret. Høytrykkspylt og malt i 2017.

Etterisolert med 20 cm isolasjon i 1985 (Isotek). Adkomst til kaldt loft fra luke i gangen, ikke stige. Bra med lagringsplass.

Huset er oppført i bindsverkskonstruksjon fra byggeåret.

Isolert med 10 -15 cm isolasjon.

3 stk. vinduer er det kun byttet glass ikke karm.

2 lag isolerglass (kjøkken)

5 stk. vinduer er byggeåret. 1+1 enkel glass, koblet. (sov og stue)

Flere vinduer i u. et er fra byggeåret.

Ellers er vinduene nye fra 2017.

Ny terrasse og vinterhage bygget i 2018 ut fra stue. Trebjelkelag som er isolert og terrassebord som gulv. Elementer fra Grønt fokus. Noe vanddrypp fra tak i forbindelse med snøsmelting.

Veranda ut fra kjøkken fra byggeåret. Noe råte på rekkverk og skjeheter på rekkverk.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Laminat på stue fra 2011. Furu tregulv fra byggeåret på kjøkken. Belegg i gang u. et. Ellers laminat og belegg.

vegger: malt trepanel, malte plater og strie.

Elementpipe som ligger på yttervegg mot gårdsplassen som er forblendet med naturstein. Opprinnelig åpen peis, satt inn innsats i 2015 på stue. Kleberstein ramme over og under ildsted.

Tilsyn fra feier 2016 uten at det ble avdekket avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i u. et. ble renoveret i 2015. Bad i 1. et. ble renoveret i 2014

Hulltaking er foretatt på et bad. Bad i u. et. ikke hulltaking p.g.a. konstruksjonene.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 1995. Huseby trehvit.

Opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Wc rom med vegghengt toalett.

Kjølerom med aggregat ikke i drift på takst dagen.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bergvarme fra 2 stk. borehull på 170 meter i

2011. varmpumpe på 16 kw Thrimia Due.

Ekstra varmvannstank på 300 liter.

Akkumulatortank er på 700 liter. Vannboren varme i gulv på bad, garasje, stue, gang i u.et. eller er det radiatorer. Noen gamle radiatorer og noen nyere.

Fjernvarmerør til frittstående garasje. 400 volt trafo til varmpumpe.

varmvannstank står i forbindelse med

varmeanlegget.

Vann og avløpsrør er skiftet fra kum ute.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Gårdsplassen ble belagt med brostein i 2012.

Masseutskifting, duk og isolasjon. Etablerte 3

stk. overvannsluker.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Bruksareal 372 m²

Totalpris 5 800 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	122	80	42
Første etasje	119	119	0
Sum	241	199	42
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	70	0	70
Kjeller	46	0	46
Sum	116	0	116
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	15	0	15
Sum	15	0	15

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

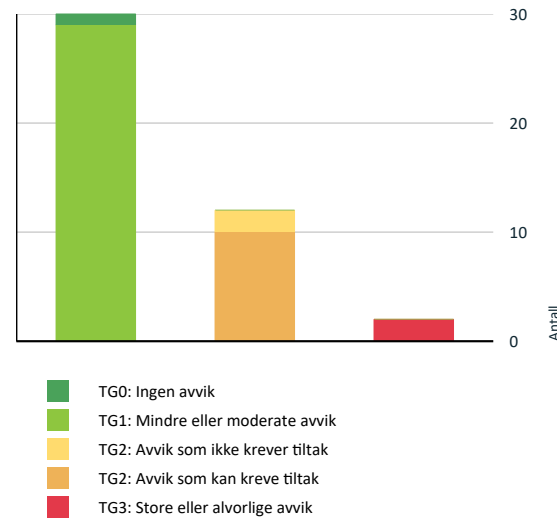
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

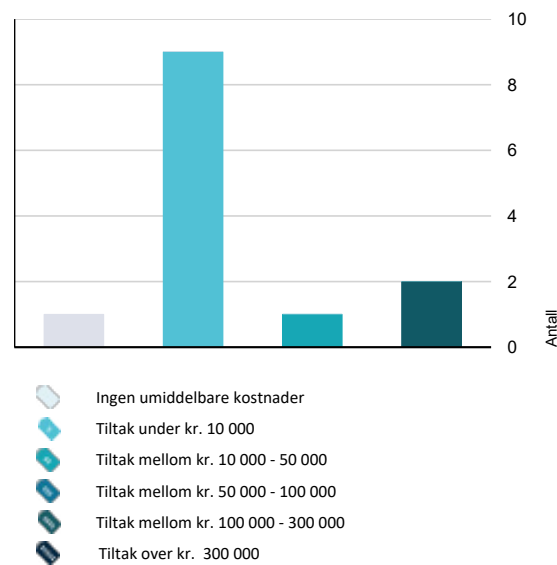
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat : Under 10 000
- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Fra et tak nedløp var det ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak nedløp. De andre nedløpende var tilfredsstillende.
Kostnadsestimat : Under 10 000
- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med usikker aktsomhetsgrad.
Kostnadsestimat : Under 10 000
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
Kostnadsestimat : Under 10 000
- Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Kostnadsestimat : Under 10 000
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
Kostnadsestimat : Under 10 000
- Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Kostnadsestimat : Under 10 000
- Spesialrom > Teknisk anlegg > Kjølerom** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på kjøleaggregat
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Kostnadsestimat : Under 10 000
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1973

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Terrasse innebygget med glass (vinterhage)
2014	Modernisering	Bad i 1. etasje
2015	Modernisering	Bad i underetasje
2016	Tilbygg	Tilbygg på garasjen

UTVENDIG

Taktekking

Valmet tak tekt med eternittplater fra byggeåret. Høytrykkspylt og malt i 2017.



Pipe og tak

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

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

Eternittplater, lekter, sløyfer og evt. undertak må skiftes etter hvert. Levetid 35-40 år.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Fra et tak nedløp var det ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak nedløp. De andre nedløpende var tilfredsstillende.

Tiltak

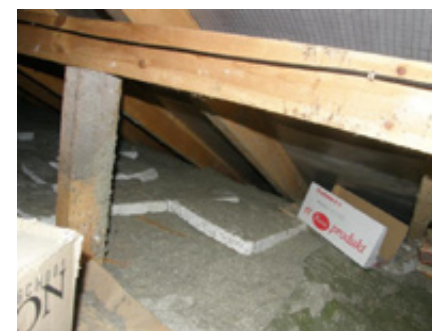
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Etterisolert med 20 cm isolasjon i 1985 (Isotek). Adkomst til kaldt loft fra luke i gangen, ikke stige. Bra med lagringsplass.

Tilstandsrapport



Sperretakkonstruksjon



Veggkonstruksjon

Huset er oppført i bindsverkskonstruksjon fra byggeåret. Isolert med 10 -15 cm isolasjon.



Tømmermannskledning



Vinduer

3 stk. vinduer er det kun byttet glass ikke karm. 2 lag isolerglass (kjøkken)
5 stk. vinduer er byggeåret. 1+1 enkel glass, koblet. (sov og stue)
Flere vinduer i u. et er fra byggeåret.
Ellers er vinduene nye fra 2017.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det vil være naturlig å legge opp til utskifting av vinduer i et vedlikeholdsløp.

Tilstandsrapport

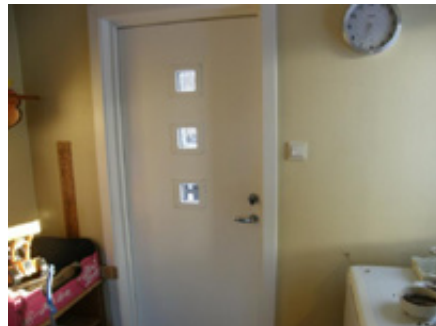
Dører

TO 1

Ytterdører er nye fra 2018



Hovedytterdør



Kjøkken ytterdør

Alder: 2018

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TO 3

Ny terrasse og vinterhage bygget i 2018 ut fra stue. Trebjelkelag som er isolert og terrassebord som gulv. Elementer fra Grønt fokus. Noe vanndrypp fra tak i forbindelse med snøsmelting. Veranda ut fra kjøkken fra byggeåret. Noe råte på rekkverk og skjevheter på rekkverk.



Vinterhage



Veranda ut fra kjøkken

Alder: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Veranda ut fra kjøkken fra byggeåret. Noe råte på rekkverk og skjevheter på rekkverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

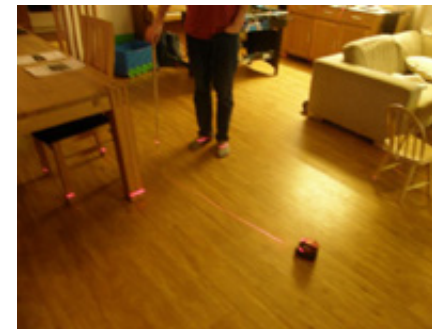
INNSENDIG

Overflater

TO 1

Laminat på stue fra 2011. Furu tregulv fra byggeåret på kjøkken. Belegg i gang u. et. Ellers laminat og belegg. vegger: malt trepanel, malte plater og strie.

Tilstandsrapport



Stuegulv

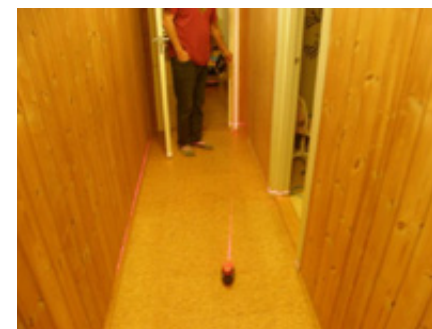


Kjøkkengulv

Etasjeskille/gulv mot grunn

TO 2

Betongplate mot grunn ikke isolert. Trebjelkelag mellom etasjene.



Målt høydeforskjell på gulv i gang 1. et.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det var i gang 1. et. at høydeforskjellen var mellom 1-2 cm.

Radon

TO 2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med usikker aktsomhetsgrad.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TO 1

Elementpipe som ligger på yttervegg mot gårdsplassen som er forblendet med naturstein. Opprinnelig åpen peis, satt inn innsats i 2015 på stue. Kleberstein ramme over og under ildsted. Tilsyn fra feier 2016 uten at det ble avdekket avvik.



Utvendig pipe



Ildsted

Alder: 2015

Rom Under Terreng

TO 1

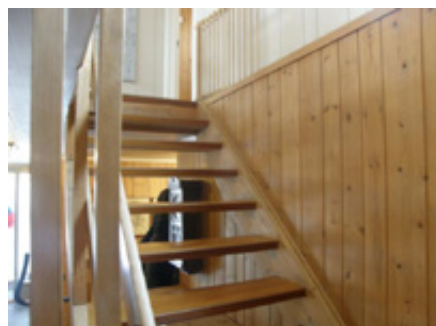
Underetasje er innredet til varig opphold. U. et. har utfoet trevegger mot grunnmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TO 2

Boligen har tretrapp. trappen er fra byggeåret.



Trapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

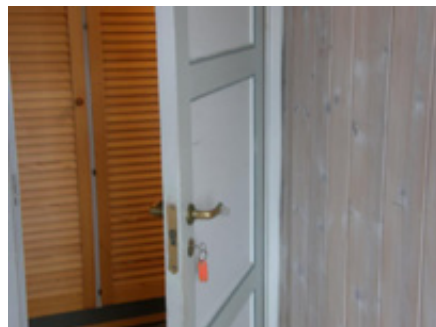
- Håndløper bør monteres på vegg.
- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TO 1

Boligen har halvparten nye dører fra 2018 og resten fra byggeåret.



Innerdør fra byggeåret

Alder: 2018

VÅTROM

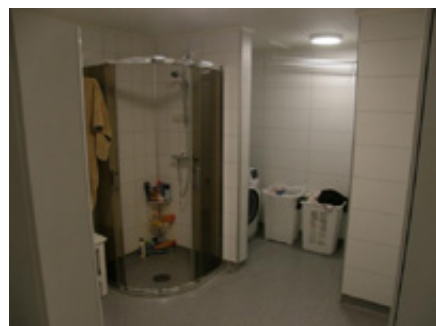
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i u. et. ble renovert i 2015. Bad i 1. et. ble renovert i 2014



Bad 1. et.



Bad i u. et.

Alder: 2014 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TO 1



Baderomsplater på vegger

Alder: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TO 1

Alder: 2015 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TO 1



Sluk

Alder: 2015 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TO 2



Vegghengt wc

Alder: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TO 2

Alder: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tiliggende konstruksjoner

TO 1

Alder: 2015 Kilde: Eier

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i 1. et. ble renovert i 2014



Alder: 2014 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TO 1

Alder: 2014 Kilde: Eier

Overflater Gulv

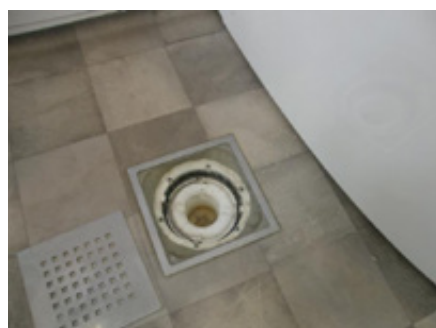
TO 1



Alder: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

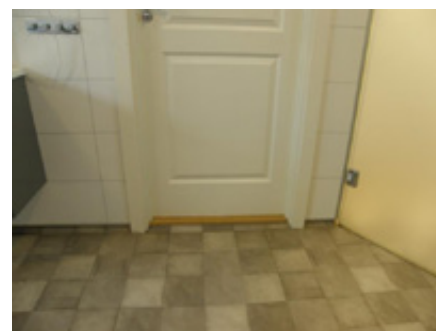
Sluk, membran og tettesjikt TO 1



Sluk

Alder: 2014

Kilde: Eier



Mangler spalte i dør

Alder: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning TO 2

I tillegg boble - massasje ka



Vegghengt wc

Alder: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

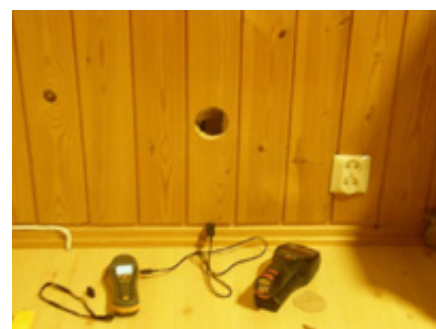
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner TO 1



Hulltakning

Alder: 2014

Kilde: Eier

KJØKKEN

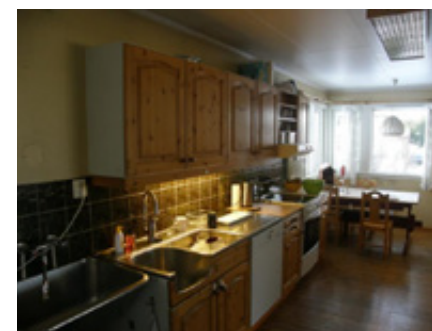
FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TO 3

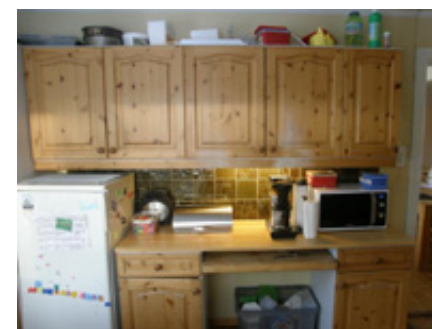
Kjøkkeninnredning fra 1995. Huseby trehvit. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon TO 2

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Tiltak

- Det må foretas full utskifting av overflater/innredning.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Avtrekk TO 1

Alder: 1995

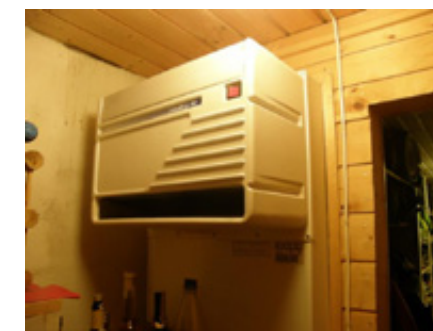
Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon TO 1

Kjølerom med kjøleaggregat type Norrcool



Kjøleromsaggregat

Teknisk anlegg TO 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på kjøleaggregat

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men utifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TO 1

Bestilt Waterguard smart stop med strømkutt med sensorer. I rørskap på bad i begge etasjer. 1 stk ved hovedkran.



Rørskap

Alder: 2014

Kilde: Eier

Avløpsrør TO 1

Tilstandsrapport

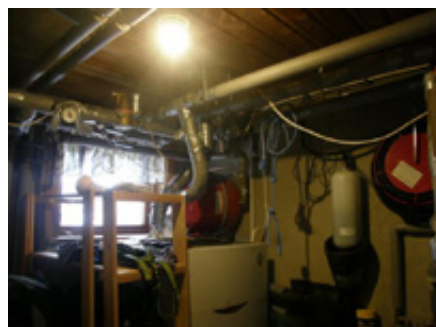
Ventilasjon

TO 1

Varmesentral

TO 1

bergvarme fra 2 stk. borehull på 170 meter i 2011. varmepumpe på 16 kw Thrimia Due. Ekstra varmvannstank på 300 liter. Akkumulatortank er på 700 liter. Vannbøren varme i gulv på bad, garasje, stue, gang i u.et. eller er det radiatorer. Noen gamle radiatorer og noen nyere. Fjernvarmerør til frittstående garasje. 400 volt trafo til varmepumpe.



Varmtvannstank

TO 1

varmvannstank står i forbindelse med varmeanlegget

Vannbåren varme

TO 1

Huset har vannbåren varme fra varmepumpe. Det er vannbåren gulvvarme og radiatorer

Elektrisk anlegg

TO 1

Opplyst at det har vært el- kontroll i 2013, ikke dokumentert.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015 Det gjelder deler av det elektriske anlegget. Bad
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja T2 Elektro v / Motrøen
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

- Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2015 T2 Elektro v / Motrøen
 - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?
Ja Opplyst at det har vært el- kontroll i 2013, ikke dokumentert.
 - Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider.
Nei
 - Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei
 - Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
 - Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
 - Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
 - Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
 - Er kabelinnføringer og hull uttettet?
Ukjent
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei
- 230 volt anlegg. Inntektssikringer og inntak strøm er i garasje. Trafo til 400 volt på teknisk rom til varmepumpe.**

Tilstandsrapport



Hovedinntaket



fordelingskap boligen

Branntekniske forhold

TO 0

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TO 1

I området er grunnen bestående av leire og silt. Tilført stabile løsmasser av sand og grus.

Drenering

TO 1

Drenering og grunnmursplast nytt fra 1998.



Alder: 1998

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TO 2



sprekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold

TO 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

TO 1

Alder: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

1 TO 1

Gårdsplassen ble belagt med brostein i 2012. Masseutskifting, duk og isolasjon. Etablerte 3 stk. overvannsluker.

Alder: 2012

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
1979

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppsatt i 1979, isolert 2011. Tilbygget i 2016 med kaldt lager. Fjernvarmerør fra boligen. Gulv varme og radiatorer. Innlagt vann med varmt og kaldtvann. Garasjen er bygget med kjeller på 50 kvm. Betongdekke. Vareheis.



Bod



Byggeår

1978

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Redskaps hus oppsatt i 1978 - 16 kvm. Gulv er grus bakke, bindingsverk og tekt med stålplater.



Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

372 m²

2 Garasjer, 4 Bod, 2 Gang, 2 Bad/vaskerom, Kjølerom,
5 Soverom, Entré, Teknisk rom, Kjøkken, Stue,
Verksted

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 5 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 6 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

= 5 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et fint veletablert boligområde med kort vei til alle funksjoner. Populært område gir normalt god pris. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet.

Beregninger

Årlige kostnader		
Avløp	Kr.	6 000
Vann	Kr.	3 000
Renovasjon	Kr.	3 500
Eiendomskatt	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	830 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 280 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	122	80	42	Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Entré	Garasje , Bod , Bod 2, Kjølerom , Teknisk rom
Første etasje	119	119	0	Kjøkken , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue	
Sum	241	199	42		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Glassveranda og veranda er ikke byggemeldt

Tilbygg på garasje er ikke byggemeldt.

Det er noe forandringer fra opprinnelige tegninger fra 1972. U. et: bod har blitt bad. Bod har blitt sov og bod har litt sov.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	70	0	70		Garasje , Verksted
Kjeller	46	0	46		Bod
Sum	116	0	116		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	15	0	15		Bod
Sum	15	0	15		

Kommentar

Ved og redskapsrom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
24.1.2022	Leif Jordet	Takstmann	95102976
	Ole Andreas Thomasgaard	Kunde	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3427 TYNSET	44	375	0	0	2159.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idrettsveien 6

Hjemmelshaver

Thomasgaard Ole Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger litt nord for Tynset sentrum. Eiendommen ligger i et eldre godt etablert boligstrøk med gangavstand til alle fasiliteter. Kort vei til idrettsarena med fotballbaner og fotballhall som ligger på Nytrømoen.

Adkomstvei

Avkjørsel fra kommunal vei rett inn på tomte.

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Regulering

Regulert til boligformål.

Om tomten

Noe skrående tomt, eneboligen har sokkel med inngang nede. Pent opparbeidet uteområde med busker og trær. Gode parkeringsmuligheter. Gårdsplassen ble belagt med brostein i 2012. Masseutskifting 2 meter, duk og isolert. Etablert 3 stk overvannssluk kummer. En kum på oversiden av boligen. Balkong og veranda på 3 sider av boligen. Garasje i underetasjen med plass til en bil. garasjegulvet ble senket med 30 cm, betong gulv og sluk i gulv for overvann. Garasje satt opp i 1979 og tilbygget i 2016 med kaldt lager. Redskapshus bygget i 1978. Vinterhage (verandainnebygget med glassvegger i 2018)

Tinglyste/andre forhold

Opplyst at Tynset kommune har ervervet noe grunn på tomte til gang og sykkelvei. Ervervet er ordnet , ikke bygget gang og sykkel fortau.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2011	Eier har kjøpt eiendommen av sin mor

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Full verdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2022		Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, røemming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Tilleggsundersøkelser

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvermerklaering med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvermerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvermerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Røros	
Oppdragsnr.	
13-0004/22	
Selger 1 navn	
Ole Andreas Thomasgaard	
Gateadresse	
Idrettsveien 6	
Poststed	Postnr
TYNSET	2500
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OAT

1

Document reference: 13-0004/22

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bad er pusset opp med egeninnsats.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Lagt membran selv.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Lagt avløp selv. Rørlegger koblet vann inn. Tynset varme og sanitær.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Noe drypp på våren på Glassveranda. Svært lite.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: To Nye bad og nytt sikringsskap
Arbeid utført av: Eltron og Gunnar Motrøen
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: 2013. Godkjent.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Terrasse er satt opp med egeninnsats. Gulv skiftet på stua.

Initialer selger: OAT

2

Document reference: 13-0004/22

- 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
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 13-0004/22

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0004/22

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Andreas Thomasgaard	+4795272270	07.02.2022 13:09:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0004/22

- 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>

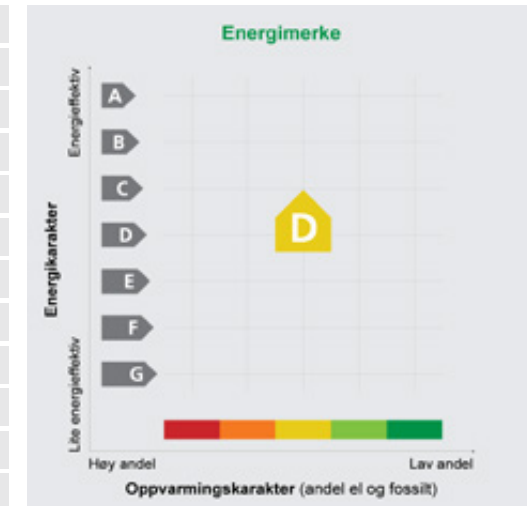
nets



ENOVA

Adresse	Idrettsveien 6
Postnr	2500
Sted	TYNSET
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	44
Bnr.	375
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	154959963
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1356335
Dato	08.02.2022

Innmeldt av ole andreas thomasgaard



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: 28 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

28 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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.

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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.

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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: 1973
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 400
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Varmepumpe: Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

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"

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)

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.

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: Idrettsveien 6
Postnr/Sted: 2500 TYNSET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 08.02.2022 00:08:42
Energimerkenummer: A2022-1356335
Ansvarlig for energiattesten: ole andreas thomasgaard
Energimerking er utført av: ole andreas thomasgaard

Gnr: 44
Bnr: 375
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 154959963

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertilta

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 persiener 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 frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap 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 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.

Vegstatuskart for eiendom 3427 - 44/375//

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
2500- Tynset			44	375	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssejens vedtak		
Nybygging	Våningshus	8/8-72	dato	12/9-73	sak I94/73
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Per Thomsgård		2500- Tynset			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
"		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Sverre Haken		2540- Tolga.			

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Plater i tak i garasje.
2. Brann dør i garasje.
3. Tilstrekkelig friskluftsinntak i fyrrom.
4. Lav høyde i trapp fra kjeller.
5. Avtrekk fra bad og klosett fra himling og opp over tak.
6. Forblending av pipe fra bakken og opp.
7. Sinkbelegg på altangolv (bjelker skal være trykkimpregnert.)
8. Leirfylling langs utv. kjellermur må fjernes og erstattes med selvdrenerende masser. Planering med fall fra vegger.
9. Utv. puss av grunnmur.

Dette arbeid må være fullført innen **Snarest mulig.**

Tynset, den 17. juli 1973.

Tynset Bygningsråd
for Bygningssjefen


Erling Næverrusten

bygningssjef

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggesølvmyndighet
-
-
-



Tynset kommune

Adresse: Torggata 1, 2500 Tynset

Telefon: 62 48 50 00

Utskriftsdato: 06.01.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tynset kommune

Kommunenr.	3427	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	375	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Idrettsveien 6, 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

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Id	201501
Navn	Kommunedelplan Tynset tettsted 2015-2027
Platype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.2015
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/2889/%c2%a7%201.17%20Bestemmelser%20og%20veiledning%20for%20skilt-%20og%20reklameinnretninger_SIGN.pdf - https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/2891/Bestemmelser%20og%20retningslinjer_08_10_2019.pdf
Delarealer	<p>Delareal 2 151 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse, Náværende</p> <p>Delareal 8 m²</p> <p>Arealbruk Veg, Náværende</p>

Delareal 2 159 m²
BestemmelseOmrådenavn BO_2
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

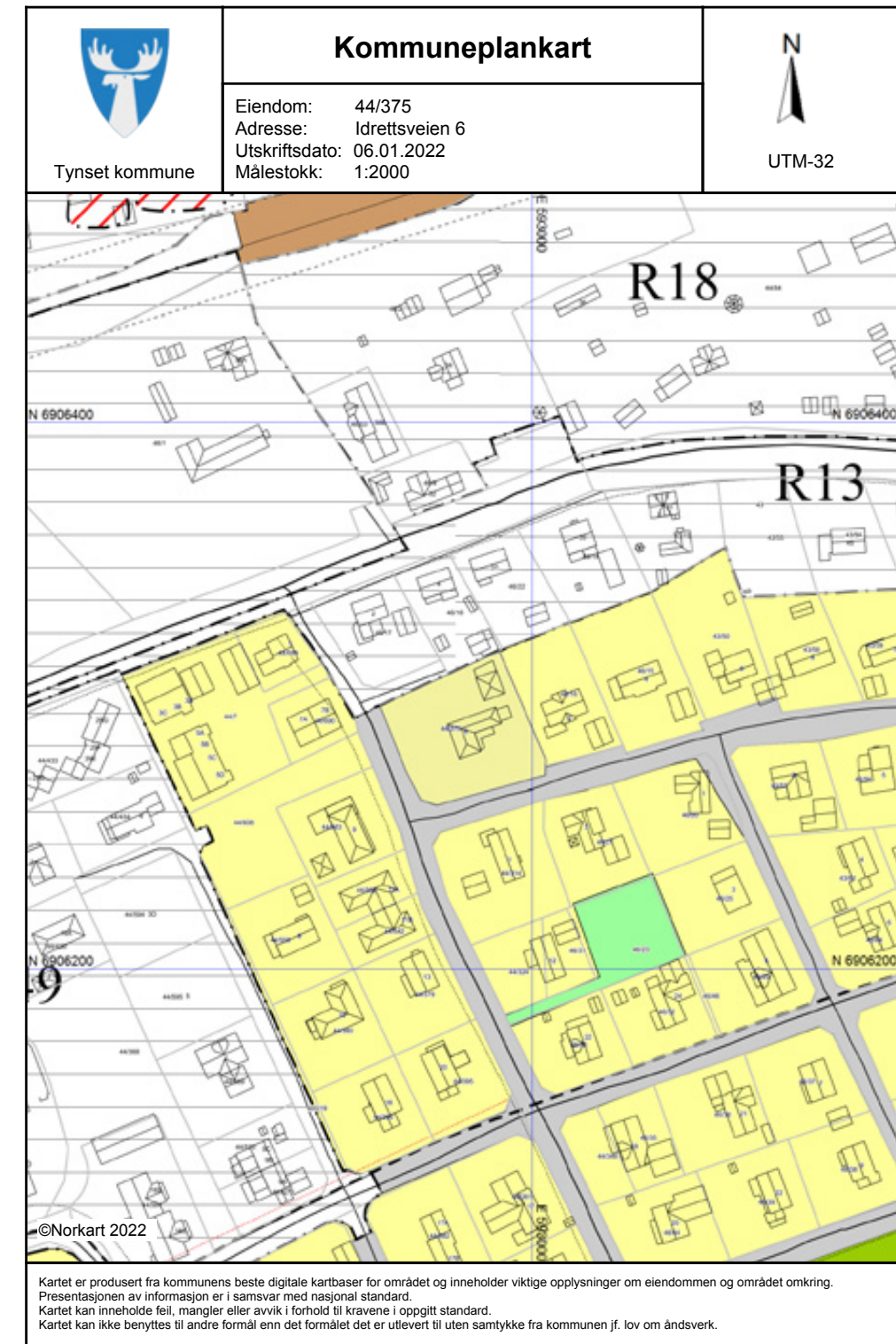
Kommuneplaner under arbeid

Id	202007
Navn	Kommunedelplan for Tynset by 2022-2035
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

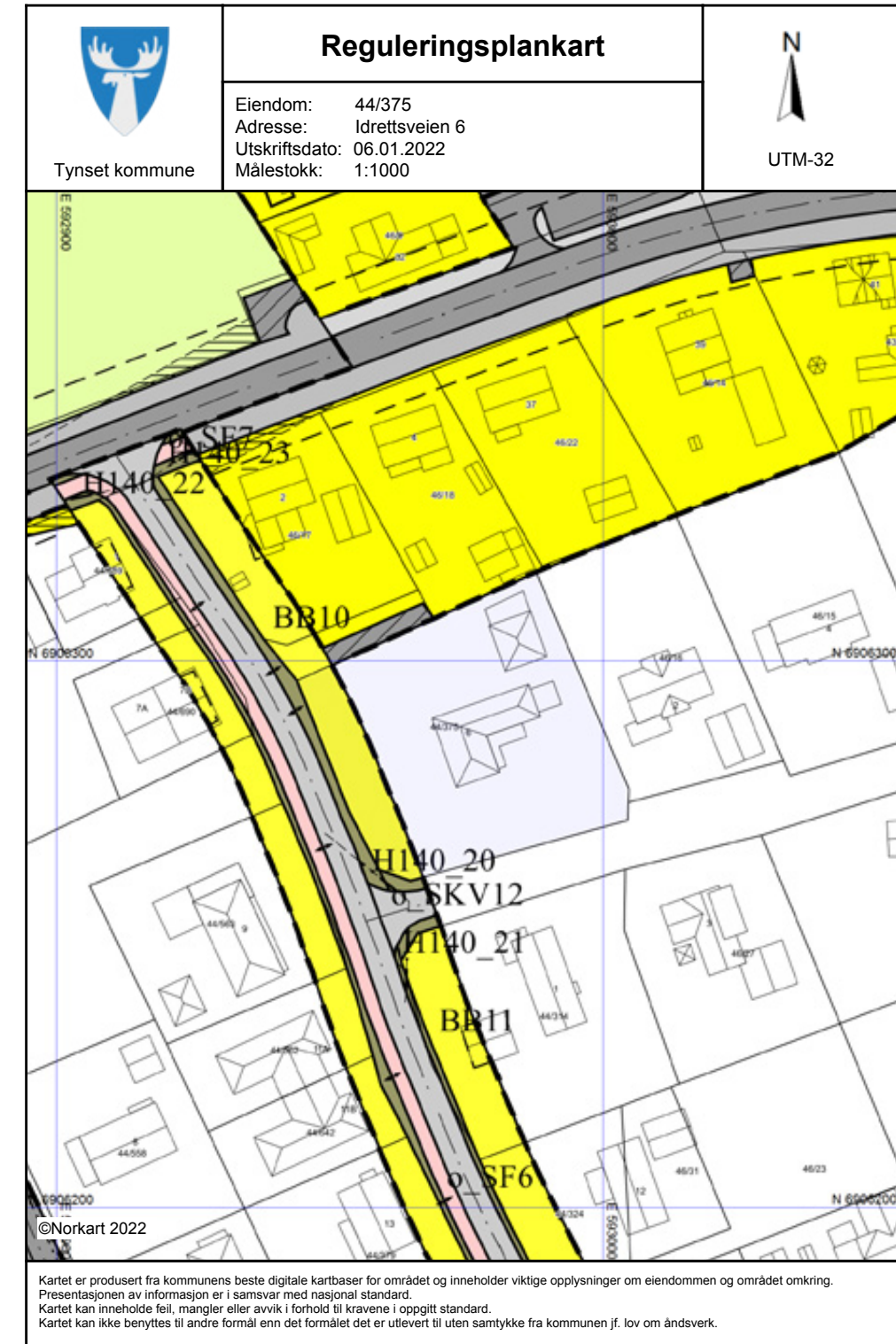
Reguleringsplaner

Id	201602
Navn	Detaljregulering for fortau langs Holmengata og Idrettsveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/1707/Planbestemmelser_sign.pdf

Delarealer
Delareal 315 m²
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn BB10



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmjø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Forretning - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Grav og urnelund - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fr
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Grønnstruktur - nåværende
	Grønnstruktur - fremtidig
	Frømråde - nåværende
	Frømråde - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
	Akvakultur - nåværende
	Naturområde vann - nåværende
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg tunnel - fremtidig
	Gang-/sykkelveg bro - nåværende
	Gangveg - nåværende
	Gangveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - fremtidig
	Jernbane - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
	Kolektivanlegg
	Jernbane
	Friområder
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Privat veg
	Parkbelte i industristrøk
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Klimavermsone
	område for særskilte anlegg
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårds plass
	Fellesareal for garasjer
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Undervisning
	Institusjon
	Annen tjenesteyting
	Idrett
	Skiløype
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Stasjons-/terminalbygg
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Grønnstruktur
	Turveg
	Friområde
	Park
	Vegetasjons skjerm
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Friluftsområde
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spore
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Innkjøring

TYNSET KOMMUNE
BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
DETALJREGULERING FOR FORTAU LANGS HOLMENGATA OG IDRETTSVEIEN
Plan-ID: 201602

Bestemmelsene er datert 17.02.17

Dato	Signatur
------	----------

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Reguleringsområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense i plankartet.

§ 1.2 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (BB1-14, B2, 10.4 daa)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BL1-2, 0.7 daa)
- Idrettsanlegg (BIA, 1 daa)
- Lekeplass (F1-2, 0.4 daa)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (SKV1, 0.07 daa)
- Kjøreveg (o_SKV1-12, 6.5 daa)
- Fortau (o_SF1-7, 2.6 daa)
- Gang- og sykkelvei (GS1)
- Annen veggrunn - grøntareal (SVG, 3.5 daa)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Friområde (GF1-3, 0.3 daa)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

§ 1.3 Byggegrense

Byggegrensen er 12,5 m fra senterlinje vei, eller slik den er anvist i plankartet.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Arkeologiske kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturmyndighet, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 2.2 Tilrettelegging for bevegelseshemmede

Der terrenget tillater det skal universell utforming etterstribes. Håndbok 278 fra Statens vegvesen skal legges til grunn ved videre detaljering av fortau.

§ 2.3 Revegetering

Sår i landskapet etter graving skal arronderes og revegeteres umiddelbart etter anleggsavslutning.

§ 2.4 Hekk, gjerder og lignende

Gjerder, hekk/vegetasjon og andre installasjoner på privat grunn, tillates ikke oppført nærmere kjørevei enn 1,25 m.

§ 2.5 Stikkrenner

Ved etablering av nye, og utskifting av eksisterende stikkrenner, skal disse dimensjoneres for 200-årsflom, pluss sikkerhetsmargin.

§ 2.6 Overvann

Overvann skal håndteres ved å bruke delvis eksisterende nett i Holmengata. Det tillates også å legge sluk langs Holmengata.

§ 2.7 Rekkefølgebestemmelser

§ 2.7.1 Krav til vann- og avløpsledninger

Før vei og fortau etableres skal det tas stilling til om det er behov for nye vann- og avløpsledninger. Dersom det er tilfelle, skal veg- og avløpsledninger etableres før vei og fortau.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse (BB1-14, B2)

Bestemmelsene for de regulerte arealene for boligbebyggelse BB1-14 videreføres fra kommunedelplan for Tynset tettsted, datert 08.10.2015.

Bestemmelsene for boligformål B2 videreføres fra reguleringsplan for kvartalet Parkveien, Olaf Røsts gate, Holmengata og Lyngveien, plan-ID R49.

§ 3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BL1-2)

De regulerte områdene for boligbebyggelse - blokkbebyggelse BL1-2 videreføres fra eksisterende reguleringsplan for kvartalet Olaf Røsts gate, Holmengata, Lyngveien, Parkveien plan-ID R49.

§ 3.3 Idrettsanlegg (BIA)

Bestemmelser for det regulerte arealet for idrettsanlegg BIA videreføres fra kommunedelplan for Tynset tettsted, datert 08.10.2015. Ved oppføring av nye bygninger innen arealet gjelder byggegrensen fastsatt på plankartet.

§ 3.4 Lekeplass (F1-2)

Bestemmelser for de regulerte områdene for lekeplass F1-2 videreføres fra eksisterende reguleringsplan for kvartalet Olaf Røsts gate, Holmengata, Lyngveien, Parkveien, plan-ID R49.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (SKV1)

Kjørevegen SKV1 er en privat atkomstvei til boligområdene innen reguleringsplan (plan-ID R49) for kvartalet Olaf Røsts gate, Holmengata, Lyngveien, Parkveien.

§ 4.2 Kjøreveg (o_SKV1-12)

Kjøreveg langs Holmengata, Idrettsveien og tilgrensende veier o_SKV1-12 reguleres med en veibredde på 5,25 m med en vegskulderbredde på 0,25 m på veisiden.

§ 4.3 Fortau (o_SF1-7)

Fortau o_SF1-7 reguleres med en bredde på 2,7 m.

§ 4.4 Gang- og sykkelvei (GS1)

Bestemmelser for det regulerte arealet for gang- og sykkelveien GS1 videreføres fra eksisterende reguleringsplan for kvartalet Olaf Røsts gate, Holmengata, Lyngveien, Parkveien, plan-ID R49.

§ 4. Annen veggrunn (SVG)

Annen veggrunn er offentlig areal og omfatter sideareal og grøfter langs veiene. Annen veggrunn reguleres med 1,5 m bredde på kjørevegsiden, og 1,25 m på fortausiden, eller slik det fremgår av plankartet.

Innenfor områder avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for området bruk som del av trafikkområdet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF1-3)

De regulerte arealene for friområder videreføres fra kommunedelplan for Tynset tettsted, datert 08.10.2015.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringszone, frisikt (H140_1-23)

Krav til frisikt er som følgende:

6.1.1 H140_22-23

Avkjørsel o_SKV2 fra Idrettsveien til Parkveien med krav til sikt mot gangfelt: sikringszone 10m x 54m.

6.1.2 H140_1-2, 5-8, 11-12, 15-21

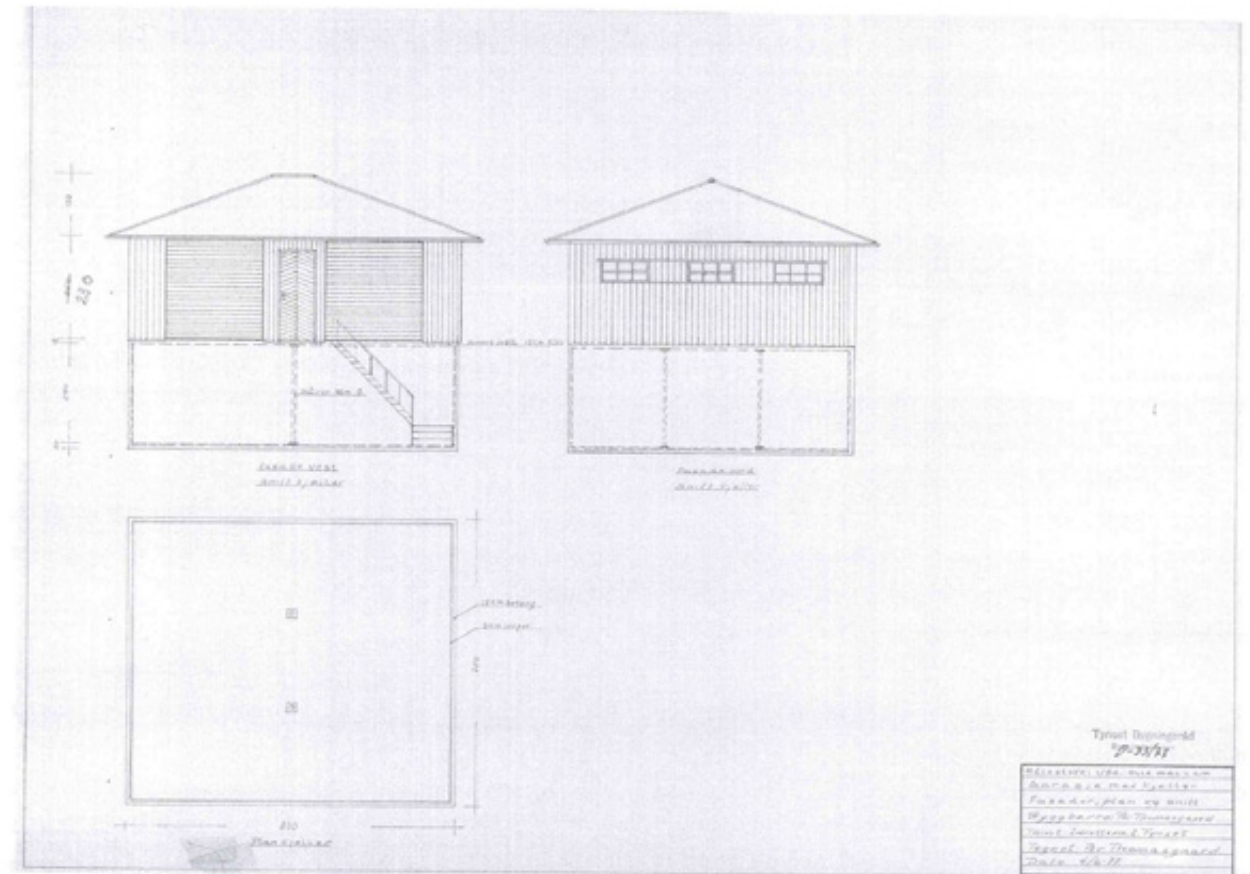
Avkjørsler i tilknytning til o_SKV1 Holmengata og o_SKV2 Idrettsveien: sikringszone 6m x 20m.

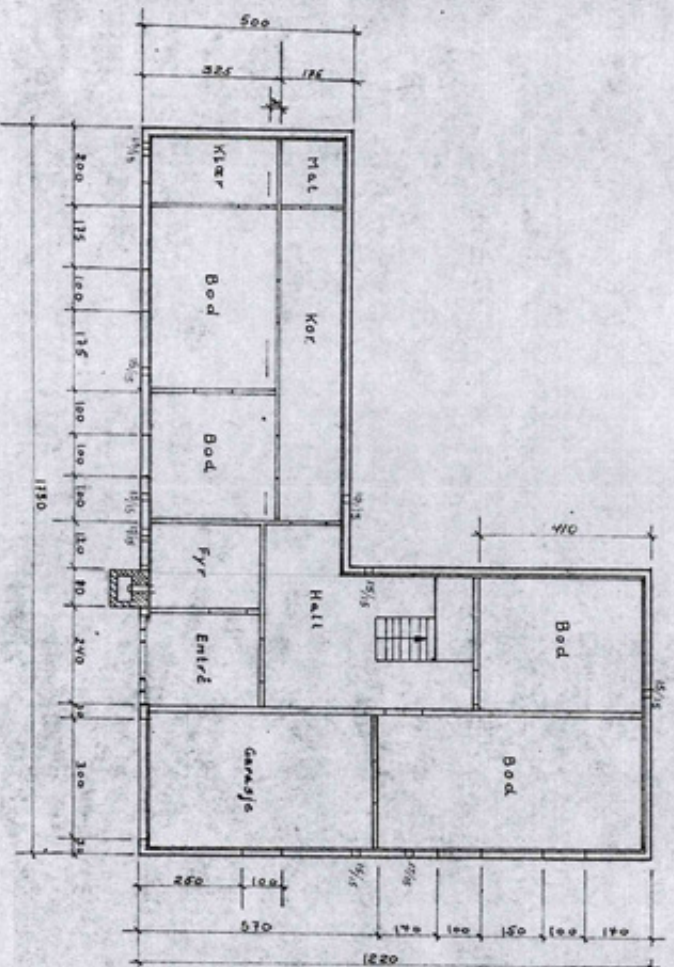
6.1.3 H140_3-4, 9-10, 13-14

Avkjørsler fra Holmengata med krav til sikt mot gangfelt: sikringszone 6m x 24m.

04.05.2017

Merete Myhre Moen
Merete Myhre Moen
ordfører

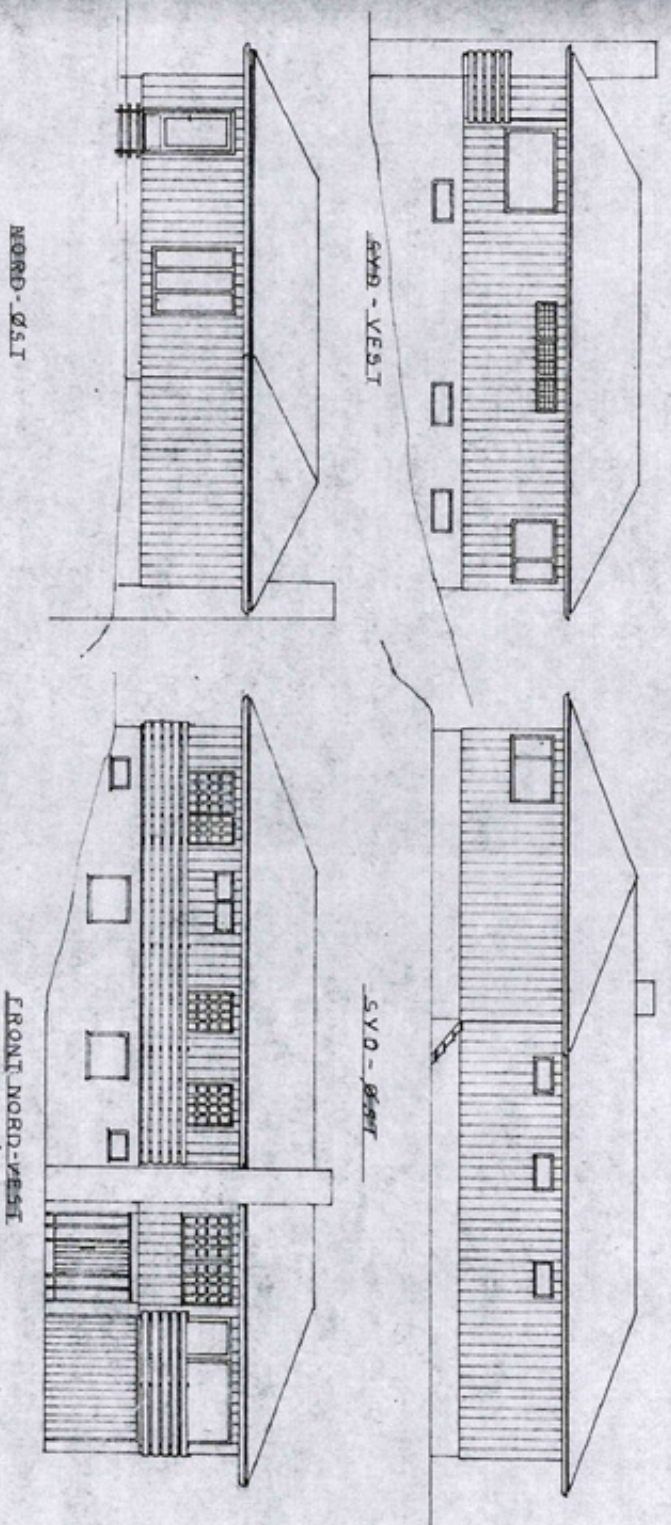




TYNSET BYGNINGSRÅD
Sak nr. 194/72

ENEBOLLIG PLAN UNDERETASJE
PER THOMASGAARD
G.nr Br.nr Tynset
TEGNET: PerThomasgaard
NR.3

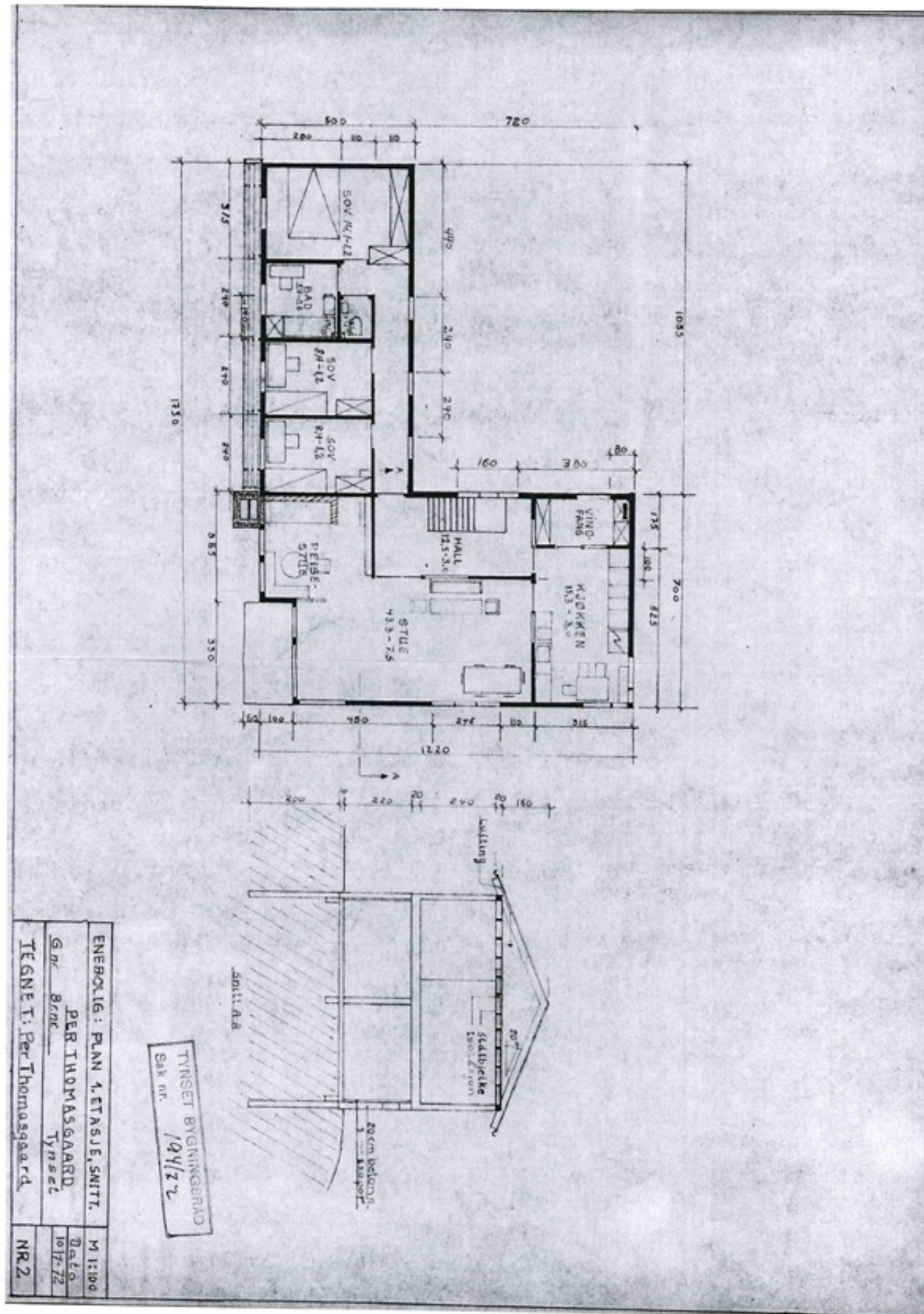
M:1:100
Dato 10/7-72



TYNSET BYGNINGSRÅD
Sak nr. 194/72

ENEBOLLIG FASADER.
PER THOMASGAARD
G.nr Br.nr Tynset
TEGNET: PerThomasgaard
NR.1

M:1:100
Dato 10/7-72

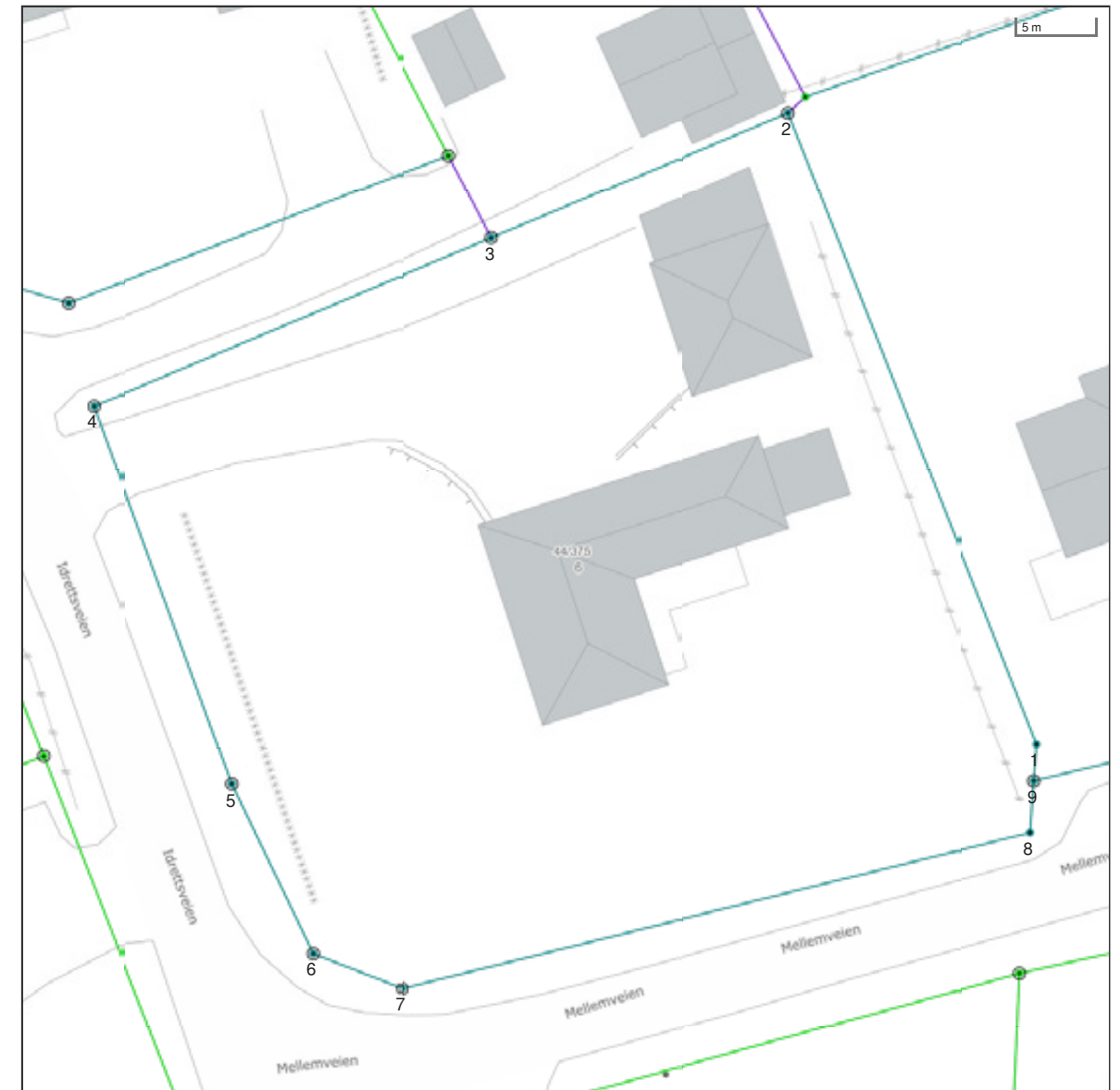


ENERGILIG: PLAN 4, ETASJE, SMITT.
 PER THOMASGAARD
 Gnr Brnr Tynset
 TEGNET: Per Thomasgaard.
 NR2

TINSET BYGNINGSBRÅD
 Sak nr. 194/22

Utskriftsdato: 06.01.2022

Eiendomskart for eiendom 3427 - 44/375//

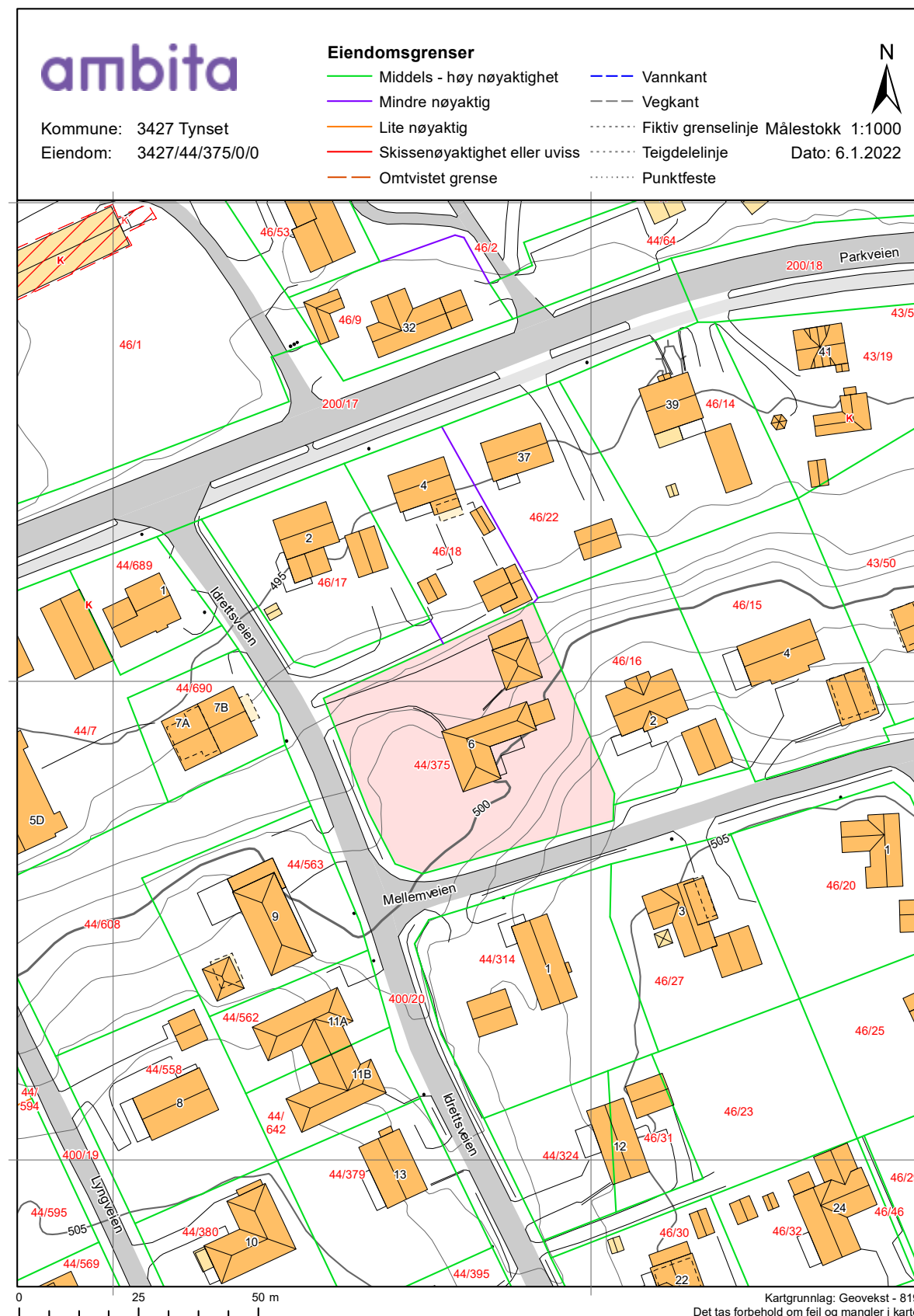


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrænse - onstvistet | ----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelelje vegkant | ----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelelje fiktiv | ----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| - - - - - Hjelpelelje punkt feste | ----- Eiendomsgrænse - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rer |
| - - - - - Hjelpelelje vannkant | ----- Eiendomsgrænse - svart nøyaktig | ● Grensepunkt - svart nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrænse - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - svart nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 159,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6906287,18	Øst	592974,4
Grensepunkter						
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)
						Lengde Radius
1	6906276,54	593004,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40
2	6906316,34	592987,82	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,28
3	6906307,83	592969,11	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,55
4	6906296,42	592944,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,57
5	6906272,53	592953,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,71
6	6906261,87	592959	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,99
7	6906259,81	592964,77	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,13
8	6906270,85	593004,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,31
9	6906274,14	593004,72	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,29



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 800/2 600/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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 for bruker) skal ikke megleren 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiverne 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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Idrettsveien 6, 2500 TYNSET**Matrikkel:** Gnr. 44, bnr. 375 i Tynset kommune

Stort kr: _____ Beløp med bokstaver: _____

+ vanlige omkostninger (jfr. salgsoppgave)

AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

ØNSKET OVERTAKELSES DATO**FINANSIERINGSPLAN:**

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____

Total: _____ kr. _____

Jeg ønsker: uforbindtlig prisvurdering av egen bolig uforpliktende finansieringstilbud å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindene, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og akseptfrister.

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

E-post: _____

Tlf: _____

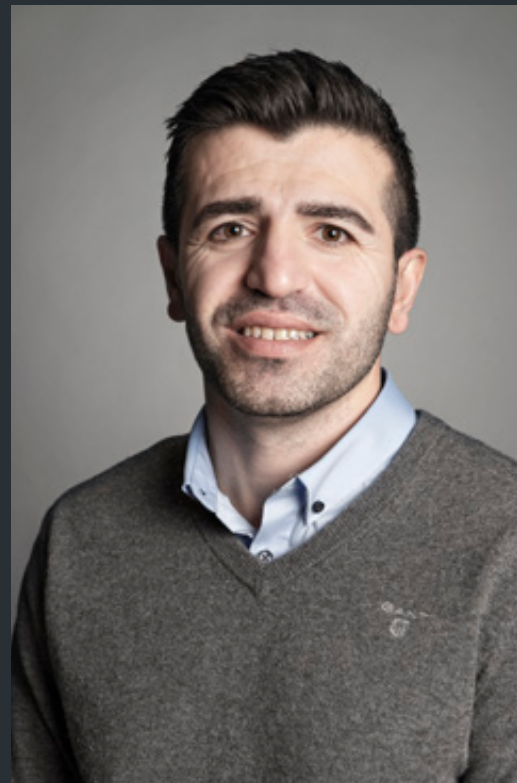
Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

**Yama Meskinyar**

Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

Epost yama@nylander.no

Lokalkunnskap, riktig verktøy og min erfaring gjennom 10 år i bransjen kan være avgjørende for salget av din eiendom.

Mitt mål vil alltid være 100 % fornøyde kunder til enhver tid, fordi jeg vet at fornøyde kunder gir gode resultater. Jeg setter utrolig stor pris på den tilliten jeg blir vist ved å forvalte, for mange den største formuen i livet, både økonomisk og følelsesmessig. Jeg vil alltid strekke meg langt for å vise meg tilliten verdig.

Rådgiverrollen til megleren står høyt for meg. Du og jeg skal jobbe sammen som et team for å oppnå en best mulig resultat og salgsprosess. Krydrer vi dette med Meglerhuset Nylanders sterke faglige kompetanse, markedets beste IT-verktøy og

riktig markedsføring så er vi på godt vei til å skape en god salgsprosess.

Jeg har meget god lokalkunnskap og et stort kontaktnett. De siste 7 årene har jeg vært den mestselgende eiendomsmegleren i Fjellregionen og kjenner eiendomsmarkedet godt!

Med denne bagasjen, mitt sterke engasjement og ikke minst stå på vilje; håper jeg på å være din foretrukne eiendomsmegler når du skal selge eiendom.

Meglerhuset Nylander
har i generasjoner vært eiendomsmegleren
som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo
siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:

Yama Meskinyar, mobil: 408 45 408, epost: yama@nylander.no



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

