

Ramm Østgaards gate 5

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Ramm Østgaards gate 5

6

Nøkkelinformasjon

12

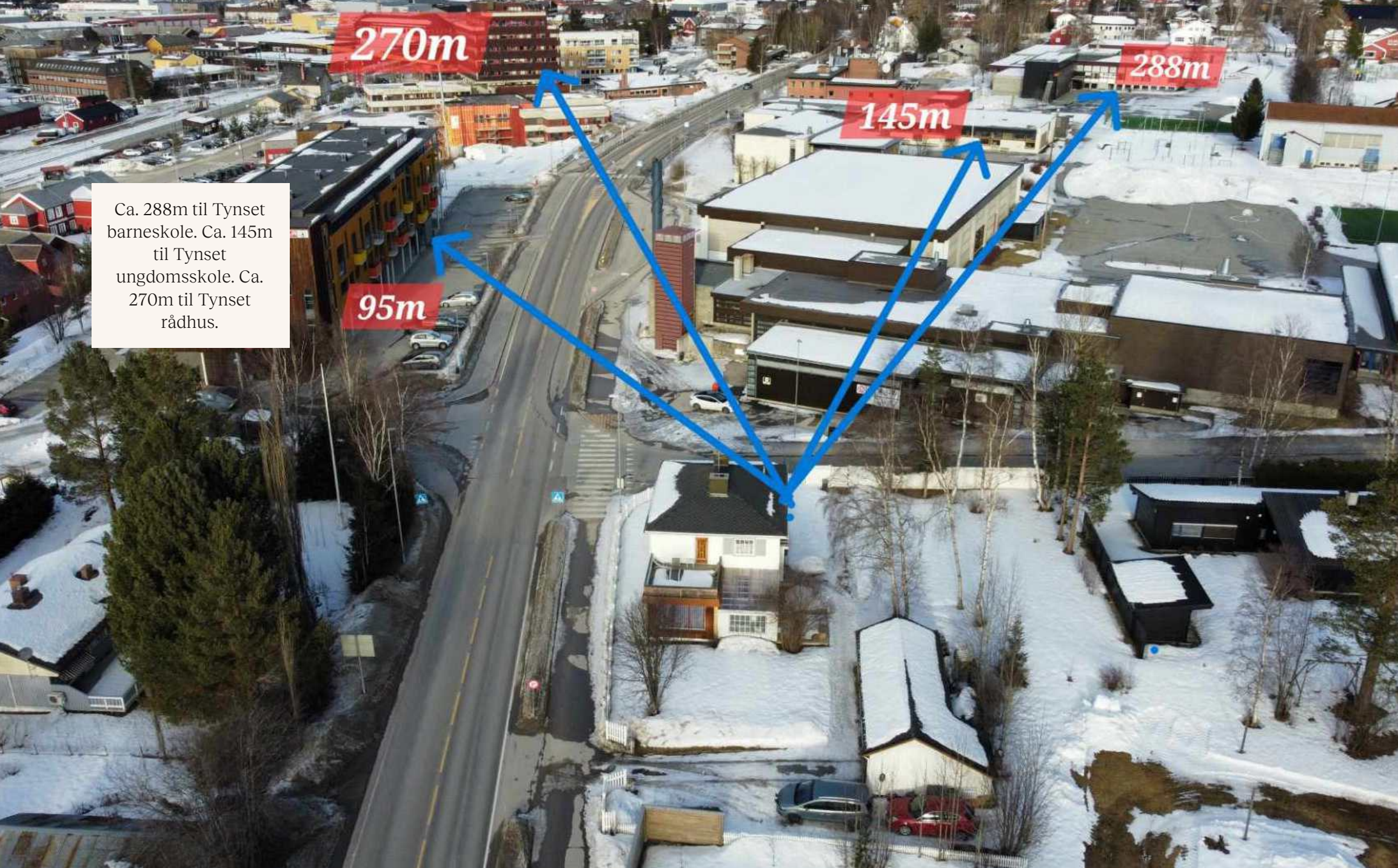
Plantegninger

36

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Ca. 288m til Tynset
barneskole. Ca. 145m
til Tynset
ungdomsskole. Ca.
270m til Tynset
rådhus.

Velkommen til

Ramm Østgaards gate 5



Ca. 195 m til Nord-Østerdal videregående. Ca. 200m til Sykehuset Innlandet Tynset

Ramm Østgaards gate 5

Prisantydning	3 390 000
Omkostninger	99 968
Totalpris	3 489 968

Bruksareal	271 m ²
BRA-i:	231 m ²
BRA-e:	40 m ²
TBA:	44 m ²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 115 m ²
Byggeår	1950

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Røros



Yama Meskinyar

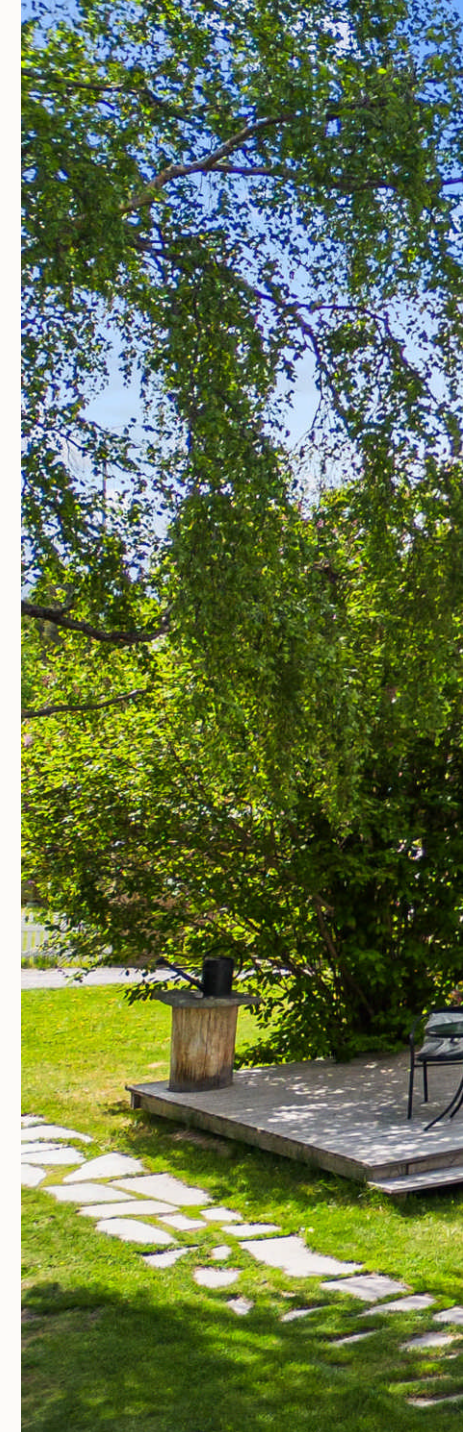
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

40845408

yama@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Peder Hiortgata 3, 7374 Røros







Fasade



Fasade



Terrasse





Delvis overbygd terrasse på bakkeplan



Delvis overbygd terrasse på bakkeplan



Delvis overbygd terrasse på bakkeplan



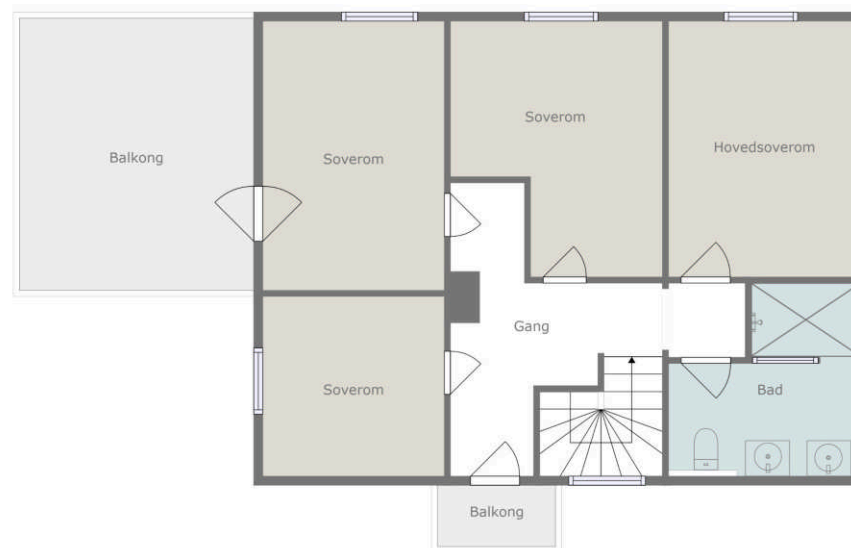
Plantegning



1. etg

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. etg

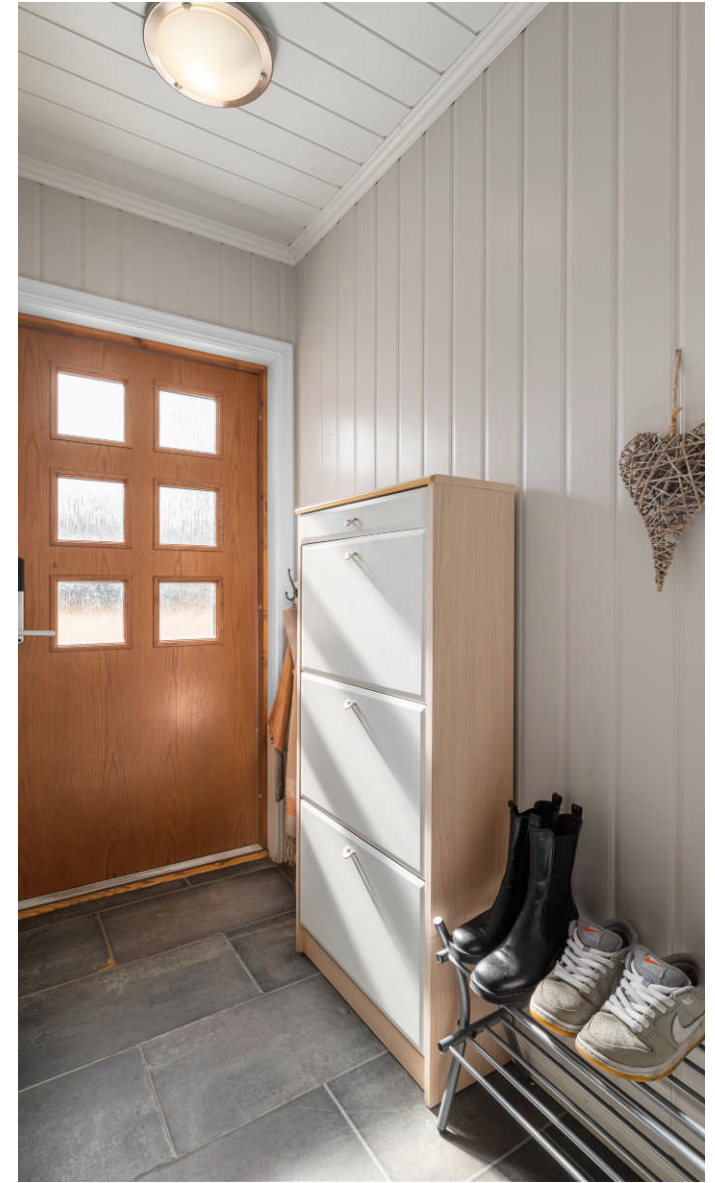


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Hall



Hall













Stue



Spisestue











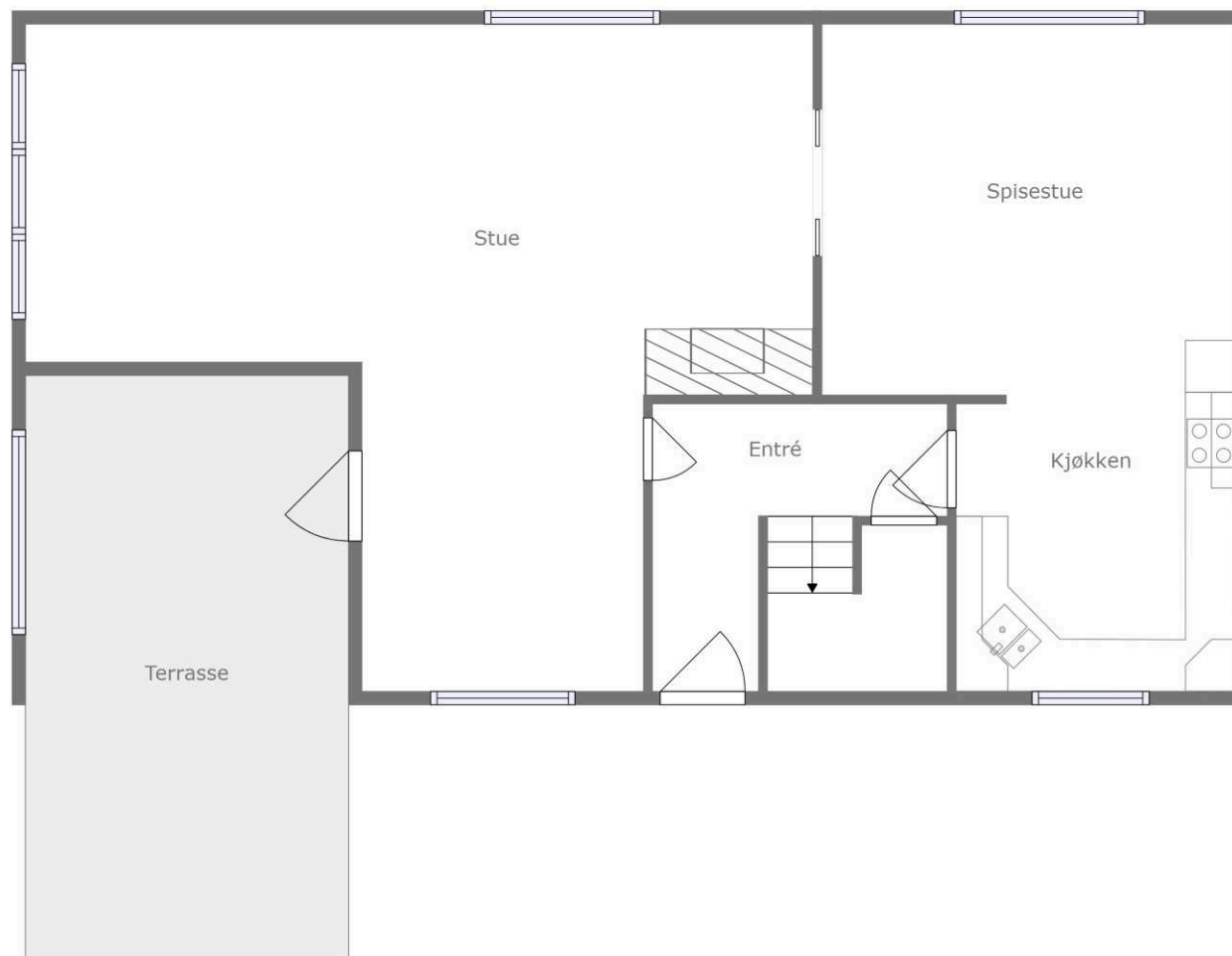












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

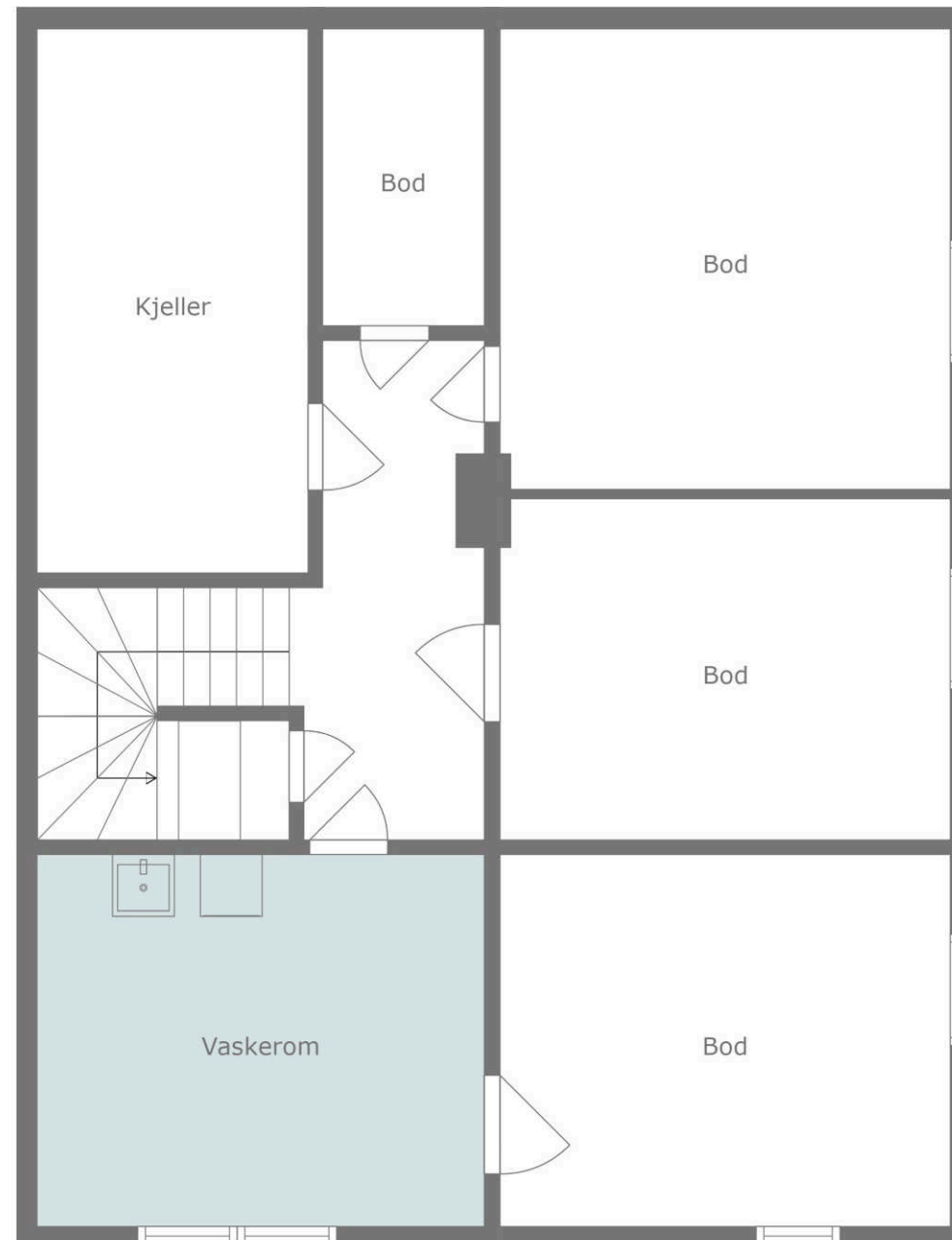


Bad



Bad







Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 271,0 m²

- BRA-i: 231,0 m²
- BRA-e: 40,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 44,0 m²

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

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Fin familiebolig som ble vesentlig oppgradering innvendig i 2012.

Eneboligen har 4 gode soverom, romslig stue med god plass til sofagruppe og flere soner, utgang til solrik terrasse, kjøkken med åpen løsning mot spisestue, rikelig med lagring i innvendige og utvendige boder samt garasje.

Etter rehabiliteringen i 2012 fremstår 1. og 2. etasje med meget god standard.

Rehabiliteringen omfattet nye overflater i begge etasjer, etterisolering av vegger, nye vinduer og dører i begge etasjer.

Norema kjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele. Nytt bad med vegghengt toalett og Norema innredning og stor dusjsone. Biri-tapet i deler av spisestue. Kåhrs parkett i eik i hele stue, spisestue og kjøkken.

Tomta er på drøyt 1,1 mål med stor hage med fine solforhold og usjenerte uteplasser.

Urbant på bygda. Boligen har svært sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til barnehage og skoler, idrettshaller, sykehus, kollektivtransport og butikker. Her kan du gå til alt!

Kort fortalt:

Gjennomgående og praktisk planløsning

Lyst og innbydende

Fire gode soverom

Vesentlig oppgradert innvendig i 2012

Rikelig med lagring i innvendig og utvendige boder

Solrik stor tomt

Sentral beliggenhet

Velkommen til en hyggelig visning!

Beliggenhet

Svært attraktiv og sentral beliggenhet på Tynset med umiddelbar nærhet til de aller fleste servicetilbud i sentrum. Trygg og enkel adkomst.

Umiddelbar nærhet til skoler(1.trinn t.o.m. videregående), barnehage, idrettshaller, svømmebasseng og treningssenter, sykehus, sykehjem, kollektivtransport som buss, tog og taxi, samt sentrumsbutikker på Torget, Parkveien/Brugata og kjøpesenteret Amfi. Ca. 100 m å gå til nærmeste dagligvarebutikk(Spar).

Innhold

1.etg: Vindfang , gang , kjøkken , spisestuestue og stue

2.etg: Gang , bad og 4 soverom

Kjeller: Vaskerom , toalettrom , gang og 5 stk boder

Standard

Fin familiebolig fra 1950. Boligen har blitt vesentlig oppgradert innvendig i 2012. Dette er en innbydende og fin enebolig med sentrumsnær beliggenhet. Se vedlagt tilstandsrapport for mer info om standard.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Det er frittstående garasjebygg samt biloppstillingsplass på tomten. Garasjen er praktisk utformet og har god plass til bil og ekstra lagringsplass.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport 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: 4

TG 1: 20

TG 2: 15

TG 3: 2

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Balkong, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Veranda over tilbygg har rekkverk på 70 cm. Fransk balkong har rekkverk på 80 cm høyde, åpninger i rekkverket på ca 20 cm. Asfaltapp under terrassegolv har noen sprekker.

-Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler

tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. For asfalttakshingel over 15 år så er mer enn ½-parten av forventet levetid brukt. For undertak mer enn 30 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt. Dette er en teoretisk gitt alder, og faktisk tilstand/levetid må vurderes individuelt i hvert enkelt tilfelle.

-Veggkonstruksjon

Ubetydelige fuktskjolder og saltutslag ved skorsteiner

-Nedløp og beslag

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist litt råteskader i bordkledning i ett hjørne.

-Takkonstruksjon/loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er noe tegn til fuktoppsug rundt skorsteiner med fuktskjolder og saltutslag fra murverket.

-Dører - 2

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist andre avvik: Begge dører er slitt og misfarging av svertesopp.

-Overflater

Det er avvik: Det er noe svellskaide i skjøter på laminatgolv i den ytterste gangen.

-Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge radonkart fra NGU(Norges geologiske undersøkelse) ligger eiendommen i et område som ikke er kartlagt(markert grått). Som en ser i vedlagte bilde så er tilstøtende områder kartlagt usikker forekomst (merket grått), og lav til moderat konsentrasjon(merket gult).

-Krypkjeller

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Under bygget er det krypkjeller uten adkomst, og golv/trebelkelag tilknyttet disse er ofte utsatt for fuktproblematikk i forbindelse med kondens og avdamping fra grunnen. Dette tilsier at mer enn 50 års bruk naturlig nok kan gi behov for rehabilitering. Under gunstige forhold kan det imidlertid finnes tilsvarende konstruksjoner som er helt uten feil eller skader.

-Innvendig trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Begge trapper har tette trappeløp med vegger på begge sider, men mangler gelender mot veggen på ene siden til 2.etg. og begge sider til kjeller. Kjellertrapp har sunket litt etter at det ble etablert drenering i 2010.

-Overflater gulv

Det er påvist andre avvik: Golvet har ingen tettesjikt, og ved mye eller lang tids påvirkning av fukt vil gi oppfukning av betongen.

-Sluk, Membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

-Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik: Skyllekum er original fra byggeår, og noe utidsmessig.

-Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventiler i rommene i 1.etg., og det er kun avtrekk fra kjøkkenet.

-Drenering

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er påvist andre avvik:

Klemlisten har løsnet på enkelte partier. Terrenget er over grunnmursplasten noen steder.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflater er av mur. Fuktsøk på overflater viser ingen tegn til skadelig fukt, og det er ingen visuelle symptomer på skader

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Arealet er målt ved befaringen

Arealmålingene måles etter bransjestandarden

""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Byggemåte

Se tilstandsrapport som er vedlegg i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1115,80 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen(dette var ikke krav da eiendommen ble bygd), men det foreligger godkjent byggemelding for tilbygget fra 1969. Planløsningen og fasade er endret fra opprinnelig planløsning. Det er ikke kjent når endringene av planløsningen er gjort.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Energikarakter: G - Rød
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og vedfyring.
Forsikring.
Alarm.
Velforening/veilag, herunder brøyting/veivedlikehold.
Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr. 3 550 000,-
I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:
Dokumentavgift kr. 88 750,-
Tinglysing skjøte kr. 500,-
Tinglysing pantedok. pr. stk kr. 500,-
HELP Boligkjøperforsikring kr. 13 950,-
Gebyr panteattest kr. 267,50
Totalpris inkl. omkostninger: kr. 3 653 968,-

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2023 var på kr. 19 588,-. Kommunale avgifter faktureres over 4 terminer pr. år. Ovennevnte sum gjelder fakturert gebyr for 2023. Prognose for 2024 er oppgitt å være kr. 22 344,78.
I tillegg kommer feie- og tilsynsgebyr ca. kr 650,- pr. år.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Den vedlagte 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.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 730 177,-
Sekundær formuesverdi kr. 2 774 674,-
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering

Eiendommen er regulert til annet kombinert formål, deriblant bolig, næring og forretning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 1367, tgl. 01.06.1961 - Bestemmelse om veg Vegvesenets betingelser vedtatt

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

Konsesjon og odel

Eiendommen er konsesjonsfri.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Kjøleskapet er ikke integrert og medfølger ikke handelen.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Linda Merethe Ramberg.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ramm Østgaards gate 5.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 40, bnr. 66 i Tynset.

Vårt oppdragsnummer er 13240033.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,-

Digitale oppdragstjenester: 2 190,-

Markedspakke Standard: 8 950,-

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,-

Utleddsgebyr pr. stk: 850,-

Visningshonorar pr. stk: 2 900,-

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Yama Meskinyar / +47 40 84 54 08/ yama@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 17.11.2025

Notater

Tekniske
dokumenter

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Røros	
Oppdragsnr.	
13240033	
Selger 1 navn	
Linda Merethe Ramberg	
Gateadresse	
Ramm Østgaards gate 5	
Poststed	Postnr
Tynset	2500
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdeds navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	1950
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21197220

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LMR

1

Document reference: 13240033

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløp/vann i sluk eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LMR

2

Document reference: 13240033

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

J

a, kun av faglært

Beskrivelse

L

agt shingeltak primo 2000

Arbeid utført av

V

et ikke (ble gjort da min mormor bodde her).

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 13240033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13240033

Initialet selger: LMR

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Merethe Ramberg	2906128bc38b2be9e220 6e0d33c343558dea4a1d	14.11.2025 22:16:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13240033

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://docingroupe.com/developer>



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Ramm Østgaards gate 5, 2500 TYNSET
 TYNSET kommune
 gnr. 40, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 14.07.2025 Rapportdato: 29.07.2025 Oppdragsnr.: 19946-1343 Referansenummer: QC7837
Autorisert foretak: Alvdal Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Jan Saglass Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 taktrapportene 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.

Alvdal Takst AS

Alvdal Takst AS ble etablert i 2009 etter å ha vært drevet som enkeltmannsforetak siden 2007. Siden 2009 har firmaet bestått av takstmann Jan Sagplass og kona Tove Skaret, som er fast kontormedarbeider. Vi var tidligere medlem i Nito Takst, nå Norsk Takst. Alvdal Takst AS besitter alle godkjenninger for taksering av fast eiendom, og dette omfatter verditakst for bolig, hytter, landbruks- og næringsseiendommer, i tillegg til tilstandsrapportering av boliger og hytter etter den nye forskriften 3600:2018 som trådte i kraft fra 01.01.2022. Vi tilbyr også skade- og reklamasjonstakster, og vi er jevnlig brukt som sakkyndig medlemmer i retten.

Siden 2011 har Jan Sagplass vært delansvarlig for utdanning av landbrukstakstmenn, både i tidligere Nito Takst, senere Norsk Takst, og er en av foreleserne på disse kursene.



Rapportansvarlig

Jan Sagplass

Uavhengig Takstingeniør

jan.sagplass@alvdal-takst.no

951 87 502



Oppdragsnr.: 19946-1343

Befaringsdato: 14.07.2025

Side: 2 av 29

Ramm Østgaards gate 5, 2500 TYNSET
Gnr 40 - Bnr 66
3427 TYNSET

Alvdal Takst AS
Moanveien 91
2560 ALVDAL



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 fuktsøk.

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 formyes 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, næst 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 lovliggjort (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 fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverket og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Verdi ([Hjem i Verdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 19946-1343

Befaringsdato: 14.07.2025

Side: 3 av 29

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

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 generell 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1950 som er oppført i stilarten byggmesterfunktis som kom for fullt i perioden 1930 og utover, og som var vanlig over hele landet frem til ca 1960. Det er kjeller og 2 etasjer i den opprinnelige delen, og det er kjellerløst tilbygg i 1 etasje fra 1972 som er oppført med yttervegger av tegl og profilert kledning. Her er det kryprom uten adkomst under.

Boligen var utsatt for en større vannskade i 2010, og ble rehabilitert da slik at 1. og 2.etg fremstår som ny fra reparasjonen etter den. Dette omfattet nye overflater i begge etasjer, etterisolering av vegger, nye vinduer og dører i 1.etg, nytt kjøkken, nytt bad m.m.

Av forhold som ikke ble gjort, og som må påregnes oppgradering i nær fremtid er spesielt tekkingen over på verandaen over stua som utgjør tilbygget fra 70-tallet. Dette er viktig, og en lekkasje her vil medføre skader i stua under. Verandadører i 2.etg er også slitt, og må påregnes nye.

Takrenner og nedløp er originale, og over forventet levetid.

En garasje/uthus på tomten anses tilnærmet kondemnabel, og må påregnes ny.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget. Byggets alder tilsier at det kan være vanskelig å finne info i kommunens arkiver.

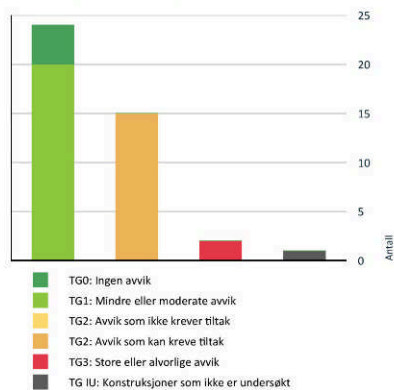
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

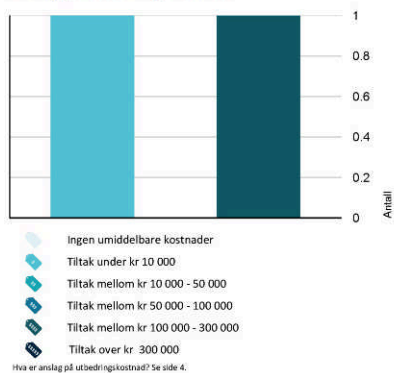
Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget. Byggets alder tilsier at det kan være vanskelig å finne info i kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. På befaringen er målinger utført med: Leica Lino L2 krysslaser, Leica Disto avstandsmåler, Protimeter MMS/MMS2 fuktmåler. Det presiseres at det bare er boligen som er gjenstand for grundig gjennomgang, øvrige bygg som uthus o.l., er kun beskrevet ut fra en enkel, visuell gjennomgang. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TO 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Eneboilg

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygg stue med teglfasade.
2011	Modernisering	Innvendig totalrenovering av 1 og 2 etg. i 2011-2012. Nye dører, vinduer, overflater, nytt bad og nytt kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er kontrollert fra bakken og fra veranda i 2. etasje.

Årstal: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

For asfalttakshingel over 15 år så er mer enn 1/2-parten av forventet levetid brukt. For undertak mer enn 30 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt. Dette er en teoretisk gitt alder, og faktisk tilstand/levetid må vurderes individuelt i hvert enkelt tilfelle.

Konsekvens/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.

Nedløp og beslag

Sinkrenner fra byggeår. Pipehatter fra ca 2004.

Taknedløp er ført ned til røroppstikk fra grunnen. Fra balkong over tilbygg er nedløp ført ut på terrenget. Fotbeslag på piper er sinkbeslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det opplyses fra eier om mindre lekkasjer i renneskjøter.

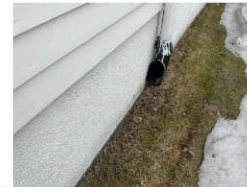
Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport

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

Alder og tilstand på renner, nedløp og beslag tilsier at utskifting er påregnelig.



Nedløp ført ned til røroppstikk i grunnen.



Taknedløp fra veranda ført ut på terrenget.

Til 2 Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk m/liggende kledning. Boligen var opprinnelig isolert med tung, gammel mineralull i 100 mm tykkelse. Denne er i forbindelse med rehab i 2011-12 skiftet ut i ca 2/3-deler av boligen og erstattet med mineralull. I hele boligen ble det krysslekket og etterisolert med 50 mm mineralull. Dampspærre ble montert i begge etasjer. Alt skjult elektrisk opplegg er lagt i 23 mm utlekting på innsiden av dampspærren. Tilbygg fra 1972 i bindingsverk med murt teglfasade og profilert kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist litt råteskader i bordkledning i ett hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vegger har fungert med avviket, men manglende lufting gir økt risiko for fuktproblemer i konstruksjonen. Tørt klima i regionen er grunnen til at dette likevel fungerer.



Antydning til råte ved et hjørne.



Tilbygg med profilert kledning og teglfasade.

Til 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er halvvalmet sperrekonstruksjon. Det er flat himling med ca 200 mm sagflis, og lufting via gesimsen. Adkomst til kaldloft via luke i gangen i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

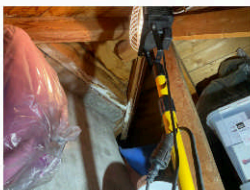
Det er noe tegn til fuktoppbygg rundt skorsteiner med fuktskjolder og saltutslag fra murverket.

Konsekvens/tiltak

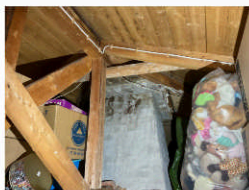
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Området kan holdes under oppsikt gjennom året for å se om det er endringer.



Ubetydelige fuktskader og saltutslag ved skorsteiner.



10.1 Vinduer

Toppsvingte 2-lags vinduer m/løse sprosser. Fastkarmsvindu i stue m/løse sprosser.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.1 Dører

Ytterdør i Teak m/2-lags vindu fra 2012.
Terrassedør m/2-lags vindu m/løse sprosser fra 2010.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.2 Dører - 2

Det er opprinnelige dører i teak eller tilsvarende til luftbalkong og veranda i 2. etasje. I tillegg innerdør ut på veranda.

Vurdering av avvik:

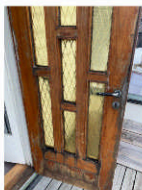
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Begge dører er slitt og misfarging av svertesopp.

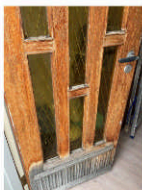
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedører må påregnes utskifting i nær fremtid.



Dør til veranda.



Dør til luftbalkong.

10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue i 1. etasje, 1/2-parten er overbygd med lysplater.
Veranda over tilbygg fra 1972 med utgang fra et soverom. Innvendig takrenne langs kanten av verandaen med nedløp som er ført ut på terrenget. Det er

Tilstandsrapport

asfaltapp som membran under terrasegolv.
Fransk balkong m/sinkbeslag på golvet med utgang fra gangen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Veranda over tilbygg har rekkverk på 70 cm.
Fransk balkong har rekkverk på 80 cm høyde, åpninger i rekkverket på ca 20 cm.
Asfaltapp under terrasegolv har noen sprekker.

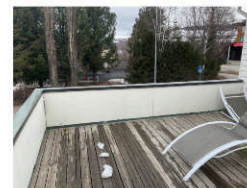
Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

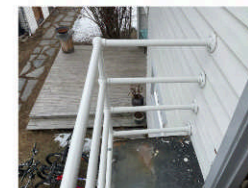
Rekkverk bør lages høyere for å sikre verandaen.

Tettesjikt bør byttes i nær fremtid, da lekkasje i golvet vil medføre omfattende skade i underliggende etasje med stue.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Lavt rekkverk på verandaen.



Lavt rekkverk og store åpninger i rekkverk på luftbalkong.



Observert sprekke dannelse i papptekking.



Terrasse, delvis overbygd med utgang fra stua.

10.1 Utvendige trapper

2-trinns murtrapp v/hovedinngang.

INNSENDIG

10.2 Overflater

Golv: Laminat, parkett, vinylbelegg, betong og skifer.
Vegger: Malt mur, MDF-plater, tapet, Biritapet og fasadeskifer.
Himling: Malt betong, MDF-plater og profilert himling.

Tilstandsrapport

Overflater ble rehabilitert i 2012. Liten brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svellskade i skjøter på laminatgolv i den ytterste gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminat må påregnes utskifting innen rimelig tid. Det anbefales golv med overflater som tåler noe fukt på slike plasser.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er betongdekket med tilfarergolv mellom 1. etg. og kjeller, og trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. som opprinnelig var fylt med stubbloftsleire. Denne ble fjernet i det meste av boligen erstattet med mineralull i forbindelse med rehabilitering i 2012. Golvplanet er kontrollert med laser på tilfeldige steder i i de fleste rom, og disse er tilnærmet uten avvik i 1.etasje. Det kan likevel, på grunn av møblering o.l., være lokale avvik som ikke er avdekket ved kontrollen. 2. etg. har små avvik under 1 cm. I kjelleren er det ikke foretatt kontroll av planavvik.

10.2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. I følge radonkart fra NGU(Norges geologiske undersøkelse) ligger eiendommen i et område hvor det ikke foreligger sikker informasjon om radonforekomst.

Vurdering av avvik:

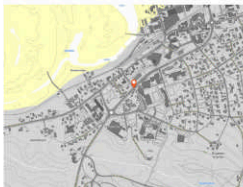
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge radonkart fra NGU(Norges geologiske undersøkelse) ligger eiendommen i et område som ikke er kartlagt(merket grått). Som en ser i vedlagte bilde så er tilstøtende områder kartlagt usikker forekomst(merket grått), og lav til moderat konsentrasjon(merket gult).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Erfaringsmessig er det lite Radon i området.



Radonkart over området. Eiendommen er merket med rød markør.

10.1 Pipe og ildsted

2 stk teglpiper med åpen peis og kamin på stue. Kun en skorstein er i bruk, og denne har åpen peis i stua. Den andre har påkoblet gammel takke i kjelleren. Dersom skorsteinen blendes i toppen slipper en feie- og tilsynsavgift for den aktuelle pipa.

Sotluke i kjeller. Ved befarings stod det skap foran luke.

Sotluker er omgitt av mur, og det er murgolv under begge. Disse er ikke kontrollert, da det var tunge møbler/løsøre stablet foran ved befaringen.

10.1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Fuktsøk med indikator på tilfeldige steder på betonggolvet viste ingen indikasjoner på skadelig fukt.

Tilstandsrapport

10.2 Kryp kjeller

Krypkjeller under tilbygg fra 1972. Ingen adkomst, ukjent oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Under bygget er det krypkjeller uten adkomst, og golv/trebjelkelag tilknyttet disse er ofte utsatt for fuktproblematikk i forbindelse med kondens og avdampning fra grunnen. Dette tilsier at mer enn 50 års bruk naturlig nok kan gi behov for rehabilitering. Under gunstige forhold kan det imidlertid finnes tilsvarende konstruksjoner som er helt uten feil eller skader.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

I tillegg som dette, uten adkomst eller tilgjengelig spesialutstyr, er åpning av golvet for visuell kontroll den eneste sikre måten å kartlegge dette på.



Krypprom uten adkomst under tilbygg mot sørvest.

10.2 Innvendige trapper

Tretrapp med sving til både kjeller og 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

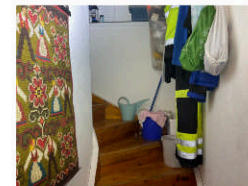
Begge trapper har tette trappeløp med vegger på begge sider, men mangler gelender mot veggen på ene siden til 2.etg. og begge sider til kjeller. Kjellertrapp har sunket litt etter at det ble etablert drenering i 2010.

Konsekvens/tiltak

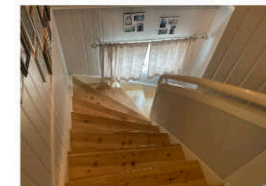
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Montere gelender mot veggen vil øke sikkerheten i trappen.

Kjellertrappen kan justeres noe om ønskelig.



Kjellertrapp uten gelender på begge sider.



Trapp til 2.etg med gelender på ene siden.

10.1 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører i 1 og 2 etg. fra tidsrom for rehabilitering. Heltre, eldre, malte furudører i kjeller.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg m/varmekabler på golv, fliser på vegger og malt panel i himling.

Inneholder wc m/innebygget cisterne, dusjnise m/glassbyggerstein, 2 stk Norema servantskap med bolleservanter, og 2 stk speil m/lys.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Fliser med varmekabler på golv. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Golvet er tilnærmet flatt frem til dusjnisen med godt lokalt fall der.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

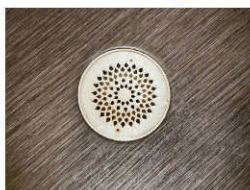
2 ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Sluket i dusjen.

2 ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder wc m/innebygget cisterne, dusjnise m/glassbyggerstein, 2 stk Norema servantskap med bolleservanter og 2 stk speil m/lys.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 19946-1343

Befaringsdato: 14.07.2025

Side: 14 av 29

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk via elektrisk veggvlifte.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

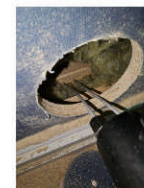
2 ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 8 %, da måler ikke registrerer verdier som er lavere enn det.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Det er ikke påvist misfarging eller andre symptomer inne i vegg.



Fuktmåling uten avvik.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

Betonggolv, malte murvegger og malt betong i himling.

Inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekum i betong.

Rommet har enkel standard fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Malte murvegger og malt betong i himling.

KJELLER > VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Malt betonggolv. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt fra ca 50 - 80 mm fra golv ved dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Golvet har ingen tettesjikt, og ved mye eller lang tids påvirkning av fukt vil gi oppfuktning av betongen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Men golvet bør ikke utsettes for store mengder, eller lang tids fuktsøl.

KJELLER > VASKEROM

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2012 og ikke noen form for tettesjikt. Golvet har pusset betong.

Oppdragsnr.: 19946-1343

Befaringsdato: 14.07.2025

Side: 15 av 29

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vannspøl på golvet bør begrenses til et minimum.



Sluket ved skyllekummen.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder opplegg for vaskemaskin, og skyllekum i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyllekum er original fra byggeår, og noe utidsmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyllekum påregnes utskifting ved eventuell oppgradering av rommet.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det anbefales at mekanisk ventilasjon etableres i rommet, og at det er samsvar mellom tilluft og avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TO 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflater er av mur. Fuktsøk på overflater viser ingen tegn til skadelig fukt, og det er ingen visuelle symptomer på skader.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 19946-1343

Befaringsdato: 14.07.2025

Side: 16 av 29

Tilstandsrapport

Kjøkken med steinfasader på vegger. Norema, takhøy innredning med profilerte fronter, benkeplate med hjørnestilt nedfelt kum, Miele integrerte hvitevarer, kaffemaskin, stekeovn og micro i høyskap. Nedfelt koketopp fra 2022. Barløsning m/spiseplasser.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av eier ved tidligere befaring av eiendommen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TO 3 Overflater og konstruksjon

Toalett med belegg på golv, MDF-plater på vegger og malt betong i himling. Inneholder golvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales at mekanisk ventilasjon etableres i rommet, og at det er samsvar mellom tilluft og avtrekk.

Kostnadsestimert: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Inntak med stoppekran og vannmåler i kjeller. Fordeling i kobber og Pex rør i rør. Koblingskap for rør i rør på badet i 2.etg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast(PVC).

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i rommene i 1.etg., og det er kun avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan monteres veggventiler i stue og kjøkken i 1.etg.

Oppdragsnr.: 19946-1343

Befaringsdato: 14.07.2025

Side: 17 av 29

Tilstandsrapport

10.1 Varmtvannstank

200 l Høiax bereder. Berederen er koblet til strømmettet med fast tilkobling og egen bryter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatisk måler og kombinerte sikringsautomater i garderobeskapet i gangen. 50 Amp overspenningsvern. All installasjon er fra 2012.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012 Opplyst av eier.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplyst av eier.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er lastet opp i boligmappe av utførende elektriker den 12.11.2015.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det er foretatt el-kontroll i 2017. Opplyst av eier, og bekreftet av den lokale kraftleverandøren.

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplyst av eieren.

- Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Opplyst av eieren.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfår eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Tilstandsrapport

- Foreta en helhetssvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, alimenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke avdekket avvik ved den elektriske installasjonen. Undertegnede har ikke kompetanse på elektriske anlegg, og det er kun åpenbart synlige feil eller mangler som kan kommenteres. Dersom det ønskes en grundig vurdering av den elektriske installasjonen, må fagpersonell kontaktes, da en bygningskyndig normalt ikke innehar nødvendige kvalifikasjoner for dette.

10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Seriekoblede røykvarslere fra 2011 i tilnærmet alle rom, tilkoblet strømforsyning.

2 stk pulverapparat som nærmer seg 10 år i følge eier.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Kravet til skumapparat er at det er med effektivitetsklasse på minst 21A. Skum- eller vannslukkere skal være på minst 9 liter, og være merket A eller AB-merking. Hvis en har pulverapparat som eneste slukkeutstyr i en bolig er eneste krav at dette må være på minst 6 kilo. Dette forutsetter at brannslukker ikke er mer enn 10 år.

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Eier opplyser at apparater nærmer seg 10 år.

- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Røykvarslere må plasseres på et sted som kan oppdage røyk og flammer innen rimelig tid. Dette innebærer at er det åpen løsning mellom to rom vil en røykvarslere kunne plasseres kun i det ene rommet. Dersom det er adskilte rom vil ikke én røykvarslere kunne dekke begge rom. Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. En må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

- Er det skader på røykvarslere?

Nei Alle røykvarslere fungerer ved testing.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

10.2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det ble drenert rundt hele boligen høsten 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Klemlisten har løsnet på enkelte partier. Terreng er over grunnmursplaten noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Klemlist på toppen av grunnmursplaten må festes.

Det bør gjøres tiltak slik at grunnmursplaten når over terreng ved muren, ellers kan vann trenge ned bak platen og fukte opp fundamentene.



Terreng har krøpet over grunnmursplaten.



Klemlisten har løsnet fra muren.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

10.0 Terrengforhold

Bygningen ligger på tilnærmet flat tomt.

10.1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uisolert uthus/garasje fundamentert på ringmur.

Vegger i uisolert bindingsverk m/liggende kledning.

Saltak med tekking av pappshingel.

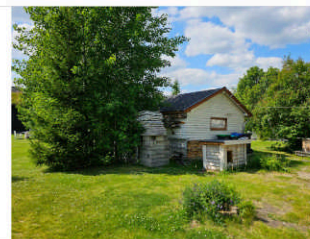
Garasje med leddport.

Bygget har store skjevheter og er i mindre god forfatning.

Bygget er ikke fullt ut kontrollert, og det oppfattes ikke regningssvarende å sette i gang rehabilitering av dette.

Det må påregnes ny garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.





Beregninger

Årlige kostnader

Satser for kommunale avgifter finnes på https://www.tynset.kommune.no/tjenester/tekniske-tjenester-og-drift/	Kr.	16 294
Eiendomsskatt.	Kr.	3 922
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 240 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 530 000
------------------------------------	------------	------------------



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

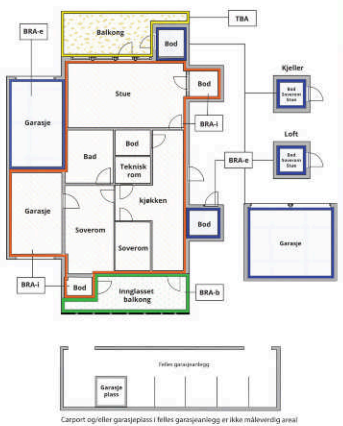
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskruksjoner 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Ramm Østgaards gate 5, 2500 TYNSET
Gnr 40 - Bnr 66
3427 TYNSET

Alvdal Takst AS
Moanveien 91
2560 ALVDAL



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	88			88	27
2 Etasje	73			73	17
Kjeller	70			70	
SUM	231				44
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Stue 2		
2 Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Vaskerom, Toalettrom, Lagerrom, Gang, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4		

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget. Byggets alder tilsier at det kan være vanskelig å finne info i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei. Uansett hva bruken av kjeller er, skal det finnes minst en godkjent rømningsvei. Det er svært ofte vinduer som fyller denne funksjonen. Har du en kjellerdør som leder ut i det fri, har du allerede en god rømningsvei. Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Oppdragsnr.: 19946-1343

Befaringsdato: 14.07.2025

Side: 24 av 29

Ramm Østgaards gate 5, 2500 TYNSET
Gnr 40 - Bnr 66
3427 TYNSET

Alvdal Takst AS
Moanveien 91
2560 ALVDAL



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Garasje	

Kommentar

Arealet er hentet fra tidligere takst, og er ikke kontrollmålt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget. Byggets alder tilsier at det kan være vanskelig å finne info i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke relevant for bygningen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	70
Garasje	0	40

Kommentar

Enebolig

Arealet er målt ved befaringen.

Garasje

Arealet er hentet fra tidligere takst, og er ikke kontrollmålt ved befaringen.

Oppdragsnr.: 19946-1343

Befaringsdato: 14.07.2025

Side: 25 av 29



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Jan Sagplass	Takstingeniør
	Linda Merethe Ramberg	Kunde
	Magne Emil Randen	Kunde
14.7.2025	Jan Sagplass	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3427 TYNSET	40	66		0	1115.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ramm Østgaards gate 5							
Hjemmelshaver Ramberg Linda Merethe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tynset sentrum i krysset Tyllidalsveien-Ramm Østgaardsgt vis å vis Tynset Friskliv med kort vei til offentlige tjenester, butikker, jernbane, barnehager, barne- og ungdomsskole, videregående skoler, sykehus, idrettshall m.m.
Solrik beliggenhet. Det er tildels stor aktivitet i området.

Adkomstvei

Adkomst fra Ringveien med begrenset parkering foran garasjen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, beplantning, stakittgjerde og levegg i PVC.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi er opplyst.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
708 545	2024	Ikke opplyst i egenmelding. Beregnet ved hjelp av skatteetatens kalkulator som primærbolig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Gave



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	21197220	Fullverdi		9 528
Kommentar Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2024	Oversendt egenerklæring fra eier.	Gjennomgått	10	Ja
Eier	29.02.2024	Oversendt egenmeldingsskjema med diverse info.	Gjennomgått	5	Nei
Eier	29.02.2024	Oversikt over kommunale avgifter.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.04.2024	
2	03.04.2024	
3	03.04.2024	
4	03.04.2024	
5	03.04.2024	
6	05.04.2024	
7	05.04.2024	
8	29.07.2025	Oppdatering etter ett år.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbehold eller uliktig 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. Strakt tiltak 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 Rapportssammendrag 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 overvåkingsmessig på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skilte 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 TG4:** 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 brukeren 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 tjenesteytere.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

- **Utviket fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utvorte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- 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 oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QC7837>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eiersklærforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tormt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.
40 66

Adresse Ramm Østgaards gate 5 Byggeår 1950

Når kjøpte du boligen Arvet 2011

Postnr. 2500 Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Fremtind, LOFører Husforsikring

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 21197220

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Ramberg Fornavn Linda Merethe

Ny adresse E-post linda@fossekall.no

Postnr. Sted Mobil 92803694

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Postnr. Sted Mobil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Total rehabilitering av hele huset, inkludert bytte av dører, vinduer, innvendige overflater, nytt bad, nytt kjøkken (Norema), nye gulv fra Kährs Parkett (stue/spisestue og kjøkken). Laminat på soverom, og gang i 2. etg. På bad er det gulvbelegg på støp med varmekabler flislagte vegger med dusjnisje bak glassbyggerstein og to separate vasker på innredning fra Norema og veggghengt toalett. Hele det elektriske anlegget ble også lagt nytt inkl. stigeledning, og med

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Se over.

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el-uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Se over.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Noen små hull i takrenne/skjøter fritt over bakkenivå.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Taket ble tekktet av ny shingel ca år 2002 - 2005, (Eiers bestemor som på det tidspunktet bebodde og hadde ansvar for eiendommen.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/listed, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Etter drenering i 2010 har trapp til underetasje blitt noe skjev.

TERRASSE/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det ble bygget utvedig frithengende terrasse i 1.etg, og senere satt opp tak festet til yttervegg.

L.R.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Dette ble utført i forbindelse med tidligere nevnte totalrehabilitering i 2011/2012.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

El-tilsynet lokalt, 2017.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

L.R.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Dette var et kjent problem før 2010, etter gjennomført full drenering høsten 2010 har ikke dette vært

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Dette ble utført høsten 2010 av VS entreprenør/VS bygg.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei ☐ Ja ☐

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei ☒ Ja ☐

Hvis ja, beskriv: Et lite påbygg i tilknytning til stue (ca 15m2) utført ca 1970

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei ☐ Ja ☐

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei ☐ Ja ☐

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggekre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Nei, ikke etter det ble fullt renoverert i 2011-2012.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei ✓ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Se tidligere beskrevne rehabilitering 2011/2012

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei ✓ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Se tidligere beskrevne rehabilitering 2011/2012

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 18 til 18?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

S.R.

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Dette ble utført i forbindelse med tidligere nevnte totalrehabilitering i 2011/2012.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv: El-tilsynet lokalt, 2017.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

S.R.



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei ☐ Ja ☐

Hvis ja, beskriv: _____

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei ☐ Ja ☐

Hvis ja, beskriv: _____

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei ☐ Ja ☐

Hvis ja, beskriv: _____



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

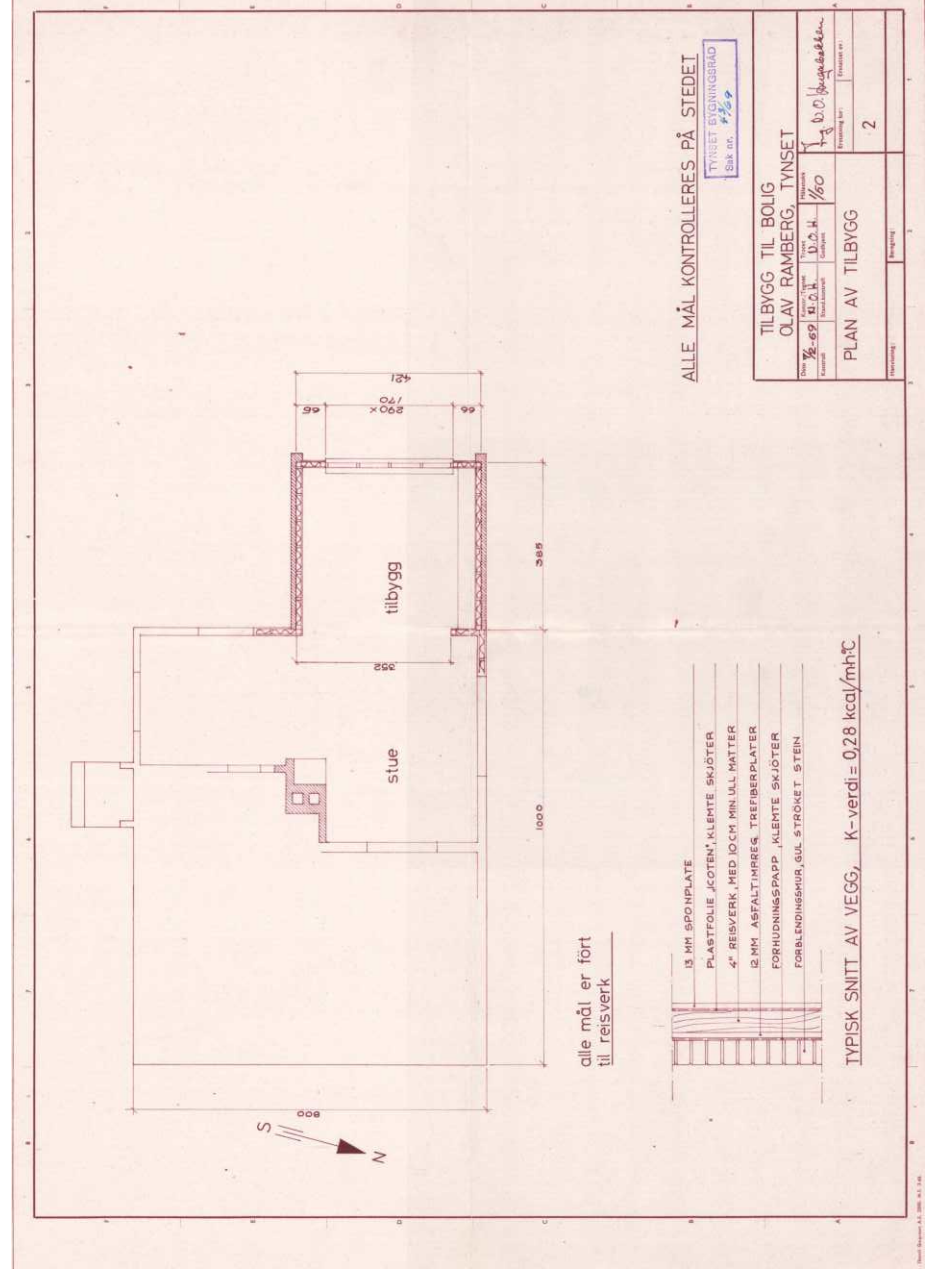
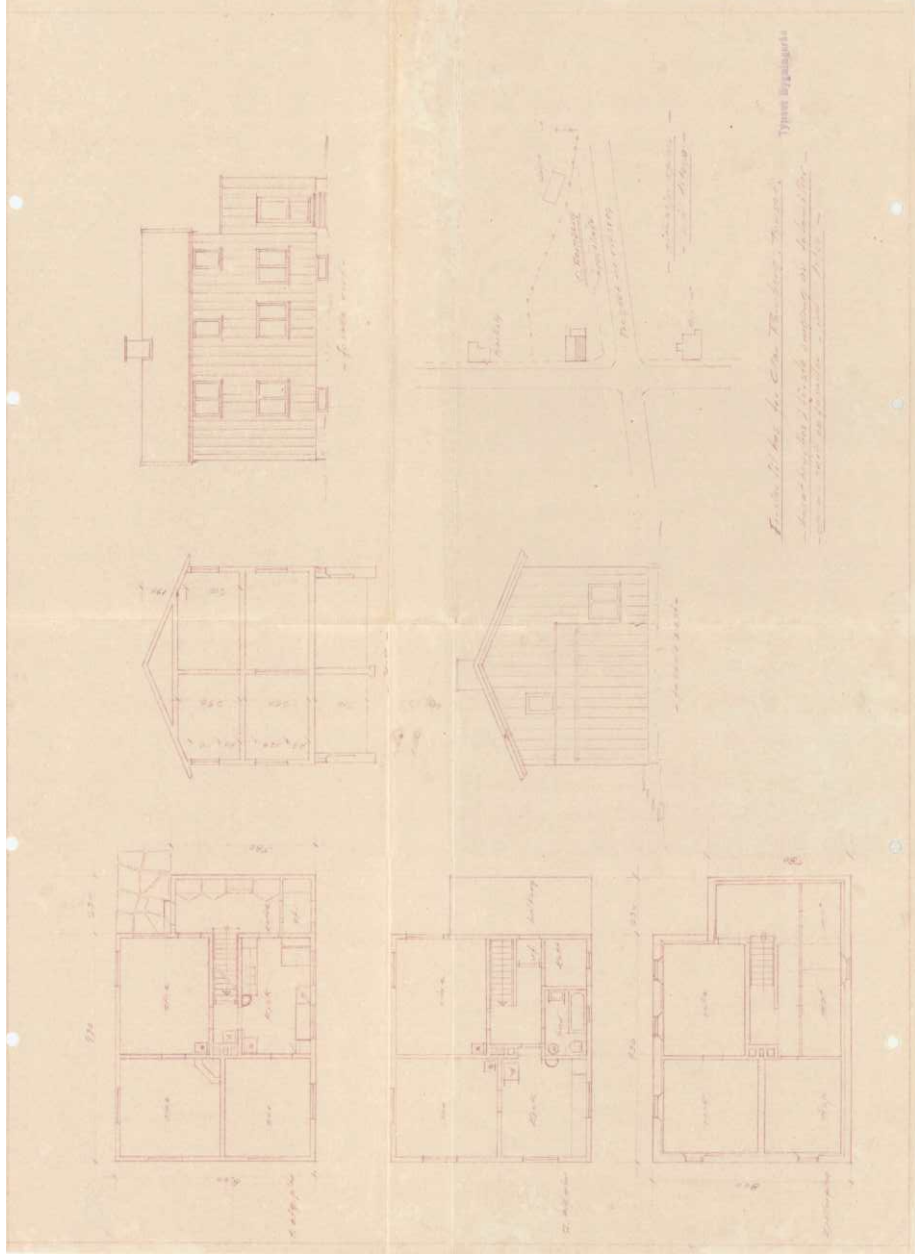
Tynset, 02.02.2024

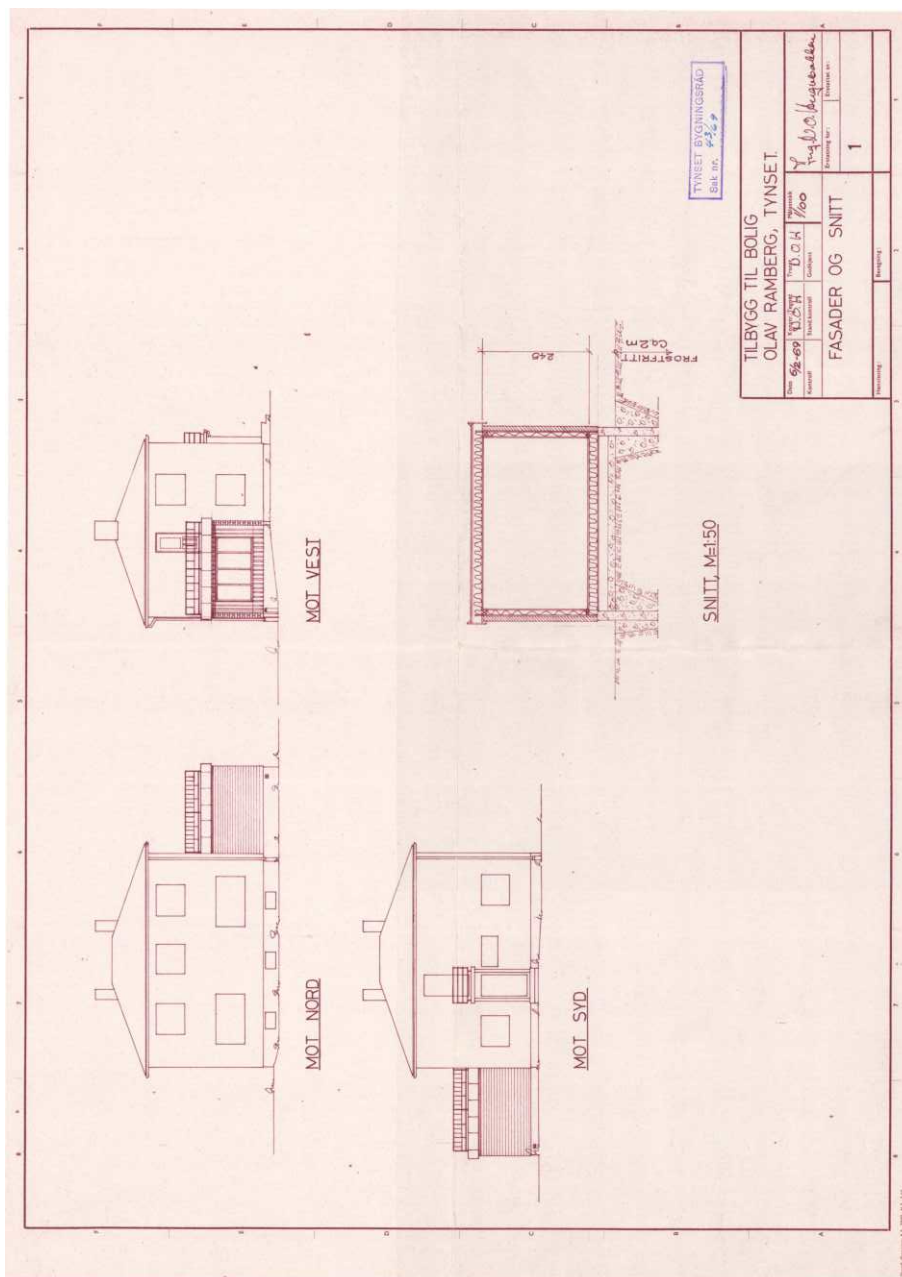
Sign. selger 1



Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjens takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.





TYNSET SPORT ● ● ● OLAV RAMBERG ● ● ● TELEFON 400

TYNSET den 29/8 1961.

Tynset Byggningsråd,

Tynset.

Jeg søker med dette byggningsrådets godkjenning for oppføring av garasje på min eiendom Ramtun etter tegninger som vedlagt og plassert som vedlagte skisse viser. Som det fremgår herav mener jeg å være i tilbørlig avstand både fra nabo og fra vei. Avkjørsel til veien er godkjendt av veivesenet.

Annen mulighet for plassering av garasje har jeg ikke såfremt jeg overhodet skal få noe tilbake til grøntareal.

Oprinnelig projekt er også inntegnet, idet jeg hadde muntlig avtale med naboen om makeskifte når omkjøringsveien kom, og jeg fikk av den grunn hans tillatelse til å sette uthuset på hans eiendom, da vi den gang fant ut at det vilde bli best for begge parter.

Denne avtale vil han imidlertid ikke vedstå til trods for at jeg har tilbudt ham et areal som er ca. 100 kvm. større.

Grunnet nevnte tvistemål har tiden gått, og da jeg gjerne skulle fått ført op garasjen i høst er jeg meget takknemlig for en snarlig behandling av søknaden.

Vennlig hilsen

Olav Ramberg

24/61

Herr kjøpmann Olav Ramberg,

T y n s e t .

Deres søknad om oppføring av garasje er 19. dns. behandlet på møte i Tynset Bygningsråd slik:

Sak nr. 24/61:

"Fremlas søknad fra Olav Ramberg om oppføring av garasje på sin tomt gnr. 40 - bnr. 47. - Søknaden bilagt med situasjonsplan og tegning av garasjen. (for 1 bil)

Vedtak:

Forslag Y som omfatter garasje på egen tomt godkjennes uten forbehold.

Forslag X som omfatter bygg på naboens grunn godkjennes med forbehold om at nødvendig grunn erverves."

Tynset, 20. sept. 1961.


formann.

Tynset, 8. september 1961.

Herr kontorist Oskar Olsen,

T y n s e t .

Garasje - Olav Ramberg, Tynset.

Ref. til telefonsamtale sendes vedlagt tegninger for Rambergs garasje.

Som De ser av grunnriss har Ramberg 2 forslag:

- x) ifall De går med på makeskifte,
- y) ifall Ramberg må bygge garasjen på egen tomt.

Såvidt jeg kan se så er det ingenting i byggeforskriftene som er til hinder for noen av alternativene. Det forekommer meg dog at alternativ x vil gi den gunstigste løsning for dere begge.

Da jeg skal ha møte i Bygningsrådet med det aller første ber jeg om Deres uttalelse så snart som mulig.

Med hilsen



Tegningene bes returnert.

TYNSET BYGNINGSRÅD
Sak nr. 43/69

Søknad om tilbygg på gnr. 40/66
Olav Ramberg

TYNSET BYGNINGSRÅD

Tynset Ingeniørkontor
J.nr. 162/69
Ark.nr. Rpl B 40/66

Herr Olav Ramberg,
her

Møte i Tynset bygningsråd 18. mars 1969.

Sak nr. 43.

SØKNAD DATERT 18.2.69 OM TILBYGG PÅ GNR. 40/66 - OLAV RAMBERG -
vedlagt tegninger datert 6.2.69.

FRAMLEGG:

Angjeldende bygg ligger i grensen av det området som for tiden
har midlertidig byggeforbud, men da søknaden gjelder boligfor-
mål som ikke vil få noen innvirkning på framtidsplanene for
dette området, godkjenner bygningsrådet i prinsippet søknaden.
For endelig godkjenning gis av bygningssejeren, må byggemelding
underskrives av godkjent ansvarshavende.
For øvrig må bygningsloven og dens forskrifter overholdes.

VEDTAK: Enst.
Godkjente tegninger og byggemelding vil bli tilbakelevert når
ansvarshavende har undertegnet.

Tilbakelevert 14-69
for Kjell Moen.

Rett avskrift

Colbjørn Strøte

TYNSET SPORT OLAV RAMBERG

TELEFON 400 — POSTGIROKONTO 41445

TYNSET den 18/2 1969.

TYNSET BYGNINGSRÅD
Sak nr. 43/69

Tynset Bygningsråd,
Tynset.

Jeg søker med dette bygningsrådets godkjenning av planer til
tilbygg på min eiendom Ramtun, g.nr. 40, br.nr. 66 i Tynset.
Tegningene følger vedlagt.

Hilsen

Barbrauruf

Byggemelding
i henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93 1)
(jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949
med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i		Tynset		TYNSET BYGNINGSRÅD Sak nr. 43/69	
Eiendommens navn		RAMTUN		G nr./B nr. (Matr. nr.) 40/66	
Gate-el. veinavn				Nr.	
Bygningens art (sett X)	☐ Våningshus	☐ Forretnings- og kontorbygg	☐ Fabrikk	☐ Verksted- bygning	☐ Lager
	☐ Skole	☐ Forsamlings- lokale	☐ Annen bygning	Tilbygg til villa	
Arbeidets art (sett X)	☐ Nybygging	☐ Ombygging	☒ Tilbygging	☐ Påbygging	☐ Innredning
	Andre arbeider				

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjenninger, varselbrev m.v.)

1	Situasjonskart M=1:200
2	Tegn. nr. 1, Fasaðer og snitt
3	Tegn. nr. 2, Plan av tilbygg
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	

1) Om søknaden og bilagene (byggningsforskriftene kap. 54)

- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 4, jfr. nr. 1-3)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet) Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a	Tomtens størrelse	1653,8	m ²
	Areal av eldre bebyggelse	80	m ²
	Areal av nybygg	180	m ²
	Samlet golvflete i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstrekning det inngår i bebodde og arbeidsrom)	1416	m ²
	Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomteverdi medtas ikke)	Kr. 15000	

Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2-4 Kap. 43, § 1	deire Grunnmur føres ned til frostfritt (ca. 2 m)
Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 d Lovens §§ 65-68	
Adkomst og avstand fra vei Lovens §§ 66 og 71	
Naboer og gjenboere Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3	1 Syd-øst gr.m/b.m. 40/42 1 Syd-vest gr.m/b.m. 40/62
Avstand fra annen bygning og fra nabogrense Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1	Fra uthus 10 m Nabogrense i syd-øst 23 m Nabogrense i syd-vest 18 m
Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene) Lovens § 74 nr. 2	Hot syd-øst - gul fasadestein Hot nord-vest - gul fasadestein Hot syd-vest - stående panel, v. 29/170 Fasadens materialer og farge står godt til beplantning og naturlig voksende kjerkeha
Arbeid som må godkjennes av annen myndighet Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5	

Særlige konstruksjoner	
Isolasjon mot grunnfuktighet Forskr. Kap. 43 § 2	Grunnmurpapp på grunnmurkroene min. avstand fra bjelkelag til grunn min. 30 cm, med god gjennomlufting Impregnering av bjelkelag
Framspring Forskr. Kap. 53 § 3	
Takoppbygg Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3	Takfalle 1:100
Takkonstruksjoner og taktekkning Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3	Takfallet oppbygget på takbjelkelaget (12"x8" c.c. 40 cm) 3 lag papp lagt i asfalt, samt treemne gulv
Vegger Forskr. Kap. 9-19 Kap. 47	4" reisverk, forblendt med gul fasadestein
Varme- og lydisolasjon Forskr. Kap. 5	10 cm min.-ullmatt, samt 12 mm asfaltimpreg. fiberplater K-verdi = 0,28 kcal/m ² .h.°C
Trapper og trapperom Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1-2	

Røykpipe, ildsteder, sentralvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppelnedkast Forskr. Kap. 27-29 Kap. 30-31 Kap. 49 Lovens § 106	
Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold Forskr. Kap. 44	Tak høyde 245 cm golvareal / lysareal = $\frac{146}{41} \text{ m}^2$
Tilleggsrom Lovens § 76	
Priveter – WC Lovens § 75	
Innhegning Lovens § 103	
Diverse opplysninger	Utgang til solveranda fra 2. etg. i eldre bygg. Høyde 79 x 199 cm Rekkverk på solveranda av stålbør, o.k. 95 cm over o.k. Hekkegult.

Byggherre		
Dato 13/3	Underskrift <i>Olav Kvernberg</i>	Adresse
Anmelder		
Dato 13/3-2019	Underskrift <i>Olav Kvernberg</i>	Adresse Ramm Østgaards gate 2500 Tynset.
Ansvarshavende		
Dato 14	Underskrift <i>Egil Moen</i>	Adresse Tynset.

	Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS		10.04.2024
	Postnr./-sted: 2413 ELVERUM		
	Telefon: 62 43 32 30		
	Email: post@mhbr.no		
	Hjemmeside: http://www.mhbr.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 40	Bnr.: 66	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Ramm Østgaards gate 5, 2500 Tynset			

1102 Skorstener og ildsteder (inkl. gebyr)

Siste feiing: 15.05.2020	Siste tilsyn: 15.01.2016	Merknader: Besøk for tilsyn i 2023, ikke utført.
--------------------------	--------------------------	--

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler.

Neste besøk for feiing blir det sendt SMS eller gitt beskjed i postkassen minst to dager før.

Neste besøk for tilsyn blir det sendt SMS eller gitt beskjed i postkassen ca. en uke i forvegen.

Ta kontakt med feiervesenet for evt. kontroll.



Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Utskriftsdato: 09.04.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3427	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	174248130	Bygningstype	Bolig
Byggningsnummer	154971750	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Ramm Østgaards gate 5, 2500 TYNSET

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
9	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Åpen peis	Ukjent	Åpen Peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.01.2016	Tilsyn	15.05.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 174248130

BruksenhetId	174248212	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Byggningsnummer 154971769

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 174248212.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tynset kommune

Adresse: Torggata 1, 2500 Tynset

Telefon: 62 48 50 00

Utskriftsdato: 09.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3427	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ramm Østgaards gate 5, 2500 TYNSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 for 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 2023
Avløp	7 162,02 kr
Eiendomsskatt	3 922,60 kr
Renovasjon	4 815,00 kr
Vann	3 688,23 kr
Sum	19 587,85 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann Tynset	1 Stk	931,25 kr	1/1	0 %	931,25 kr	232,81 kr
Fastgebyr avløp Tynset	1 Stk	2 740,00 kr	1/1	0 %	2 740,00 kr	685,00 kr
Innbetalt vann	-112 m3	24,18 kr	1/1	0 %	-2 707,60 kr	-2 707,60 kr
Innbetalt avløp	-112 m3	46,63 kr	1/1	0 %	-5 222,00 kr	-5 222,00 kr
Vannmålerleie	1 Stk	331,25 kr	1/1	0 %	331,25 kr	82,81 kr
Renovasjon stand.abn	1 Stk	5 393,75 kr	1/1	0 %	5 393,75 kr	1 348,44 kr
Eiendomsskatt 0,4%bolig	980700 Grl.	4,00 kr	1/1	0 %	3 923,00 kr	980,50 kr
Avregnet vann Tynset	102 m3	24,18 kr	1/1	0 %	2 465,85 kr	2 465,85 kr
Avregnet avløp Tynset	102 m3	46,63 kr	1/1	0 %	4 755,75 kr	4 755,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ny akonto vann	113 m3	31,07 kr	1/1	0 %	3 511,47 kr	877,88 kr
Ny akonto avløp	113 m3	55,06 kr	1/1	0 %	6 222,06 kr	1 555,51 kr
Sum					22 344,78 kr	5 054,95 kr

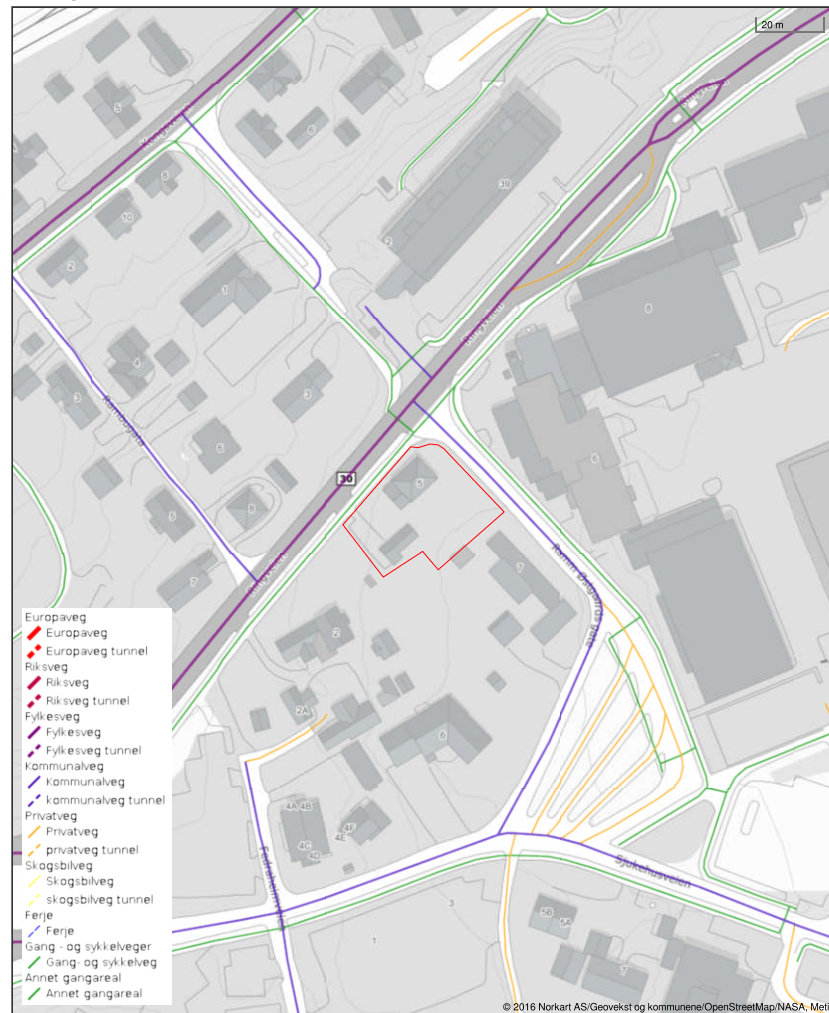
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3427 - 40/66//

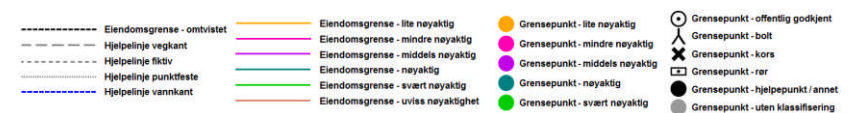


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomskart for eiendom 3427 - 40/66//



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



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 115,80 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6905728,92	Øst	592084,3

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6905717,22	592082,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,06	
2	6905709,07	592070,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,29	
3	6905724,79	592057,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,22	
4	6905748,73	592077,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,19	
5	6905748,77	592079,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,97	
6	6905749,61	592081,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
7	6905749,79	592083,63	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,68	
8	6905749,64	592085,97	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,34	
9	6905748,66	592087,72	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,01	
10	6905729,89	592106,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,61	
11	6905711,93	592086,97	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,59	



Tynset kommune

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

Utskriftsdato: 09.04.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3427	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ramm Østgaards gate 5, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan Tynset tettsted 2015-2027
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/2889/%c2%a7%201.17%20Bestemmelser%20og%20veileiding%20for%20skilt-%20og%20reklameinnretninger_SIGN.pdf - https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/2891/Bestemmelser%20og%20retningslinjer_08_10_2019.pdf
Delarealer	Delareal1 115 m² BestemmelseOmrådenavnBO_11 KPBestemmelseHjemmelbyggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal1 116 m² KPHensynsonenavnR92 KPDetaljeringReguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	1 115 m ²
BestemmelseOmrådenavnR	
KPBestemmelseHjemmel	krav om reguleringsplan

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R92						
Navn	N-Ø videregående skole - Sjukehuset - Arkiv						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikraftttredelse	05.06.2012						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/562/bestemmelser_R92.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>36 m²</td></tr><tr><td>RPHensynsonenavn</td><td>H140_1</td></tr><tr><td>RPSikring</td><td>Frisikt</td></tr></table>	Delareal	36 m ²	RPHensynsonenavn	H140_1	RPSikring	Frisikt
Delareal	36 m ²						
RPHensynsonenavn	H140_1						
RPSikring	Frisikt						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>1 116 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boligbebyggelse</td></tr><tr><td>Felt navn</td><td>B2</td></tr></table>	Delareal	1 116 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Felt navn	B2
Delareal	1 116 m ²						
Formål	Boligbebyggelse						
Felt navn	B2						

Reguleringsbestemmelser

for
Nord-Østerdal videregående skole (NØVGS) - Sjukehuset - Arkiv
Tynset kommune, Plan-ID R92

Dato: 14/1-13 Sign: Tdx

Generell informasjon

Det regulerte området er vist på plankart med saksnr. 11/423, datert 11.05.12. Planområde omfatter totalt ca. 223 daa.

Planområdet omfatter del av tidligere reguleringsplan, planid. R29, vedtatt 11.04.1989.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift - TEK 10 § 12-2).

Energi

Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning fremmes. Energikravene gjelder for bygningens oppvarmede bruksareal (BRA) jf. TEK 10 § 14-1.

Reguleringsformål

- §12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse (B1-2)
Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T1-2)
Undervisning (o_U1-3)
Institusjon (o_I)
Annen offentlig eller privat tjenesteyting (o_AT1-3)
Skianlegg - skilek (o_SL1-3)
Skiløypetrasé (SL1-3)
Telekommunikasjonsanlegg (TE)
Bolig/tjenesteyting (B/T1-2)
Kombinert offentlig parkeringsplass/park (o_PP/PA)
- §12-5, nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg (o_V1-2), (V3-4)
Gang-/sykkelveg (o_G/S1-4)
Annen veggrunn (o_AV1-3)
Kollektivholdeplass (o_BH)
- §12-5, nr. 3 Grønnstruktur
Park (o_P1-4)
Vegetasjonsskjerm (VS1-2)
- §12-5, nr. 5 Landbruks-, natur- og frileddsformål (LNFR)
Jordbruk (J)
Kombinert jordbruk/skianlegg - skilek (LNFRJ/SL)
- §12-6 Hensynssoner
Sikringssone - friskt (H140_1-2)

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Tilknytningsplikt for fjernvarme

Nybygg i planområdet skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme, jf. PBL § 12-7, nr. 8.

1.2 Byggesøknad

Nødvendig antall parkeringsplasser for bil og sykler (for besøkende, elever og ansatte) og løsninger for parkering skal synliggjøres i byggesøknad. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for parkering av sykler og sparker som lokaliseres nærmest mulig inngang. Ved alle byggesøknader skal det foreligge en situasjonsplan som viser forholdet mellom bygningsareal, parkeringsareal og utpopholdsareal/grøntområder.

1.3 Bebyggelse

For byggenes utforming, materialbruk, form og farge gjelder byggeskikksveileder for Midt- og Nord-Østerdalen, 1994. Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i området for øvrig, med hensyn til takform, materialbruk og farge. Utvendig farger skal godkjennes av kommunen. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 35 grader. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad. Gesimshøyde og % BYA måles og bregnes i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK10).

1.4 Byggegrense

Byggegrense fra Fv. 30 settes til 15 m fra midtlinje, fra krysset Fv. 30 og Fv. 681 mot nord. Fra krysset Fv. 30 og Fv. 681 mot sør, settes byggegrense til 30 m fra midtlinje. Byggegrense fra de kommunale vegene settes til 12,5 m fra midtlinje, med unntak for område B2, hvor byggegrense er 10 m.

1.5 Adkomst

Adkomst til Fedraheimveien skal opprettholdes inntil utbyggingssituasjonen for områdene o_U1 og o_I er avklart. Fedraheimveien kan da etableres der denne er mest hensiktsmessig som atkomstveg for områdene o_U1 og o_I. Ved reetablering av Fedraheimveien skal denne gis en feltbredde på 3,25m. Det skal etableres en frisktone i krysset med Sjukehusveien på 4 m x 58 m. Fedraheimveien skal knyttes til V3 og være åpen for alminnetlig kjøretrafikk. Endelig adkomst for o_I skal fastsettes ved byggesøknad.

1.6 Kabler

Fremføring av elektrisitet, telefon mm, skal skje med jordkabel. Ved opprusting av luftlinjenett, skal dette legges i jord.

1.7 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser, pbl § 12-7 nr. 7

For offentlige områder og idrettsanlegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene, og minimum 1 plass, være dimensjonert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang.

Der gang- og sykkelveg/skiløype krysser Sjukehusveien skal det opparbeides fartsdempende tiltak, opphøyet gangfelt el.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse (B1-2)

Innen områdene tillates oppført frittliggende boliger, leilighetsbygg og tilhørende uthus og garasjer.

Hovedbygg kan oppføres med maksimum gesimshøyde 6,0 m. Andre bygninger skal oppføres med maksimum gesimshøyde 3,0 m.

Det tillates kun 1 bruksenhed pr. tomt i B1.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser (18 m² pr. parkeringsplass) pr. boenhet.

2.2 Undervisning (o_U1-3)

I områdene tillates oppført offentlige bygninger til skoleformål.

Maksimum tillatt gesimshøyde er 16 meter. I tillegg tillates inntrukket fasade minimum 5 meter fra fasadeliv, med gesimshøyde maksimum 20 meter på o_U1.

Parkering løses innenfor det regulerte området, eller innen andre områder som skal godkjennes av kommunen etter søknad. Det skal etableres 1 parkeringsplass (25m²) pr. ansatt og 0,2 parkeringsplass pr. elev over 18 år.

o_U2 er privat parkering for o_U1 på dagtid, men skiltes som offentlig parkering (allment tilgjengelig) på kveldstid (etter kl. 17) på hverdager, i helger (lørdag og søndag) og i sommerferie.

2.3 Institusjon - sjukehuset (o_I)

I områdene tillates oppført offentlige bygninger tilhørende, eller som er nødvendig til helserelaterte formål.

Maksimum tillatt gesimshøyde er 16 meter. I tillegg tillates inntrukket fasade minimum 5 meter fra fasadeliv, med gesimshøyde maksimum 20 meter.

Parkering løses innenfor det regulerte området, eller innen andre områder som skal godkjennes av kommunen etter søknad. Det skal etableres 0,8 parkeringsplass (25m²) pr. sykehusseng og 2 parkeringsplasser pr. 100 m² kontor.

Det tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner og bygg knyttet til etablering av biovarme.

2.4 Annen tjenesteyting - arkiv (o_AT3)

I områdene tillates oppført offentlige bygninger som er nødvendig til arkivrelaterte formål.

Maksimum tillatt gesimshøyde er 16 meter. I tillegg tillates inntrukket fasade minimum 5 meter fra fasadeliv, med gesimshøyde maksimum 20 meter.

Parkering løses innenfor det regulerte området, eller innen andre områder som skal godkjennes av kommunen etter søknad. Det skal etableres 2 parkeringsplasser (25m²) pr. 100 m² kontor.

Det tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner og bygg knyttet til etablering av biovarme. Adkomst fra Sjukehusveien avklares ved byggesøknad.

2.5 Offentlig tjenesteyting (o_T1-2)

I områdene tillates oppført bygninger til offentlig tjenesteyting.

Maksimum tillatt gesimshøyde er 16 meter.

Parkering løses innenfor det regulerte området, eller innen andre områder som skal godkjennes av kommunen etter søknad. Det skal etableres 2 parkeringsplasser (25m²) pr. 100 m² kontor.

2.6 Annen offentlig tjenesteyting (o_AT1-2)

I områdene tillates oppført bygninger og anlegg tilknyttet idrettsanlegg.

Maksimum tillatt gesimshøyde er 16 meter.

Parkering løses innenfor det regulerte området, eller innen andre områder som skal godkjennes av kommunen etter søknad. Det skal etableres minimum 30 parkeringsplasser (25m²) i området o-AT2.

2.7 Idrettsanlegg (o_SL)

Området skal benyttes for skilek.

Oppsett av mindre bygningsmessige anlegg i forbindelse med områdebruken, kan tillates etter søknad og godkjenning av kommunen.

2.8 Skiløypeanlegg (SL1-3)

Traséer for skiløyper skal opparbeides på en slik måte at de skal inngå som en naturlig del av parkområdet på sommertid, samt at de skal tilfredsstille kravene til fremkommelighet for maskinell anleggelse av skispor vinterstid.

2.9 Telekommunikasjonsanlegg (TE)

Innen området tillates oppsett av bygningsmessig anlegg i forbindelse med fiberkabelstasjon.

2.10 Bolig/Tjenesteyting (B/T1-2)

Områdene B/T1-2, er regulert til kombinert formål for bolig og/eller offentlig tjenesteyting. Når arealet benyttes til boligformål, gjelder reguleringsbestemmelsene i § 2.1 i tillegg til de generelle bestemmelsene. Når benyttes til formål offentlig tjenesteyting, gjelder bestemmelsene i § 2.3 for B/T1 og § 2.4 for B/T2.

2.11 Kombinertformål Offentlig parkeringsplass/park (o_PP/PA)

Området skal være en kombinert offentlig parkeringsplass og offentlig park med forholdstall 90 % parkeringsplass og 10 % park. Adkomst fra Sjukehusveien til o_PP/PA og områdene o_T1, o_AT1, o_AT2, o_U3 avklares ved byggesøknad. Sikringssone friskt, knyttet til utkjøring fra o_PP/PA til Sjukehusveien, reguleres med 4 m x 58 m.

§ 3 Samferdselsanlegg og infrastruktur

3.1 Veg

o_V1 reguleres til rundkjøring. Før rundkjøringa kan anlegges, skal det utarbeides en detaljplan som viser endelig utforming. Frisiktsoner skal avklares ved utarbeidelse av detaljplan. Detaljplanen skal godkjennes av Statens vegvesen og Tynset kommune.

o_V2 Sjukehusveien og Ramm Østgaards gate reguleres med en totalbredde på 8 m. Inkludert i reguleringsformålet inngår nødvendig skulder og grøfteareal. Ramm Østgaards gate stenges for innkjøring fra Fv. 30, med unntak av nødvendig varetransport til fyringsanlegg (Holmen biovarme).

V3 reguleres til privat atkomst for B1 med en totalbredde på 6 m. Inkludert i reguleringsformålet inngår nødvendig skulder og grøfteareal.

f_V4 reguleres til en felles atkomst for gnr. 40 bnr. 46, gnr. 40 bnr. 62 og o_U2 med en totalbredde på 6 m. Inkludert i reguleringsformålet inngår nødvendig skulder og grøfteareal.

3.4 Gang-/sykkelveg (o_G/S1-4)

o_G/S1-4 reguleres med minimum bredde 3 m. Der o_G/S1-4 grenser inn til veg skal den være opphøyd med kantstein.

3.5 Kollektivholdeplass (o_BH)

Før bussholdeplassen kan anlegges, skal det utarbeides en detaljplan som viser endelig utforming. Detaljplanen skal godkjennes av Tynset kommune. Bussholdeplassen kan benyttes til offentlig parkering på tider hvor plassen ikke primært benyttes som bussholdeplass.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Park (o_P1-4)

o_P1-4 skal gis en parkmessig opparbeidelse og skjøtsel.

4.2 Vegetasjonsskierm (VS1-2)

Innenfor VS1 skal eksisterende busk- og trevegetasjon beholdes. Der det er behov for supplerende planter skal det benyttes busk- og trevegetasjon av stedlige arter. Nødvendig skjøtsel og trepleie tillates.

VS2 skal ivareta biologisk mangfold og det naturlige vegetasjonsbildet. Det tillates ikke oppført bebyggelse i området. Nødvendig skjøtsel og trepleie tillates.

11.05.2012

4

Reguleringsbestemmelser for
NØVGS-Sjukehuset-Arkivformål

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR)

5.1 Jordbruk (J)

Området skal benyttes til jordbruk.

5.2 Kombinert jordbruk/skianlegg (LNFRJ/SL)

Området skal benyttes til jordbruk sommerstid og skilek vinterstid.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone friskt (H140_1-2)

For H140_1 reguleres frisiktslinjen med 10 m x 75 m.

For H140_2 reguleres frisiktslinjen med 4 m x 58 m.

Innen sikringssonene og frisiktslinjene tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.

§ 7 Rekkefølgekrav (PBL § 12-7 nr. 10)

7.1 Offentlig samferdselsanlegg og infrastruktur

o_V1, o_V2, o_BH, o_G/S1, o_G/S4 og o_PP/PA skal opparbeides før nye bygg tas i bruk, eller det gis bruksendring innenfor områdene o_U1, o_U2, o_I og o_AT3.

o_V1 skal opparbeides først og når denne er opparbeidet stenges Ramm Østgårdsgate for innkjøring fra Fv. 30, med unntak av nødvendig varetransport til fyringsanlegg/pelleisilo.

Før o_AT3 tas i bruk skal trafikkregulerende tiltak som sikrer og trygger forholdene for de myke trafikanter ved kryssingspunktene:

1. Gang- og sykkelvei til Haverslia være satt i stand (aksen o_G/S3 - o_G/S4).
2. Bussholdeplass over til gang- og sykkelvei (o_g/s4).

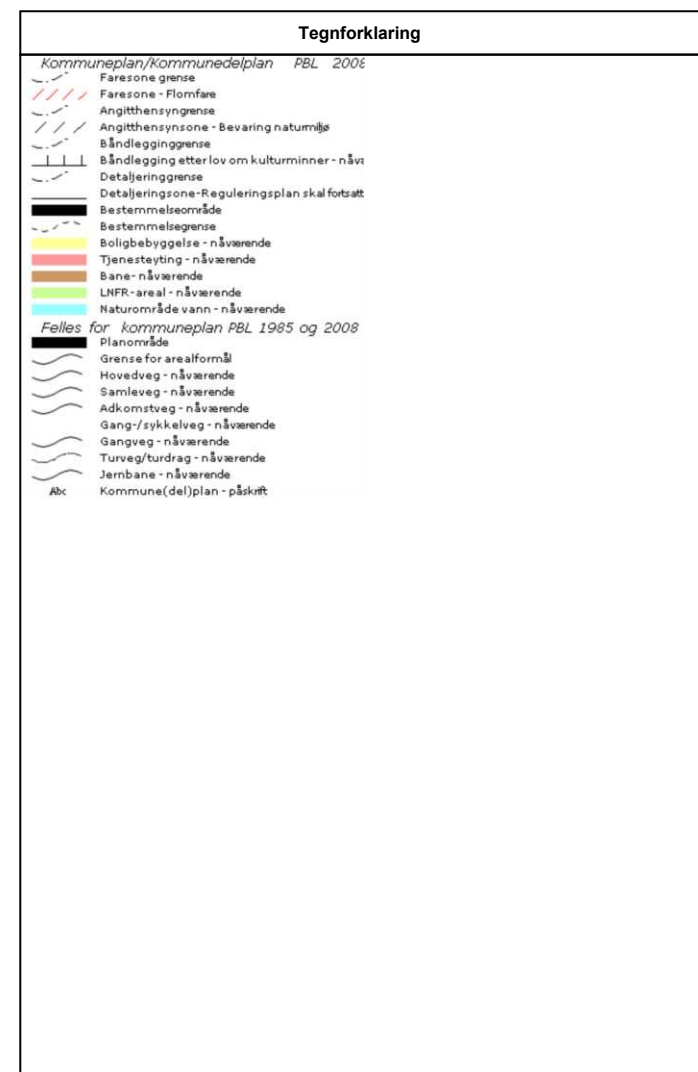
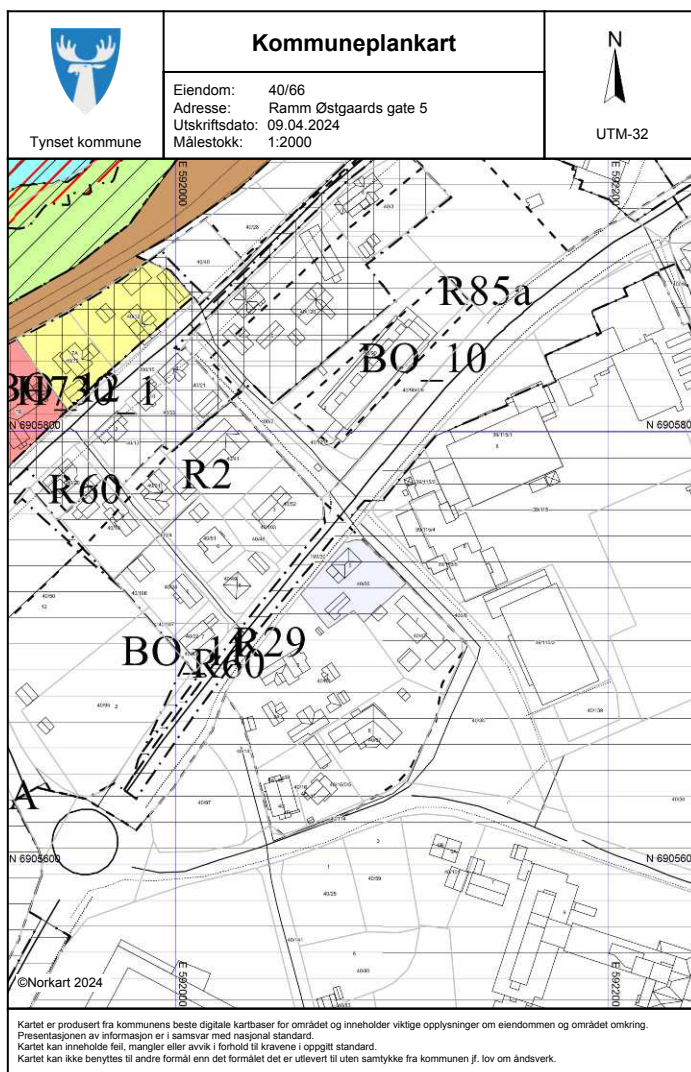
14.02.2013

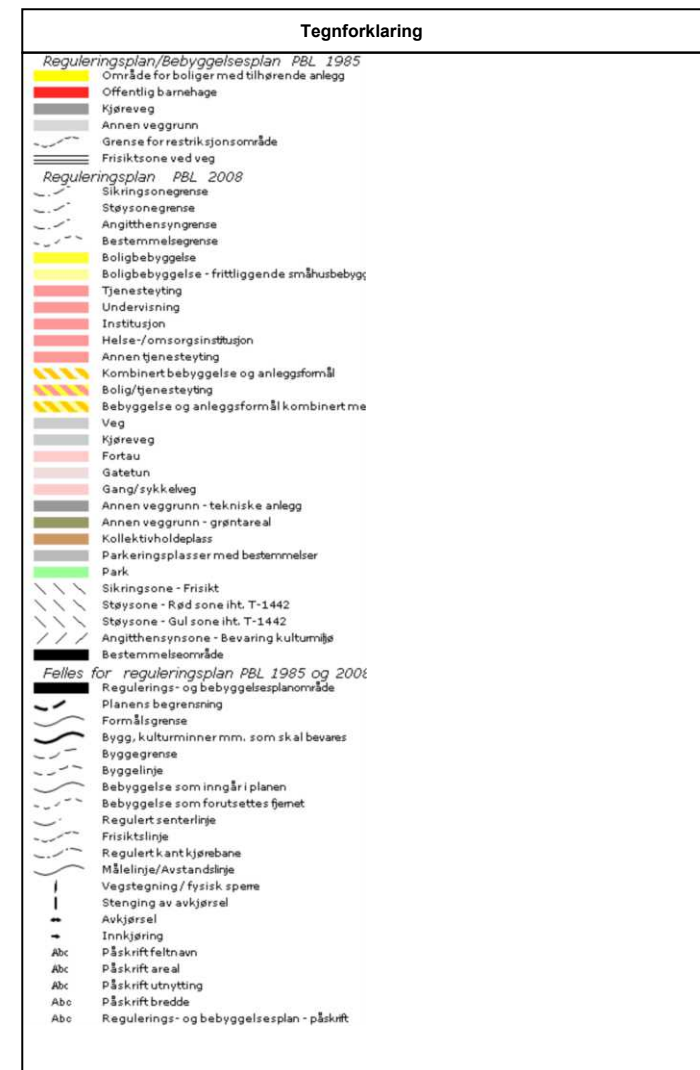
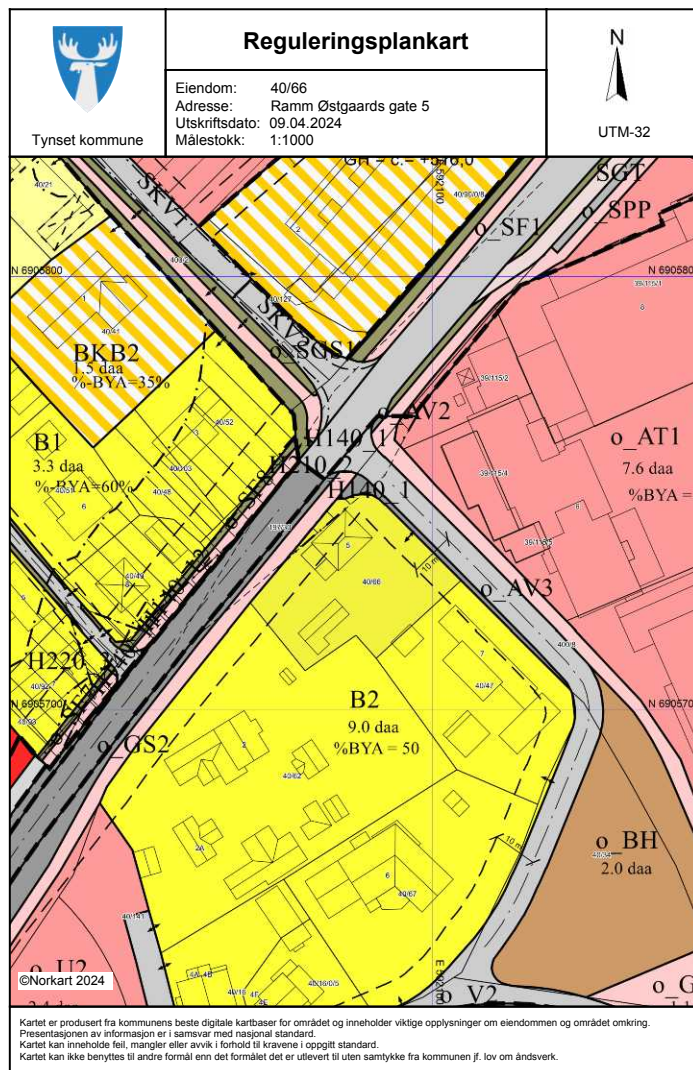
Bersvend Salbu
ordfører

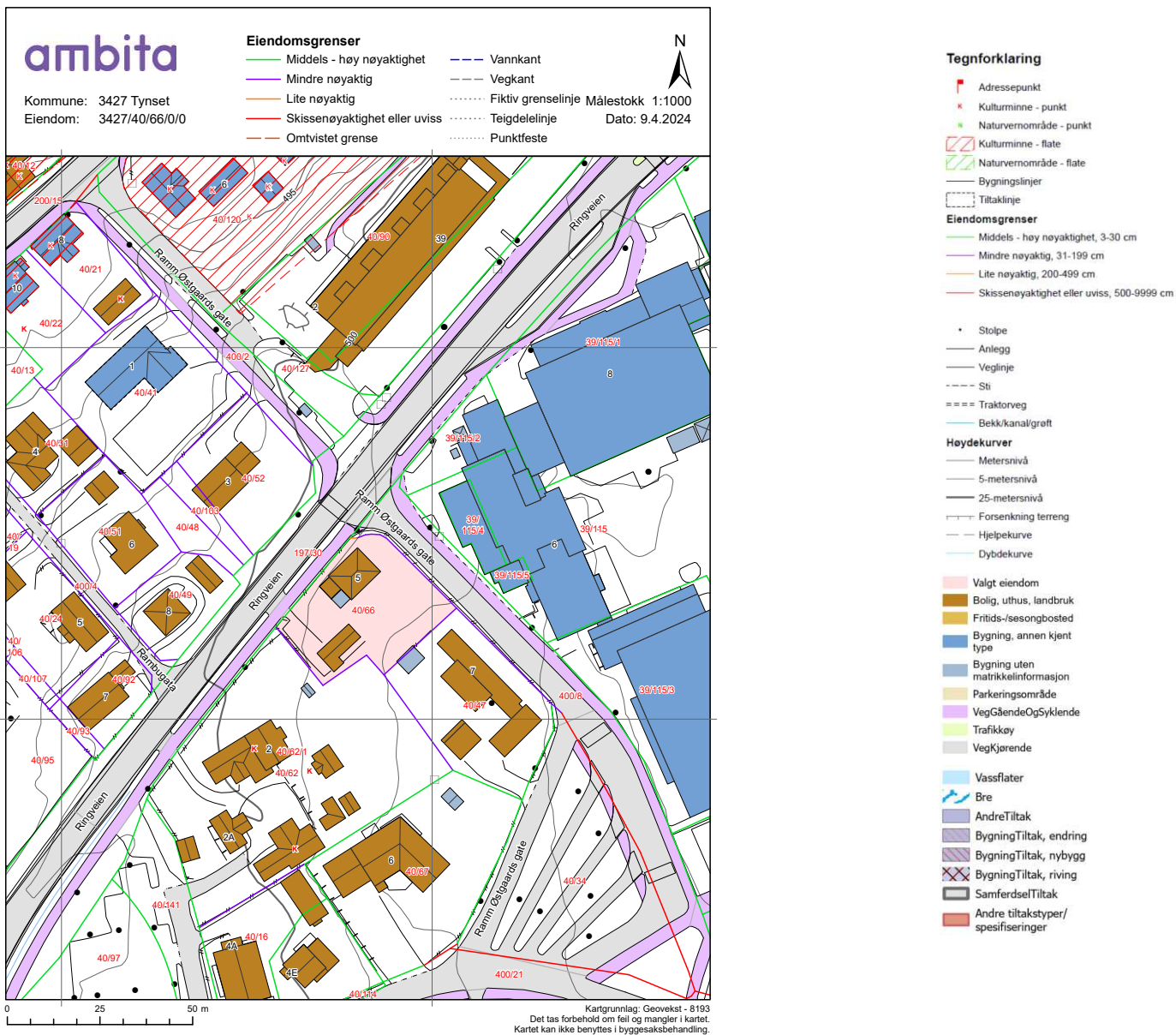
11.05.2012

5

Reguleringsbestemmelser for
NØVGS-Sjukehuset-Arkivformål









NYLANDER & PARTNERS, RØROS
V/NYLANDER & PARTNERS, RØROS
PB 69ADRESSESKILLETEGNADRESSESKILLETEGN
7472 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Vår referanse: 3447360/23718031
Bestilling: C3 2024-04-15 (6) 79

Dato
15.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1367	16	31.5.1961	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3427 TYNSET	40	66	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1961/1367/16
Uthentet 2024-04-15 09:53

Side 1 av 2

Skjema nr. 67,
Dokumentet registrert

Private avkjørsler fra offentlig veg.

Dagboknr. 1367/1961/16
Nord-Østerdal sorenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Olav Ramberg eier av eiendommen
Ramtun gnr. 40 bnr. 66 i Tynset herred,

som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riks-veg, 8 v/km 0,42 syd for Tynset st. vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nednevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

- Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over groft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller sele inn på den offentlige veg.
- Fører avkjørselen over den offentlige vegg, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller planker på murede vanger. Stikkrennen må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at groften ikke skades og grøftvannet får fritt avløp.
- Avkjørsel og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
- Mulig utslipp for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Forsåvidt det ved avkjørsel eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
- Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anviset sted (ved samme eller annen veg). Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
- I forbindelse med avkjørselen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
- Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
- Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Tynset den 21/5 1961
Olav Ramberg

Til vitnenhet:

St. J. Jørgen
Ole Jørgen Olsen

0-38, 2003, Standard Erklæringsform

Vegsjefen i Hedmark fylke. Hamar, den 27. mai 1961.
2305/60. Ark. 775 Ty
SNA/Aa.

Herr Olav Rønborg,

Tynset

Etter Deres søknad av 26/10 1960 gir en herved tillatelse til å legge privat avkjørsel på rikeveg 80 til garasje på Deres eiendom Rantun km. 0,42 syd for Tynset st.

Tillatelsen er gitt på omstøende generelle og følgende spesielle vilkår
Avkjørselstiltatelsen gjelder bare for garasje. Dersom avkjørselen viser seg å bli til fare eller ulempe for trafikken på rikevegen har vegvesenet rett til å kreve avkjørselen steng umiddelbart.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
For arbeidet settes i gang, må omstøende erklæringskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til lensmannen i Tynset som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst. For vegsjefen

Olav Hovde

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Tynset den 31.5.61

Til vitterlighet

Sendes herr vegtilsynsmannen i Tynset for videre ekspedisjon til søkeren. Originalen av erklæringen bes sendt til søkeren.

Ramm Østgaards gate 5

Nabolaget Holmen/Hugudal - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

Tynsetskolene	2 min
Totalt 13 ulike linjer	0.2 km
Tynset stasjon	8 min
Linje R60	0.6 km
Røros lufthavn	54 min

Skoler

Tynset barneskole (1-7 kl.)	5 min
334 elever, 27 klasser	0.3 km
Tynset ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min
229 elever, 19 klasser	0.2 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset	3 min
540 elever	0.2 km

Ladepunkt for el-bil

NØK - Sjukehuskogen Tynset	3 min
Recharge Tynset	9 min

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

Sitat fra en lokalkjente

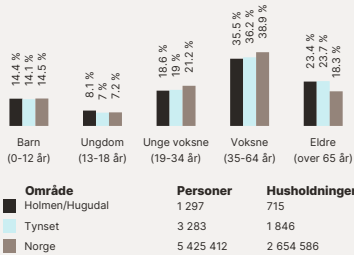


Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tronstua barnehage (0-5 år)	6 min
68 barn	0.5 km
Haverslia barnehage (1-5 år)	11 min
54 barn	0.8 km
Skogstua barnehage (0-5 år)	13 min
54 barn	1 km

Dagligvare

Spar Tynset	9 min
Kiwi Tynset	10 min

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 kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Raros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

 Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100

Sport

-  Tynsethallen

Aktivitetshall

1 min

0.1 km
-  Holmenhallen

Aktivitetshall

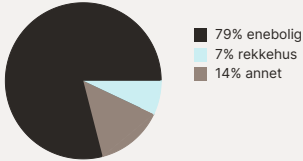
2 min

0.1 km
-  Tynset Friskliv

1 min
-  Mudo Gym Tynset

10 min

Boligmasse



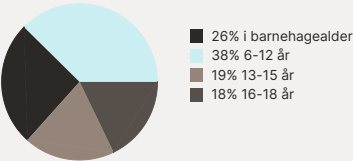
Varer/Tjenester

-  ALTI Tynset

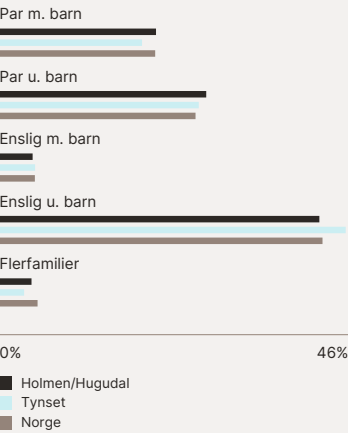
10 min
-  Apotek 1 Tynset

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

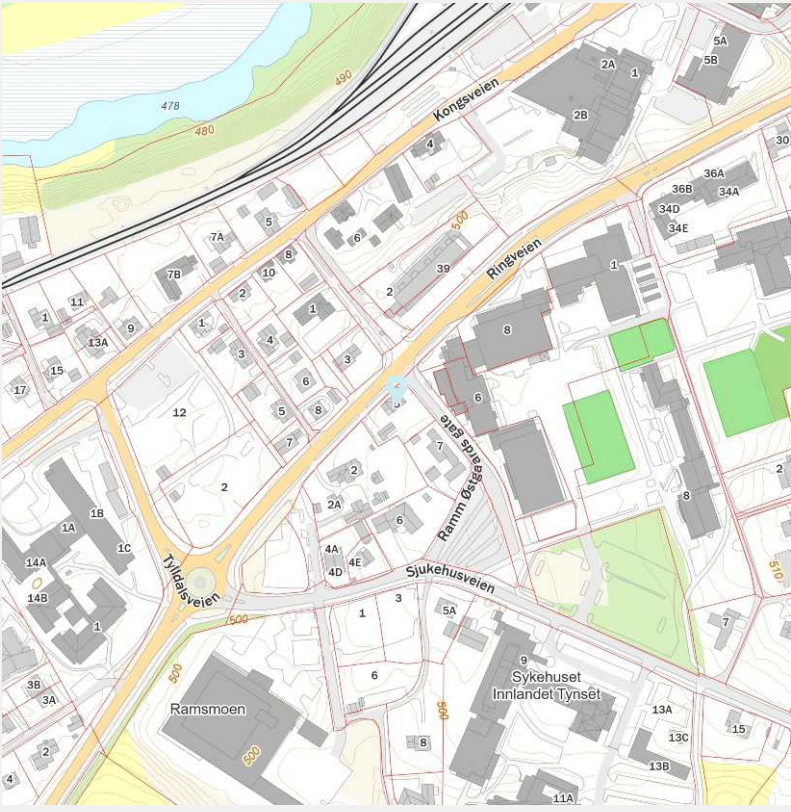
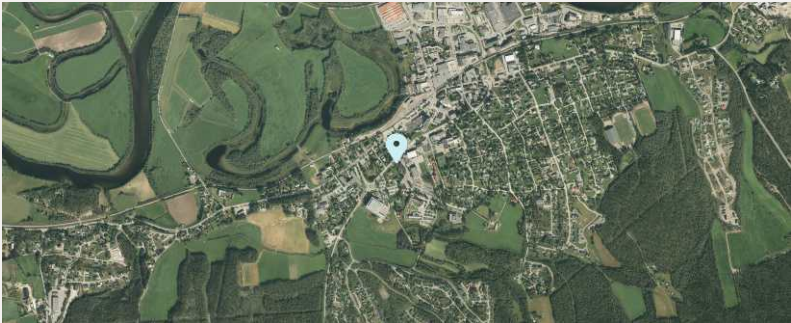


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separtert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Raros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Raros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Notater

Notater



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 13240033

Adresse: Ramm Østgaards gate 5, 2500 Tynset

Betegnelsen: Gnr. 40, Bnr. 66, Tynset kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Kontanter Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital kr

Lån (bank og saksbehandler) kr

Til sammen kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 17.11.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER
& PARTNERS

