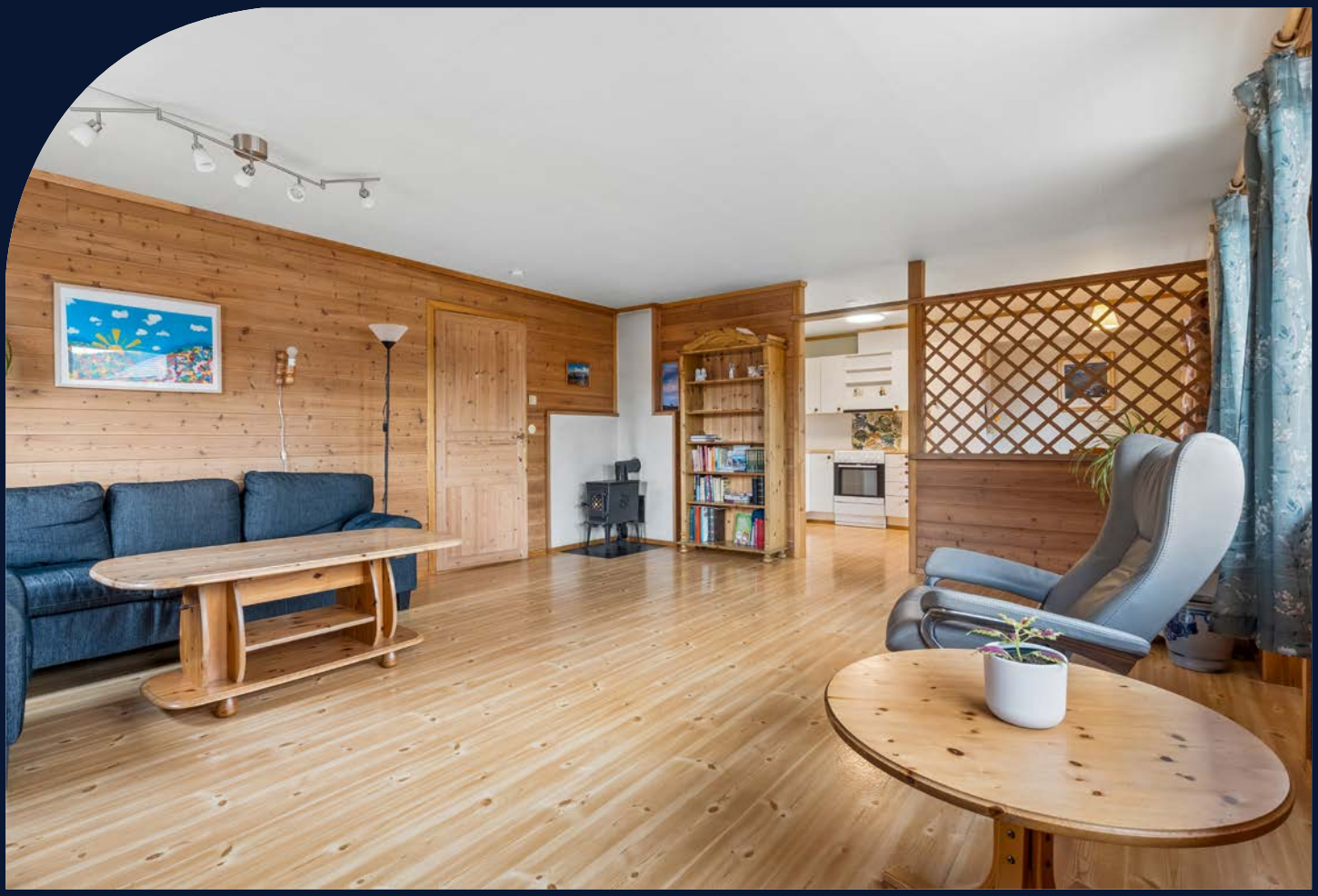






Velkommen til

Kløftryggen 13B, 2500 Tynset

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kløftryggen 13B,
2500 Tynset

Haverslia: Lettstelt halvpart av tomannsbolig i rolig gate. Fine solforhold.

Velkommen til Kløftryggen 13B!
Halvpart av tomannsbolig over ett plan, beliggende i en meget rolig gate i Haverslia som er uten gjennomgangstrafikk.

Boligen har en fin og praktisk planløsning med alt på et plan.
Stuen har store vindusflater som gir mye lys.
Romslig kjøkken i halvåpen løsning mot stue. Inneholder 2 godkjente soverom. I tillegg er det omgjort en bod til soverom som avviker fra byggetegninger.

Boligen har alminnelig standard i hovedsak fra fra byggeår.
Flislagt bad. Oppvarming med vedovn samt varmekabler på bad, stue og kjøkken.

Terrasse på 13 m² med fine solforhold.
Utvendig bod på 6 m².

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Nils Helge Kirkbakk
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 416 13 812
E-post: nils.helge.kirkbakk@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 790 000
Omkostninger	kr	45 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	1 835 840

BRA Total/BRA-i	86/80 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Tomannsbolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1993
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET

Registerbetegnelse
Gnr. 39, bnr. 430, ideell andel 1/1
i Tynset kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Haverslia på Tynset. Boligen har en fin og solrik plassering på en liten høyde, med utsikt ut over nabolaget og åsene i horisonten. Nabolaget kjennetegnes av rolige omgivelser, lite støy og trygge oppvekstvilkår, med overvekt av eneboliger og tomannsboliger i nærområdet. Godt utbygd gang- og sykkelstinett i området.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med Haverslia barnehage kun en kort spasertur unna boligen. I tillegg ligger både Tronstua og Skogstua barnehage i nærområdet. Skolehverdagen er også enkel, med Tynset barneskole, Tynset ungdomsskole og Nord-Østerdal videregående skole en kort sykkeltur eller omtrent fem minutter med bil unna. Nærområdet byr på flere gode leke- og aktivitetsarealer for barn og unge, blant annet Måssåegga ballplass like i nærheten.

Friluftsmulighetene er rett utenfor døren, med umiddelbar tilgang til skog og mark til fots. Haverslia skistadion ligger i umiddelbar nærhet og byr på preparerte skiløyper og en sentral lysløype gjennom vinteren, med fine forbindelser videre innover i turløypenettet. I sommerhalvåret finner du et bredt utvalg av merkede stier og turtraséer for løping og fotturer i området rundt Tynset.

Tynset sentrum ligger en kort kjøretur på rundt fem minutter unna, hvor du finner alle nødvendige hverdagsfasiliteter. Her er det et godt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet kjøpesenteret ALTI Tynset, apotek, kaféer og dagligvareforretninger som Kiwi og Spar. Sentrum rommer også Tynset Kulturhus med kino og bibliotek, samt idrettsanlegg ved Nytrømoen. For pendlere er det gode kollektivforbindelser med både bussruter og tog langs Rørosbanen, fra Tynset stasjon.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Tomannsbolig

Areal
BRA - i: 80 m²
BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 86 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 80 m² Entré, gang, bad, tre soverom, kjøkken, stue
BRA-e: 6 m² Utebod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
13 m² Terrasse, platting ved inngang

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Åpent areal (TBA):
1. etasje:
Terrasse fra stue og platting ved inngangsparti.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.10.2026.

Bygning:
Tomannsbolig over ett plan med vertikal deling. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Yttervegger er utført som bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen. Gulv av betong på grunn, støpt plate på terreng. Bygningen har betong grunnmur og støpt plate, pusset utvendig over terrengnivå. Byggegrunnen er ukjent, og grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tak:
Saltak med W-takstoler i tre, tekket med betongtakstein. Det er sutakplater/oljeimpregnerte trefiberplater som undertak og kaldtloft med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom. Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Det er innfelt pipebeslag og topphatt på pipeløpet, samt sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.

Pipe/Ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke på stue. Ildstedet skal ifølge selger være byttet ut i tidsrommet 2020. Siste utførte tilsyn av feier er datert 30.10.2023.

Vinduer:
Vinduene er malte med 2-lags isolerglass, med produksjonsår 1991.

Dører:
Malt hovedytterdør med 2-lags glass, malt balkongdør i tre med 2-lags glass, samt enkel boddør i tre. Innvendig er det fyllingsdører i heltre furu, med glassfelt i en dør.

Trapper/adkomst:
Trapp i tre til inngangsparti. Det er malt stående rekkverk og håndløper på en side av platting.

Balkong/terrasse:
Veranda i 1. etasje med utgang fra stue og platting ved inngang. Terrasse bygd på terreng med lecastein som understøtte til bjelkelaget, med impregnert terrassedekke. Rekkverk med stående kledning og toppbord. Åpent areal (TBA) utgjør 13 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger av kobber og stoppekran plassert på bad. Innvendige avløpsrør av PP-plast. Varmtvannstank på 120 liter fra 2015 plassert på bad. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv samt plastsluk, hvor høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Utførelsen av smøremembranen og plastsluket er ukjent, og det var ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett ved kontroll.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via enkelte klaffventiler og ventiler i vindu. Badet har mekanisk avtrekk med spalte for tilluft ved dørterskel, og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg. Ventilasjonen på bad og kjøkken ble skiftet ut i 2024 av Jess Bygg A/S, og det ble opprettet kanalkasser.

Tekniske detaljer:
Det er brannmeldere og brannslukker i boenheten. Bygningen er oppført i en periode med krav til branncelle og brannskillende konstruksjoner. Branncelle, etasjeskillere og tekniske gjennomføringer er skjult under overflater, og det er ikke registrert synlige mangler eller svekkelser.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer og AMS strømmåler.

Det er lastet opp samsvarserklæringer under Boligmappa.no for utført elektrikerarbeid fra Eltron AS, datert fra 2020 til 2023.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Taksteinen på taket er eldre enn 18 år og har noe slitt overflate. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Taksteinen bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning og forkortet levetid på taktekking og underliggende konstruksjoner. Undertaket bør følges opp jevnlig, da alder på undertak med oljeimpregnerte trefiberplater medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Ved tegn til skade eller lekkasje bør tiltak iverksettes for å hindre ytterligere skader.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er observert frostspreng på ett av taknedløpene. Blybeslaget for overgangen mellom takflatene for boenheten er slitt, noe som medfører risiko for at vann kan komme ned på undertaket. Dersom dette vedvarer over lengre tid, øker risikoen for at vann trenger gjennom undertaket og inn i den lukkede konstruksjonen. Det er registrert slitte overflater på toppbordene til vindskiene. Det defekte taknedløpet bør skiftes ut for å hindre lekkasje og økt fuktbelastning på konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget. Blybeslaget bør utbedres eller skiftes for å hindre at vann trenger ned på undertaket. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader i undertak og tilstøtende konstruksjoner. Dette vil være en felles utgift da beslaget dekker over begge boenhetene. Toppbordene bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og for å beskytte treverket mot fukt og råte. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder på undertaket i takkonstruksjonen, spesielt ved pipeløpet og enkelte steder på undertakets innside. Undertaksplatene er behandlet med en vokset overflate på utsiden. Når denne overflaten slites ned på grunn av alder, øker risikoen for at fukt fra kondens mellom takstein og undertak kan trenge inn i materialet og forårsake fuktmerker. Det er også observert at overflaten på taksteinen er nedslitt, noe som kan medføre at nedbørsvann trenger gjennom taksteinen ved store nedbørsmengder. Luftingen i raftet er noe begrenset, da isolasjonen klemmer sammen luftespalten ved raftpappen. Det bør utføres jevnlige kontroller på kaldloftet for å overvåke utviklingen av fuktskjolder og eventuelle lekkasjer. Renovering av yttertaket bør planlegges innen noen år, da slitasje på undertak og takstein øker risikoen for fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Luftespalten ved raftpappen bør åpnes opp slik at ventilasjonen i raftet forbedres, for å unngå risiko for kondensering og fuktskader i takkonstruksjonen.

- Veggkonstruksjon | Det er observert aktivitet etter mus oppe på kaldloftet. Dette indikerer at det kan være åpninger bak ytterkledningen som er store nok til at mus kan komme inn i konstruksjonen. Mus kan komme inn gjennom åpninger større enn 5–6 mm. For å hindre at mus kommer inn i konstruksjonen, bør åpninger bak ytterkledningen tettes med egnede tiltak som

musebånd, netting eller beslag. Det er viktig at luftespalten bak kledningen ikke tildekkes helt, slik at luftstrømmen opprettholdes. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for skader på isolasjon og konstruksjon som følge av mus, samt mulige lukt- og hygieniske problemer.

- Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass på soverommene. Dette gjelder hovedsakelig soverom med kun ventil i selve vinduet, og ikke det med klaffventil. Kondens oppstår ofte som følge av svakt luftskifte i rommet, samt kuldebro fra redusert isolasjonsevne i vindusglasset på grunn av alder. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det bør etableres bedre ventilasjon i soverommene, for eksempel ved å montere klaffventil eller annen egnet ventilasjonsløsning, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader på vinduene. Dersom kondensproblemet vedvarer, bør det vurderes å skifte ut vindusglass med redusert isolasjonsevne, for å unngå ytterligere skader på treverk og innvendige overflater. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes hyppigere. Dersom vedlikehold ikke utføres, vil det være økt risiko for punktering av glass, fuktskader og behov for utskifting av vinduer på sikt.

- Ytterdører | Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Dører og glass som har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid har økt risiko for punktering av glass og behov for vedlikehold, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet dersom tiltak ikke gjennomføres.

- Terrasser og plattinger på terreng | Noe værslitte overflater på rekkverket. Overflatene på rekkverket bør behandles med egnet overflatebehandling for å hindre videre slitasje og forringelse. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for råte eller skader på rekkverket.

- Innvendige overflater - gulv | Det er observert enkelte sår i gulvoverflatene i noen rom. Lokal utbedring av sår i gulvoverflatene bør utføres for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvet. Den enkelte må selv vurdere utbedringsgraden ut fra egne ønsker.

- Pipe og ildsteder inne i boligen | Det er registrert noe avflasset maling på brannmuren bak ildstedet, samt noe avskaling av mur rundt sotluken. Det ble ved feiertilsyn høsten 2023 opplyst om en sprekk i pipeløpet innenfor sotluken. Feier har kommentert avviket og opplyst at dette følges opp videre under kommende tilsyn. Avflasset maling på brannmuren og avskaling av mur rundt sotluken bør utbedres for å opprettholde brannmurens beskyttende funksjon og forhindre videre forringelse. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert brannsikkerhet og økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen. Sprekken i pipeløpet anbefales nærmere undersøkt og eventuelt utbedret av kvalifisert fagperson, for å unngå økt risiko for røyklekkasje og brannfare. Videre oppfølging fra feiervesenet bør avventes, men tiltak bør iverksettes dersom tilstanden forverres.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er observert museavføring på isolasjonen ved pipeløpet på kaldloftet. Det er ikke avklart hvordan mus har kommet seg inn på loftet, men det er risiko for at dette kan skyldes en åpning bak ytterkledningen som er større enn 5 mm. Det bør foretas en grundig gjennomgang av kaldloftet for å identifisere og tette mulige åpninger hvor mus kan komme inn, spesielt bak ytterkledningen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre inntrenging av skadedyr, som kan føre til lukt, skade på isolasjon og konstruksjon, samt potensiell spredning av sykdommer.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Rommet har tidligere vært benyttet med bruksvann direkte på vegg. Dusjdører er fjernet, og hull i flis/membran er tettet med silikon. Dette anses ikke som en varig løsning, og vegger i dusjsonen bør ikke utsettes for bruksvann direkte på vegg. Det er merker i himlingen etter søl fra flisleggingen. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å unngå direkte vannbelastning på veggene, da dagens løsning med silikon ikke er varig og kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Fugene bør følges opp jevnlig, og silikonforseglingen fornyes etter behov for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader. Merker i himlingen etter søl fra flisleggingen bør utbedres for å ivareta estetisk standard og forhindre eventuell misfarging eller skade på overflaten over tid.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Servantinnredningen har skjevheter, og servanten har et mindre riss i overflaten. Høyskapet står direkte på gulvet og er ikke festet til veggen. Servantinnredningen bør rettes opp, og servanten bør vurderes reparert eller skiftet for å unngå videre skadeutvikling og redusert funksjon. Høyskapet bør festes forsvarlig til veggen for å hindre risiko for velt og personskade.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen og benkeplaten har bruksslitasje på overflater. Det mangler sokkellist på deler av innredningen, og det bemerkes at benkeskapet under vasken er støttet opp med bøker. Sokkelbeinene og bakre understøttelse har ingen synlige avvik, men årsaken til at bøker benyttes som støtte er ukjent. Det bør monteres sokkellist der dette mangler, og benkeskapet under vasken bør få korrekt understøttelse. Bruk av bøker som støtte kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for skader på innredningen over tid. Årsaken til behovet for ekstra støtte bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte feil. Når det gjelder overflater, må den enkelte vurdere utbedringsbehovet.

- Kjøkken - Avtrekk | Over halvparten av forventet funksjonstid for ventilator/avtrekksvifte er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover. Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men på grunn av alder bør det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av ventilator/avtrekksvifte i nær fremtid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon eller driftsstans.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

- Ventilasjon | Selger opplyser om kondens på vinduer når det er kaldt ute. Dette vurderes å kunne oppstå ved temperaturforskjeller og begrenset luftskifte i boligen. Det er blant annet

terskler med tette løsninger, noe som kan begrense luftstrømmen mellom rommene. Det bør etableres bedre ventilasjon og sørges for tilstrekkelig luftgjennomstrømning mellom rommene, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader på vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

- Elektrisk anlegg | Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun dokumentasjon for arbeid utført av Eltron AS. Det er opplyst i egenerklæringen om tidvis jordfeil. Ifølge opplysninger fra elektriker skal dette være kartlagt. Elektriker har videre informert om at dersom forholdet ikke bedres, bør det utføres utbedring av jordfeilvarsler. Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør fremskaffes samsvarserklæring for alt elektrisk arbeid som er utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets kvalitet og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler. Det anbefales å følge opp med elektriker dersom jordfeilvarsler fortsatt indikerer feil, for å utbedre eventuelle gjenværende jordfeil. Konsekvensen av å ikke utbedre jordfeil kan være økt risiko for elektrisk støt, brannfare og skade på elektrisk utstyr. Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/ elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Parkering på egen tomt. Det er opparbeidet et felt for bilparkering, som er delvis gruset og har plenareal.

Eiendommen har lite plass for parkering, og innkjøring skjer dels via naboens tomt.

Standard
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1993, beliggende på en høyde i terrenget med gode solforhold. Boligen er etablert over ett plan med en praktisk planløsning som inneholder 2 (3) soverom, stue med utgang til terrasse, kjøkken og bad. Standarden er i hovedsak opprinnelig fra byggeår, supplert med enkelte oppgraderinger som fornyet ildsted i stuen 2020, oppgradert sikringsskap, og ny mekanisk avtrekksventilasjon på kjøkken og bad fra 2024. Det er noe preg av etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler ihht. alder. Kontroll av det elektriske anlegget bør utføres grunnet til tider utløsing av jordfeilvarsler.

Entré og gang:
Adkomsten skjer via overbygget trapp og platting inn til entréen. Entré og tilstøtende gang knytter boligens rom sammen og har belegg på gulv samt vegger kledd med trepanel og malte plater. Det er plass til oppheng av yttertøy og plassering av skotøy samt garderobeskap i gangen.

Stue:
Stuen har tregulvpreget belegg, vegger kledd med trepanel og himlingsplater i tak. Rommet har gode vindusflater som slipper inn dagslys, og hjørneplassert elementpipe med en vedovn skiftet i 2020, sotluke bak ovnen. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord i stuen, som også har direkte utgang til terrassen. God åpning inn til kjøkkenet, der skillevegg også er delvis åpen, noe som gjør det til en sosial sone.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra byggeår med hvite, glatte malte fronter og benkeplate i laminat. På vegg bak den nedfelte oppvaskkummen er det montert plate for å hindre vannsøl direkte på vegg. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, og plass for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg, der ventilasjonen ble fornyet med nye kanalkasser i 2024. I kjøkkenet er det fin plass til eget spisebord ved vinduet, i tillegg er det muligheter for en utvidet skapinnredning.
Innredning og benkeplate har bruksslitasje på overflater, og det mangler sokkellist på deler av innredningen. Behov for oppgraderinger.

Bad:
Badet er flislagt på gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulv og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank på 120 liter fra 2015 er plassert i rommet. Det er mekanisk avtrekk, der avtrekksventilasjonen ble skiftet ut i 2024, og spalte for tilluft ved dørterskel. Servantinnredningen har skjevheter, høyskap står direkte på gulv uten veggfast montering, og selger opplyser om dårlig ventilasjon i badet.

Soverom:
Boligen har to godkjente soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. I himlingen er det en takluke med stige som gir adkomst til kryploftet.
Det mindre soverommet har plass til enkeltseng og skrivebord/oppbevaringsmøbel. begge rommene har oppvarming med panelovn.

Det tredje rommet innredet med seng er opprinnelig godkjent som innvendig bod. Det er satt inn vindu her, men det er ikke søkt om bruksendring til kommunen og dermed er ikke dette rommet godkjent for varig opphold (soverom/stue). Se mer i avsnitt "Ferdigattest".

Terrasse og uteareal:
Fra stuen er det direkte utgang til terrasse bygget på terreng med impregnert terrassedekke og rekkverk med stående kledning. Ved inngangspartiet er det opparbeidet trapp og platting med rekkverk.

Overflater:
Gulv: Belegg og fliser.
Vegger: Trepanel, malte plater og fliser.
Himling: Himlingsplater.

Lagring:
Utvendig bod på 6 m² med enkel boddør i tre, adkomst fra inngangspartiet. Det er i tillegg adkomst til kryploft via luke med stige på ett av soverommene.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på badet med impregnering, flislegging, ny vegg, tapet og sluk. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

Selger har opplyst at det er eller har vært skadedyr (støvler) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over ett plan som består av følgende rom: entré, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Terrasse- og balkongareal (TBA) på 13 m², bestående av terrasse med utgang fra stue samt platting ved inngangspartiet. I tillegg er det en inntilbygget utebod på 6 m² tilknyttet inngangspartiet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Innvendig bod er innredet og omgjort til soverom uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1993

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Utskifting av ventilasjon på bad og kjøkken, samt etablering av kanalkasser (utført av Jess Bygg AS)

2020-2023:
- Elektrikerarbeid utført av Eltron AS (samsvarserklæringerforeligger under Boligmappa.no)

2020:
- Utskifting av ildsted i stue

2015:
- Utskifting av varmtvannsbereder

2010:
- Oppussing av bad

Ukjent årstall:
- Utskifting til automatsikringer (dokumentert, men samsvarserklæring er oppgitt å mangle)

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 522.2 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 522,2 m². Tomten er flat til noe skrånende og opparbeidet med plen og busker. Mot nordøst grenser eiendommen mot friareal. Det er etablert et delvis gruset biloppstillingsfelt med plenareal. Eiendommen har lite plass for parkering, og innkjøring skjer via naboens tomt (gnr. 39 bnr. 429).
Eiendommen ble oppmålt ved kart- og delingsforretning i 1992. Grensepunktene er nøyaktige, markert med offentlig godkjente grensemerker i jord.

Ifølge mottatt eiendomskart er et lite uthus ved den vestlige grensen mot naboeiendommen (gnr. 39 bnr. 431) Kløftryggen 15A, oppført helt inntil eller delvis over grensen til gnr. 39 bnr. 430.

Uthuset fremgår ikke av eiendommens bygningsdata og tilhører naboeiendommen. Det er ikke kjent om det foreligger tinglyst rettighet eller avtale om plasseringen.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 1 790 000,-
Omkostninger Kr 45 840,-
Totalpris inkl. omk. Kr 1 835 840,-

Kjøpsomkostninger

Kr 1 790 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 44 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 45 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 63 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 18 606 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 8 208
- Eiendomsskatt: kr 2 458
- Renovasjon: kr 5 438
- Vann: kr 4 236
- Feiing: kr 584

Totalt: kr 20 924

Årsprognose for 2026 er kr 21 064.

Eiendomsskatt

Kr 2 458 pr 2026
Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 614 600 i 2026.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 470 944 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 883 774 for år 2024
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.03.1993, men ikke ferdigattest iflg. kommunen.
I den midlertidige brukstillatelsen er følgende anmerket:
1. Puss og overdekking av røykpiper over tak.
2. Permanente utvendige trapper, ramper og terrasser.
3. Utvendig planering/fylling med fall fra alle vegger.
Frist for ferdigstillelse av arbeidene var satt til 01.06.1993. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 17.03.1992. Tegninger viser mulighet for entré/vindfang, og dette er etablert. Boligen benyttes i dag med tre soverom, mens byggetegningene viser to soverom og innvendig bod uten vindu. Innvendig omfordeling av rom innenfor samme bruksenhet og hoveddel er normalt ikke søknadspliktig.
Terrassen er ikke synlig på tegninger, kun terrassedør, og størrelsen på arealet kan dermed ikke kontrolleres.

Tilleggsdel innvendig bod er tatt i bruk som hoveddel soverom uten at det er meldt bruksendring til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å bruksendre eller få godkjent endringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Megler har innhentet og kontrollert godkjente bygningstegninger, og registrerer at det ikke er samsvar mellom tegningene og utvendig fasade.
Det er følgende avvik:
- Det er satt inn vindu i innvendig bod, som i dag benyttes til et tredje soverom.

Man må legge til grunn at endringene er utført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved for eksempel krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealer er målbare selv om de eventuelt ikke er godkjent til varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.03.1993.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Det anbefales fra kommunen om å installere vannmåler, og fra nyttår vil kommunen stipulere forbruket til 200 m³.

Adkomst/Innkjørsel til offentlig vei går over eiendommen gnr. 39, bnr. 429 (nr. 13A). Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er tinglyst eller på annen måte dokumentert adkomstrett til eiendommen. Selger og megler har ikke undersøkt om det lar seg etablere en skriftlig avtale om veirett over denne eiendommen. Det gis dermed ingen garanti for at slik avtale lar seg etablere og ny eier overtar eiendommen med det ansvar og den risiko dette innebærer. Brukere av innkjørselen må likevel regne med å måtte betale sin forholdsmessige del av vedlikehold og andre kostnader for drift av innkjørselen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av reguleringsplan Tomtene 191-194, Haverslia II (plan-ID R17F), ikrafttrådt 22.06.1992, med status som endelig vedtatt arealplan. Et delareal på 522 m² er regulert til boliger.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Tynset by 2022-2035 (2024-2035, plan-ID 202007), ikrafttrådt 13.12.2024. I kommunedelplanen er 522 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B1). Planen foreligger hos megler.

I henhold til kommunedelplanens bestemmelser § 1.2.1 viser arealformålene formål på et overordnet nivå. Tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner detaljerer og utfyller arealformålene i kommuneplanen, og gjelder så langt de er i samsvar med kommunedelplanen. Kommunedelplanens generelle bestemmelser, retningslinjer og hensynssoner gjelder foran eldre reguleringsplan ved motstrid, og supplerer eldre gjeldende reguleringsplaner på tema hvor reguleringsplanen er taus.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med usikker aktsomhet for radon i en områdeanalyse (ifølge NGU et område med høy forekomst). Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom.
Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen gnr. 39 bnr. 430.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 39, bnr. 127) før eiendommen ble utskilt:

1917/900232-1/16 15.02.1917 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3427 GNR: 42 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3427 GNR: 42 BNR: 65
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/96-2/16 16.01.1948 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighetshaver: Holmen vannverk AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen gir A/S Holmen Vandverk tillatelse til å ha sine vannledninger liggende over eiendommen slik de lå, samt rett til nødvendig ettersyn, reparasjoner og vedlikehold av kummer. Erklæringen lister opprinnelig andre gårds- og bruksnumre enn hovedbølet, men er registrert med heftelse på gnr. 39 bnr. 127.
Dokumentet foreligger hos megler.

1968/3498-1/16 17.10.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og drift av skiløype/skianlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overenskomsten gir fri grunn til opparbeidelse og drift av lysløype over en trasé på ca. 450 meter, med rett til å holde et belte på 6 meter ryddig for skog. Tillatelsen ble gitt for 40 år fra 01.01.1968, og traséen skulle ryddes for stolper m.v. ved opphør. Tidsrommet for tillatelsen er utløpt.
Dokumentet foreligger hos megler.

1977/4454-1/16 25.08.1977 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring fra Tynset kommune som eier av gnr. 39 bnr. 127, hvor det samtykkes til at eier av naboeiendommen gnr. 39 bnr. 188 kan oppføre bygning nærmere felles nabogrense enn bygningslovens avstandskrav.

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten med dagboknummer 1917/900232 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

Servitutter tinglyst på hovedbølet etter at eiendommen ble utskilt 21.12.1992 (registrering av grunn, dagboknr. 1992/5116-1/16) er utelatt, da slike normalt ikke følger eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige

tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler på bad, stue og kjøkken. Elektriske panelovner i flere rom. Vedovn i stue.

Det foreligger anmerkning fra feiervesenet på røykløp vedrørende riss under 2 mm sett fra sotluke/røykrør, som skal følges med på. Selger opplyser om ekstra kontroll av pipe hvert 3. år tilsyn er sist utført 04.12.2024

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca. 15.000 - 20.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Stein Ove Finstad
stein.ove@mntakst.no
909 38 035

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 29.10.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges med fullmakt.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1998
Beskrivelse av arbeidet: Impregnering pga lekkasje i tapeten på hjørnet på badet. Gulvimpregnering og flislegging og ny vegg og tapet ble lagt. Husker ikke nøyaktig årstall men mener å huske slutten av 1990.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Ja sluk for to år siden. Gjort av ufaglært.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Vet ikke om det er feil men når det er veldig kalt blir det dugg på innsiden av vinduene.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.

For ca 10 år siden ble en fuktflekk i kjøkkentaket fikset av faglært. Eieren har ikke hatt flere problemer med fukt i kjøkkentaket etter det.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Fikset fuktflekk.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Støvler på det midterste soverommet for noen år siden. Har ikke kommet flere etter eier har støvsuger og feiet mer. Og økte temperaturen på rom som ikke er i bruk om vinteren. Det var Pelias skadedyrkontroll som anbefalte det. Ingen andre tiltak var nødvendig sa de.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Pelias
Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke nøyaktig årstall. Ingen forbedringer nødvendig unntatt å feie osv som beskrevet over.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Tett sluk tilsett av rørlegger for 4-6 år siden.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: Ordnet tett sluk.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Jess Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut ventilasjonen på bad og kjøkken.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Feier oppdaget en liten sprekk i pipa. Ingen tiltak nødvendig. Men pipa sjekkes nå hvert tredje år.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Kommunen

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstall. Skifta sikringsskap til sånn moderne type som alle har.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Eieren merker dugg på vinduene når det er veldig kaldt ute. Det nye el-anlegget kan pipe på jordfeil hvis det er veldig kaldt ute eller hvis strømmen går. For ca 10 år siden ble en fuktflekk i kjøkkentaket fikset av faglært. Eieren har ikke hatt flere problemer med fukt i kjøkkentaket etter det. Eieren er den som har bodd i huset og hun har fylt ut denne erklæringen sammen med sin svigersønn som har fått fullmakt til å selge huset for henne.

Eier

Eier
May Ellen Hokstad

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på

e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom

Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 30.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 04.11.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse
Diverse
Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ytterligere hovedrengjort før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 3,10 %, minimum kr 46 500
Tilstandsrapport fra kr 12 600
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto fra kr 4 450
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 17 900
Honorar for visning/overtakelse per stk. kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 11 500
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til ca. kr 112 000, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og

TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Martin Rindalsholt for EFKT Norge AS

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring
Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Nils Helge Kirkbakk
avdelingsleder/eiendomsmegler
nils.helge.kirkbakk@em1ostlandet.no
Tlf: 416 13 812

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Kløftryggen 13B! Foto: Martin Rindalsholt / EFKT Norge



Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over ett plan, oppført i 1993.



Stuen har store vindusflater og utgang direkte til terrassen.



Ildstedet i stuen ble ifølge selger byttet ut rundt 2020. Det er gulvvarme i stue- og kjøkkengulv.



Veggene i stuen er kledd med trepanel.



Stuen har plass til flere sittegrupper, og en dels åpen forbindelse inn mot kjøkkenet.



Ventilasjonen på kjøkkenet ble skiftet ut i 2024.



Plass for eget spisebord ved kjøkkenvinduet og mulighet for utvidelse av kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og benkeplate i laminat, med preg av bruksslitasje.



Badet ble flislagt rundt 2010 og har varmekabler i gulvet.



Innredet med servantseksjon, speilbelysning, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeløsning.



Hovedsoverommet har takluke med stige opp til kryploftet.



Soverom 2 har plass til enkeltseng, garderobeskap og skrivepult/kommode.



Innvendig bod fremstår som soverom. Det er ikke søkt bruksendring, rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Gangen har plass til garderobeskap og oppheng for yttertøy.



Entré med adkomst til innvendig bod. Boligen har trefyllingsdører i furu.



Entré med adkomst til innvendig bod. Boligen har trefyllingsdører i furu.



Terrassedøren gir enkel adkomst mellom stuen og den solrike uteplassen.



Terrassen er bygd i trykkimpregnert trevirke og har utsikt mot nærområdet.



Fra Haverslia er det kort vei til skistadion, lysløyper og turmuligheter i skog og mark.



Tomten er opparbeidet med plen, busker og gruset parkering. Innkjørsel via naboeiendom.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

KLØFTRYGGEN 13B

Nabolaget Haverslia - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tynsetskolene Totalt 13 ulike linjer	**18 min** 1.3 km
Tynset stasjon Linje R60	**4 min** 2.3 km
Røros lufthavn	**58 min**

SKOLER

Tynset barneskole (1-7 kl.) 334 elever, 27 klasser	**24 min** 1.7 km
Tynset ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 19 klasser	**22 min** 1.6 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset 540 elever	**21 min** 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NØK - Sjukehusskogen Tynset	**17 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

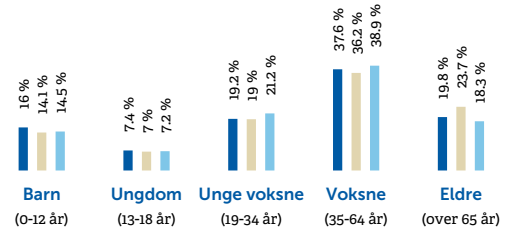
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Haverslia	913	437
Tynset	3 283	1 846
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Haverslia barnehage (1-5 år) 54 barn	**9 min** 0.7 km
Tronstua barnehage (0-5 år) 68 barn	**21 min** 1.6 km
Skogstua barnehage (0-5 år) 54 barn	**24 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Spar Tynset	**27 min**
Kiwi Tynset	**5 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 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 Eiendomsmegler 1 Innlandet AS avd. Tynset 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 96/100

GATEPARKERING

Lett 93/100

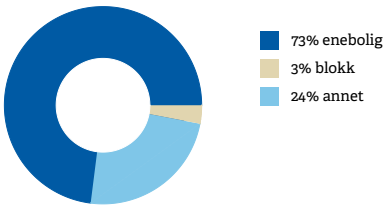
STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Måssåegga ballplass Ballspill	**4 min** 0.3 km
Haverslia ballplass Ballspill	**16 min** 1.2 km
Tynset Friskliv	**20 min**
Mudo Gym Tynset	**6 min**

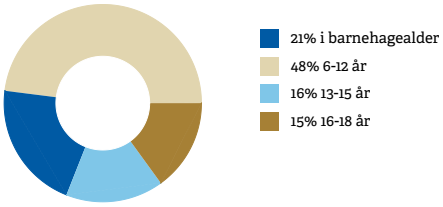
BOLIGMASSE



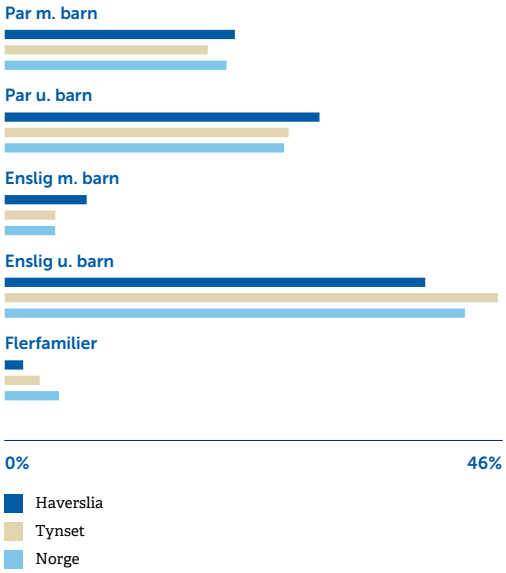
VARER/TJENESTER

ALTI Tynset	**5 min**
Apotek 1 Tynset	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



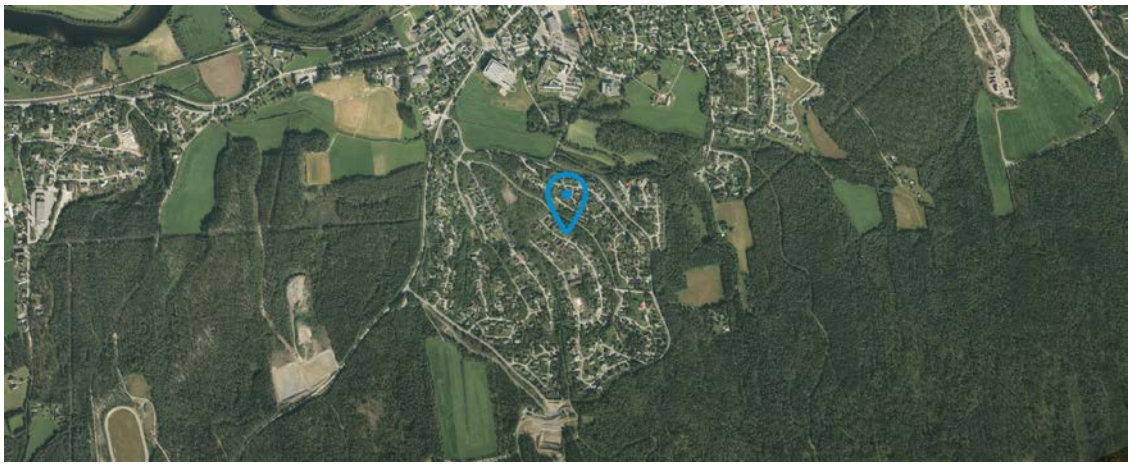
FAMILIESAMMENSETNING

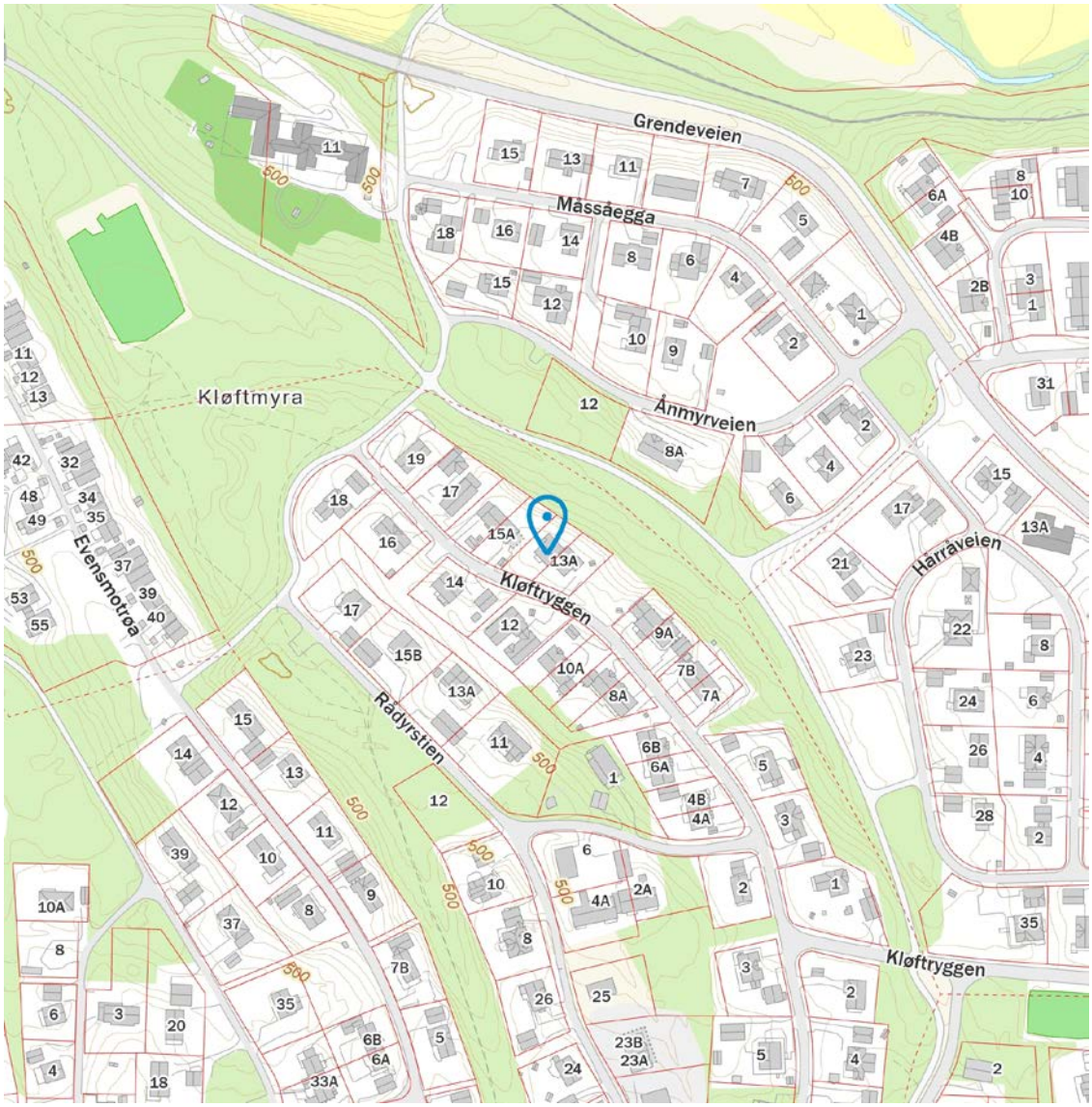


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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 Eiendomsmegler 1 Innlandet AS avd. Tynset 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 Eiendomsmegler 1 Innlandet AS avd. Tynset 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

Tilstandsrapport

Halvpart av Tomannsbolig
Kløftryggen 13B , 2500 TYNSET
TYNSET kommune
gnr. 39, bnr. 430

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20784-1417 **Referansenummer:** KS1323

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Ove Finstad

MIDT NORSK TAKST AS

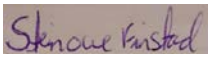
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halsa og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Stein Ove Finstad
Uavhengig Takstingeniør
stein.ove@mntakst.no
909 38 035

MIDT NORSK TAKST AS

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 fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig på et plan. Bygget har en vertikal deling. Støpt plate, støpte på terreng, bindingsverk vegg med utvendig liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med betongstein tekking. Takrenner med avløp ført til terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue og platting ved inngang.

Halvpart av Tomannsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertakstekking er utført med oljeimpregnerte trefiberplater.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Innfelt pipebeslag og topphatt på pipeløpet. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Det er sutakplater som undertak og kaldtloft. Takkonstruksjonen har W-takstoler med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom.
Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Det er en malt hovedytterdør med 2-lags glass, en malt balkongdør i tre med 2-lags glass, samt en enkel boddør i tre.

Terrasse bygd på terreng med lekastein som understøtte til bjelkelaget,
det er impregnert terrassedekke. Rekkverk med stående kledning og toppbord.

Trapp i tre til inngangsparti. Det er malt stående rekkverk og håndløper
på en side av platt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er belagt med belegg.
Veggene er utført med trepanel og malte plater. Himlingen er utført med himlingsplater.

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke på stue
Det er heltre furu fyllingsdører, med glassfelt i en dør.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk i sluksonen i henhold til 1:50 fallforhold. 1-100 fall utenfor dusj.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Utførelsen av smøremembranen og plastsluket er ukjent. Ved kontroll av sluket var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluk. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk med spalte for tilluft ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er utført i vegg mot bad fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte malte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på bad
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte klaffventiler og ventiler i vindu.
Varmtvannstanken er på 120 liter. Tanken er plassert inne på bad.
Sikringsskap er plassert i entre med automatsikringer og AMS Strømmåler.
Det er brannmeldere og brannslukker i boenheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate. Utvendig er grunnmuren pusset over terrengnivå.

Flat og noe skrånende tomt som er beplantet med plen og busker.
Det er opparbeidet et felt for bilparkering, som er delvis gruset og har plenareal.
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke gitt opplysninger fra selger om kjente avvik. Utvendig stakepunkt og stoppekran vurderes å være i kum beliggende i kommunal gate.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

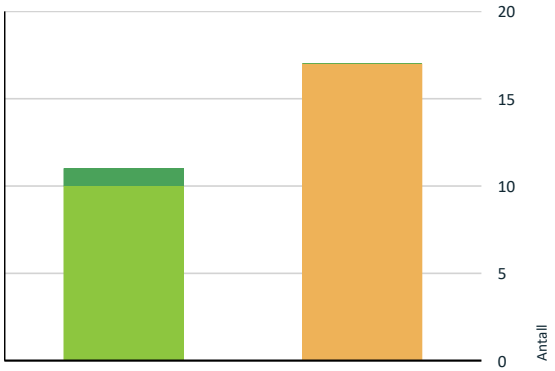
Halvpart av Tomannsbolig

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

- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen. Midlertidig brukstillatelse er gitt 08.03.1993.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 17.03.1992.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som er dirkete tilknyttet enheten selv om dette er underlagt felles ansvarsområde siden dette dirkete påvirker boenhet. Ikke kontrollert tilstøtende boenheter/leiligheter.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun dokumentasjon for arbeid utført av Eltron AS.
- Det er opplyst i egenerklæringen om tidvis jordfeil. Ifølge opplysninger fra elektriker skal dette være kartlagt. Elektriker har videre informert om at dersom forholdet ikke bedres, bør det utføres utbedring av jordfeilvarsler.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler iht alder. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering avtrekk	Firmanavn: Jess Bygg A/S Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut ventilasjonen på bad og kjøkken. Opprettet kanalkasser.
	Modernisering el	Det er byttet ut til automatsikringer, ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertakstekking er utført med oljeimpregnerte trefiberplater.
Taket er besiktiget fra takstigen.

Vurdering av avvik:

- Taksteinen på taket er eldre enn 18 år og har noe slitt overflate.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Taksteinen bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning og forkortet levetid på taktekking og underliggende konstruksjoner.

- Undertaket bør følges opp jevnlig, da alder på undertak med oljeimpregnerte trefiberplater medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Ved tegn til skade eller lekkasje bør tiltak iverksettes for å hindre ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Innfelt pipebeslag og topphatt på pipeløpet. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.
Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og eventuelle lekkasjer lot seg derfor ikke vurdere.

Vurdering av avvik:

- Det er observert frostspreng på ett av taknedløpene.
- Blybeslaget for overgangen mellom takflatene for boenheten er slitt, noe som medfører risiko for at vann kan komme ned på undertaket. Dersom dette vedvarer over lengre tid, øker risikoen for at vann trenger gjennom undertaket og inn i den lukkede konstruksjonen.
- Det er registrert slitte overflater på toppbordene til vindskiene.

Konsekvens/tiltak

- Det defekte taknedløpet bør skiftes ut for å hindre lekkasje og økt fuktbelastning på konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget.
- Blybeslaget bør utbedres eller skiftes for å hindre at vann trenger ned på undertaket.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader i undertak og tilstøtende konstruksjoner.
Dette vil være en felles utgift da beslaget dekker over begge boenhetene.
- Toppbordene bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og for å beskytte treverket mot fukt og råte.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Oversiktsbilde av omtalt blybeslag



Oversiktsbilde pipebeslag



Luftehatt

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Det er sutakplater som undertak og kaldtloft. Takkonstruksjonen har W-takstoler med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom.
Kontroll på kaldloftet er utført i området ved pipeløpet og ved loftsluken.
Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder på undertaket i takkonstruksjonen, spesielt ved pipeløpet og enkelte steder på undertakets innside.

Undertaksplatene er behandlet med en vokset overflate på utsiden. Når denne overflaten slites ned på grunn av alder, øker risikoen for at fukt fra kondens mellom takstein og undertak kan trenge inn i materialet og forårsake fuktmerker.

Det er også observert at overflaten på taksteinen er nedslitt, noe som kan medføre at nedbørsvann trenger gjennom taksteinen ved store nedbørsmengder.

• Luftingen i raftet er noe begrenset, da isolasjonen klemmer sammen luftespalten ved raftpappen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres jevnlige kontroller på kaldloftet for å overvåke utviklingen av fuktskjolder og eventuelle lekkasjer.
Renovering av yttertaket bør planlegges innen noen år, da slitasje på undertak og takstein øker risikoen for fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Luftespalten ved raftpappen bør åpnes opp slik at ventilasjonen i raftet forbedres, for å unngå risiko for kondensering og fuktskader i takkonstruksjonen.



Bilde av fuktmerker ved pipeløp



Oversiktsbilde

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er observert aktivitet etter mus oppe på kaldloftet. Dette indikerer at det kan være åpninger bak ytterkledningen som er store nok til at mus kan komme inn i konstruksjonen. Mus kan komme inn gjennom åpninger større enn 5–6 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å hindre at mus kommer inn i konstruksjonen, bør åpninger bak ytterkledningen tettes med egnede tiltak som musebånd, netting eller beslag. Det er viktig at luftespalten bak kledningen ikke tildekkes helt, slik at luftstrømmen opprettholdes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for skader på isolasjon og konstruksjon som følge av mus, samt mulige lukt- og hygieniske problemer.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass på soverommene. Dette gjelder hovedsakelig soverom med kun ventil i selve vinduet, og ikke det med klaffventil.

Kondens oppstår ofte som følge av svakt luftskifte i rommet, samt kuldebro fra redusert isolasjonsevne i vindusglasset på grunn av alder.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon i soverommene, for eksempel ved å montere klaffventil eller annen egnet ventilasjonsløsning, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader på vinduene.
Dersom kondensproblemet vedvarer, bør det vurderes å skifte ut vindusglass med redusert isolasjonsevne, for å unngå ytterligere skader på treverk og innvendige overflater.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes hyppigere.
Dersom vedlikehold ikke utføres, vil det være økt risiko for punktering av glass, fuktskader og behov for utskifting av vinduer på sikt.



Oversiktsbilde



Oversikt innvendig kondens merker

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en malt hovedytterdør med 2-lags glass, en malt balkongdør i tre med 2-lags glass, samt en enkel boddør i tre.

Vurdering av avvik:

• Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
Dører og glass som har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid har økt risiko for punktering av glass og behov for vedlikehold, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet dersom tiltak ikke gjennomføres.



Hoveddør



Balkongdør

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse bygd på terreng med lekastein som understøtte til bjelkelaget,
det er impregnert terrassedekke. Rekkverk med stående kledning og toppbord.

Vurdering av avvik:

• Noe værslitte overflater på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene på rekkverket bør behandles med egnet overflatebehandling for å hindre videre slitasje og forringelse.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for råte eller skader på rekkverket.



Oversiktsbilde

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre til inngangsparti. Det er malt stående rekkverk og håndløper
på en side av platt.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er observert enkelte sår i gulvoverflatene i noen rom.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring av sår i gulvoverflatene bør utføres for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvet.
Den enkelte må selv vurdere utbedringsgraden ut fra egne ønsker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

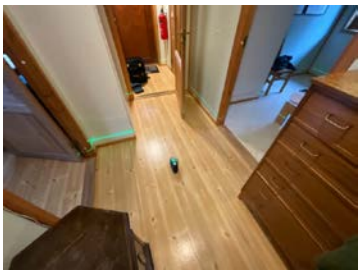
Veggene er utført med trepanel og malte plater. Himlingen er utført med himlingsplater.
Fremstår med normal slitasjegrad i henhold til alder.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv av betong på grunn. Kontroll av høydeavvik er utført med krysslaser på stue og gang.

Tilstandsrapport



Plassering av laser



Stue



Stue



Gang

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med høy forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med sotluke på stue. Det er ildsted på stue. Ifølge selger skal ildstedet være byttet ut i tidsrommet 2020.
Siste utførte tilsyn av feier er datert 30.10.2023.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe avflasset maling på brannmuren bak ildstedet, samt noe avskaling av mur rundt sotluken.

• Det ble ved feiertilsyn høsten 2023 opplyst om en sprekk i pipeløpet innenfor sotluken. Feier har kommentert avviket og opplyst at dette følges opp videre under kommende tilsyn.

Konsekvens/tiltak

• Avflasset maling på brannmuren og avskaling av mur rundt sotluken bør utbedres for å opprettholde brannmurens beskyttende funksjon og forhindre videre forringelse.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert brannsikkerhet og økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.

• Sprekken i pipeløpet anbefales nærmere undersøkt og eventuelt utbedret av kvalifisert fagperson, for å unngå økt risiko for røyklekkasje og brannfare.
Videre oppfølging fra feiervesenet bør avventes, men tiltak bør iverksettes dersom tilstanden forverres.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Sotluke

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er heltre furu fyllingsdører, med glassfelt i en dør.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen synlige skader utover noe mindre aktivitet på kaldloftet, og eier har ikke opplyst å være kjent med at det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

• Det er observert museavføring på isolasjonen ved pipeløpet på kaldloftet. Det er ikke avklart hvordan mus har kommet seg inn på loftet, men det er risiko for at dette kan skyldes en åpning bak ytterkledningen som er større enn 5 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas en grundig gjennomgang av kaldloftet for å identifisere og tette mulige åpninger hvor mus kan komme inn, spesielt bak ytterkledningen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre inntrenging av skadedyr, som kan føre til lukt, skade på isolasjon og konstruksjon, samt potensiell spredning av sykdommer.



Bilde av museavføring oppe på kaldloftet

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Selger opplyser at våtrommet er fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har tidligere vært benyttet med bruksvann direkte på vegg. Dusjdører er fjernet, og hull i flis/membran er tettet med silikon. Dette anses ikke som en varig løsning, og vegger i dusjsonen bør ikke utsettes for bruksvann direkte på vegg.

• Det er merker i himlingen etter søl fra flisleggingen.

Konsekvens/tiltak

• Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å unngå direkte vannbelastning på veggene, da dagens løsning med silikon ikke er varig og kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
Fugene bør følges opp jevnlig, og silikonforseglingen fornyes etter behov for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader.

• Merker i himlingen etter søl fra flisleggingen bør utbedres for å ivareta estetisk standard og forhindre eventuell misfarging eller skade på overflaten over tid.



Oversiktsbilde



Eldre skrue hull i veggflis



Merker i tak

ETASJE > BAD

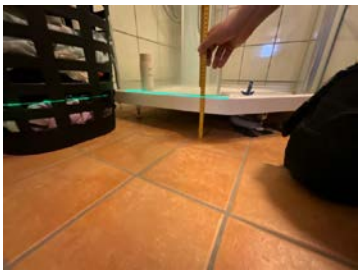
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk i sluksonen i henhold til 1:50 fallforhold. 1-100 fall utenfor dusj.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Målt inntil dusjkabinett



Målt fra dør

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Utførelsen av smøremembranen og plastsluket er ukjent. Ved kontroll av sluket var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluk. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Bilde av sluk

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Servantinnredningen har skjevheter, og servanten har et mindre riss i overflaten. Høyskapet står direkte på gulvet og er ikke festet til veggen.

Konsekvens/tiltak
• Servantinnredningen bør rettes opp, og servanten bør vurderes reparert eller skiftet for å unngå videre skadeutvikling og redusert funksjon. Høyskapet bør festes forsvarlig til veggen for å hindre risiko for velt og personskade.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med spalte for tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er utført i vegg mot bad fra soverom.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte malte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Innredningen og benkeplaten har bruksslitasje på overflater. Det mangler sokkellist på deler av innredningen, og det bemerkes at benkeskapet under vasken er støttet opp med bøker. Sokkelbeinene og bakre understøttelse har ingen synlige avvik, men årsaken til at bøker benyttes som støtte er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres sokkellist der dette mangler, og benkeskapet under vasken bør få korrekt understøttelse.
Bruk av bøker som støtte kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for skader på innredningen over tid.
Årsaken til behovet for ekstra støtte bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte feil.
Når det gjelder overflater, må den enkelte vurdere utbedringsbehovet.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet funksjonstid for ventilator/avtrekksvifte er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men på grunn av alder bør det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av ventilator/avtrekksvifte i nær fremtid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon eller driftsstans.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på bad

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Hovedstoppekran

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte klaffventiler og ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

• Selger opplyser om kondens på vinduer når det er kaldt ute. Dette vurderes å kunne oppstå ved temperaturforskjeller og begrenset luftskifte i boligen. Det er blant annet terskler med tette løsninger, noe som kan begrense luftstrømmen mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon og sørges for tilstrekkelig luftgjennomstrømning mellom rommene, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader på vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 120 liter. Tanken er plassert inne på bad.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer og AMS strømmåler.

Det er lastet opp samsvarserklæringer under Boligmappa.no for utført elektrikerarbeid fra Eltron AS, datert fra 2020 til 2023.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun dokumentasjon for arbeid utført av Eltron AS.

• Det er opplyst i egenerklæringen om tidvis jordfeil. Ifølge opplysninger fra elektriker skal dette være kartlagt. Elektriker har videre informert om at dersom forholdet ikke bedres, bør det utføres utbedring av jordfeilvarsler.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for alt elektrisk arbeid som er utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets kvalitet og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

• Det anbefales å følge opp med elektriker dersom jordfeilvarsler fortsatt indikerer feil, for å utbedre eventuelle gjenværende jordfeil.
Konsekvensen av å ikke utbedre jordfeil kan være økt risiko for elektrisk støt, brannfare og skade på elektrisk utstyr.

• Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Det er brannmeldere og brannslukker i boenheten.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold (Bygg oppført etter 1985):
Bygningen er oppført i en periode med krav til brannceller og brannskillende konstruksjoner.

Befaringen er utført visuelt uten inngrep i konstruksjoner. Brannceller, etasjeskillere og tekniske gjennomføringer er skjult under overflater, og det er ikke registrert synlige mangler eller svekkelser.

Forbehold og forutsetninger: Det legges til grunn at arbeider og gjennomføringer er utført fagmessig i henhold til prosjektering. Det tas forbehold om skjulte branntettinger og interne konstruksjoner. Endelig verifisering krever samsvarserklæring fra utførende fagforetak eller åpning av konstruksjonen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate. Utvendig er grunnmuren pusset over terrengnivå.
- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og noe skrånende tomt som er beplantet med plen og busker. Det er opparbeidet et felt for bilparkering, som er delvis gruset og har plenareal.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke gitt opplysninger fra selger om kjente avvik. Utvendig stakepunkt og stoppekran vurderes å være i kum beliggende i kommunal gate.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun dokumentasjon for arbeid utført av Eltron AS.

• Det er opplyst i egenerklæringen om tidvis jordfeil. Ifølge opplysninger fra elektriker skal dette være kartlagt. Elektriker har videre informert om at dersom forholdet ikke bedres, bør det utføres utbedring av jordfeilvarsler.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for alt elektrisk arbeid som er utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets kvalitet og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

• Det anbefales å følge opp med elektriker dersom jordfeilvarsler fortsatt indikerer feil, for å utbedre eventuelle gjenværende jordfeil.
Konsekvensen av å ikke utbedre jordfeil kan være økt risiko for elektrisk støt, brannfare og skade på elektrisk utstyr.

• Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

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

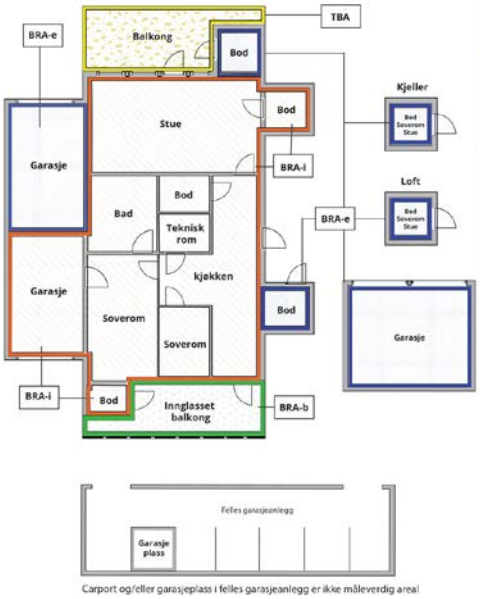
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet 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.

Arealet 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Halvpart av Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80	6		86	13
SUM	**80**	**6**			**13**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom, soverom, kjøkken, stue	Ute bod	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
1. etasje:
Terrasse fra stue og platting ved inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen. Midlertidig brukstillatelse er gitt 08.03.1993.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 17.03.1992.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Stein Ove Finstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3427 TYNSET	39	430		0	522.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kløftryggen 13B

Hjemmelshaver
Hokstad May Ellen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.10.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	29.10.2026	Følgende dokumenter er kontrollert: Tegninger, ferdigattest, områdeanalyse, rapport fra feier, kart over eiendomsgrenser	Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	Rapportutkastet er lest og tilbakemelding gitt av selger 29.10.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Hokstad-Myzyri, Klodian
28.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Klodian Hokstad-Myzyri

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kløftryggen 13B
2500 Tynset

3427-39/430/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Impregnering pga lekkasje i tapeten på hjørnet på badet. Gulvimpregnering og flislegging og ny vegg og tapet ble lagt. Husker ikke nøyaktig årstall men mener å huske slutten av 1990.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja sluk for to år siden. Gjort av ufaglært.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vet ikke om det er feil men når det er veldig kalt blir det dugg på innsiden av vinduene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

For ca 10 år siden ble en fuktflekk i kjøkkentaket fikset av faglært. Eieren har ikke hatt flere problemer med fukt i kjøkkentaket etter det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Fikset fuktflekk.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Støvler på det midterste soverommet for noen år siden. Har ikke kommet flere etter eier har støvsuger og feiet mer. Og økte temperaturen på rom som ikke er i bruk om vinteren. Det var Pelias skadedyrkontroll som anbefalte det. Ingen andre tiltak var nødvendig sa de.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Pelias

   Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke nøyaktig årstall. Ingen forbedringer nødvendig unntatt å feie osv som beskrevet over.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Tett sluk tilsett av rørlegger for 4-6 år siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Ordnet tett sluk.

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Jess Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut ventilasjonen på bad og kjøkken.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Feier oppdaget en liten sprekk i pipa. Ingen tiltak nødvendig. Men pipa sjekkes nå hvert tredje år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Kommunen

   Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstall. Skifta sikringsskap til sånn moderne type som alle har.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Eieren merker dugg på vinduene når det er veldig kaldt ute. Det nye el-anlegget kan pipe på jordfeil hvis det er veldig kaldt ute eller hvis strømmen går. For ca 10 år siden ble en fuktflekk i kjøkkentaket fikset av faglært. Eieren har ikke hatt flere problemer med fukt i kjøkkentaket etter det. Eieren May Ellen Hokstad er den som har bodd i huset og hun har fylt ut denne erklæringen sammen med sin svigersønn Klodian Hokstad-Myzyri som har fått fullmakt til å selge huset for henne.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

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

Utskriftsdato: 28.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3427	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	430	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kløftryggen 13B, 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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202007
Navn	Kommunedelplan for Tynset by 2022-2035
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/3432/%c2%a7%201.17%20Bestemmelser%20og%20veiledning%20for%20skilt-%20og%20reklameinnretninger_SIGN.pdf - https://www.arealplaner.no/3427/dokumenter/3540/PLANBESTEMMELSER%20OG%20RETNINGSLINJER.pdf
Delarealer	**Delareal** 522 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R17F
Navn	Tomtene 191-194, Haverslia II

Plantype	Mindre reguleringsendring	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.06.1992	
Delarealer	**Delareal**	522 m^2
	Formål	Boliger

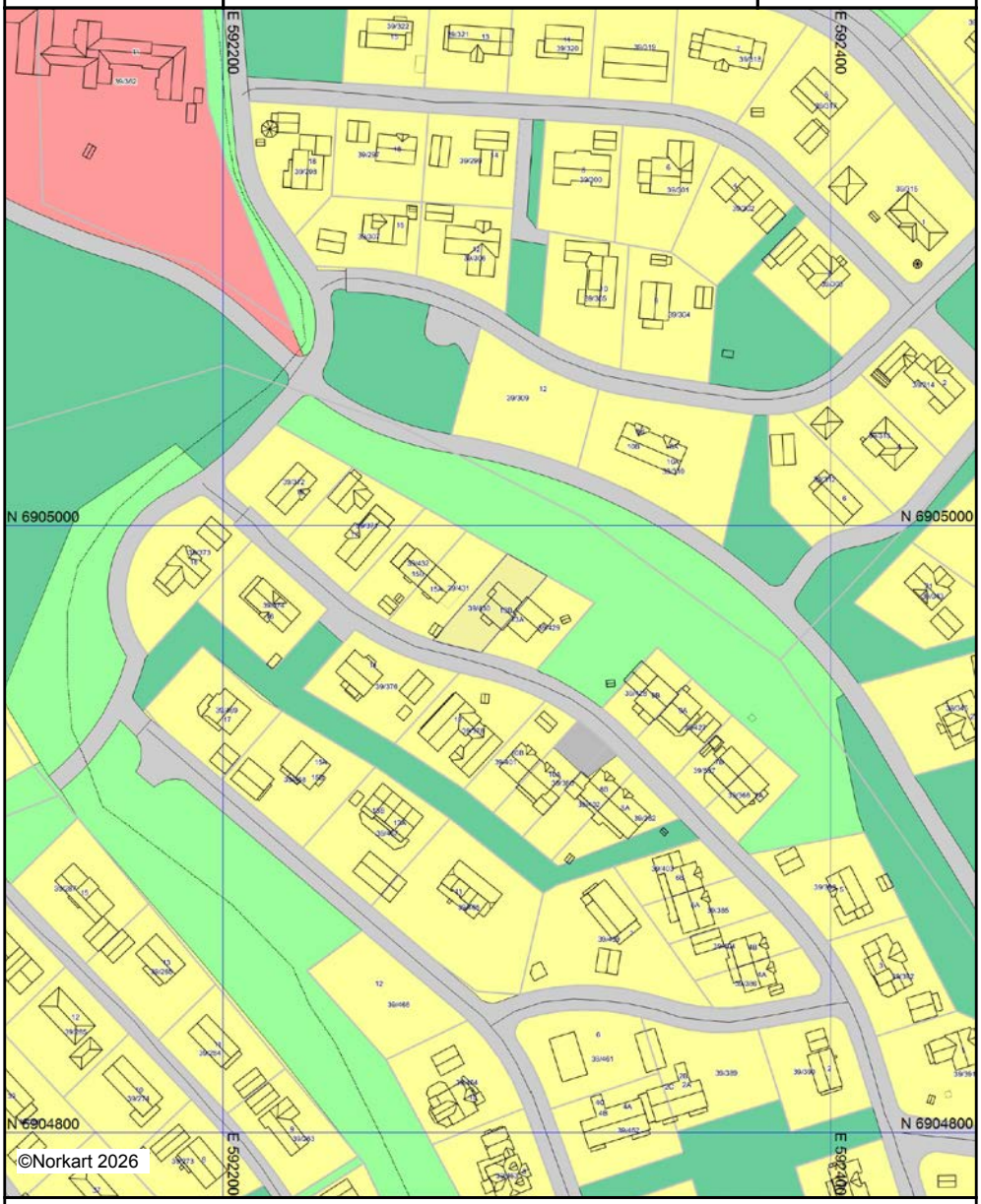
Tynset kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/430
Adresse: Kløftryggen 13B
Utskriftsdato: 28.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



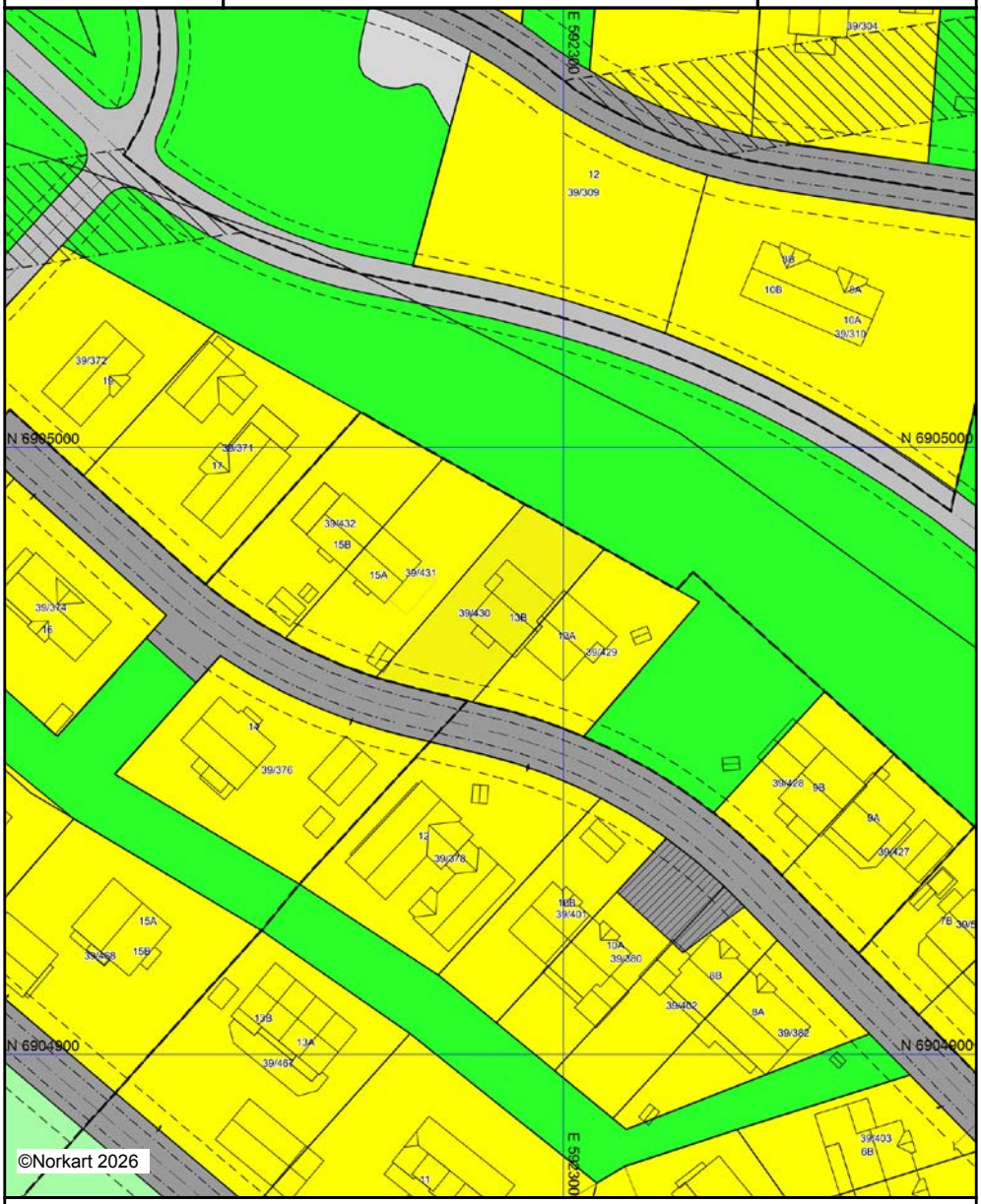
Tynset kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/430
Adresse: Kløftryggen 13B
Utskriftsdato: 28.10.2026
Målestokk: 1:1000

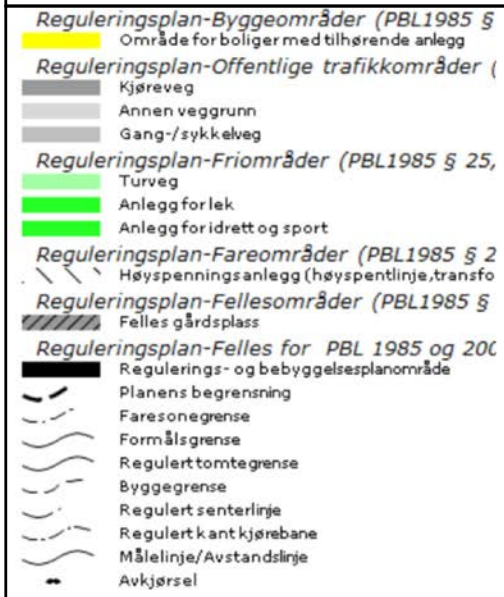
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3427-39/430, Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	2.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.8 km
Flomfaresoner	19.10.2026	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	19.10.2026	Ikke funnet	0.93 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.10.2026	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.10.2026	Ikke funnet	0.48 km
Kvikkleire	19.10.2026	Ikke funnet	74.2 km
Skredfaresoner	23.10.2026	Ikke funnet	14 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	115 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.42 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	19.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: TYNSET

J.nr.: 48/92

Målebrev nr.: 2001

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	39	430	
	Bruksnavn/adresse: Haverslia-2-3, tomt nr 193B		
Areal	522.3 m^2		

Dagbokstempel: REGISTRERT 21 DES. 1992 SORENSKRIVEREMBETE Dagboknr.: 5116

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	19.10.92
Rekvirent	Tynset kommune
Bestyrer	Knut-Olav Torkildsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.39 bnr.127. Fradelingen er i samsvar med reguleringsplan nr.17, Haverslia II. Knekkpunktene i grensa merkes med godkjente jordmerker. Mot vei blir merkene trukket inn i bygge-grensa. Mellompunkter mot vei blir ikke merket.

Doknr: 5116 Tinglyst: 21.12.1992 Emb.016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

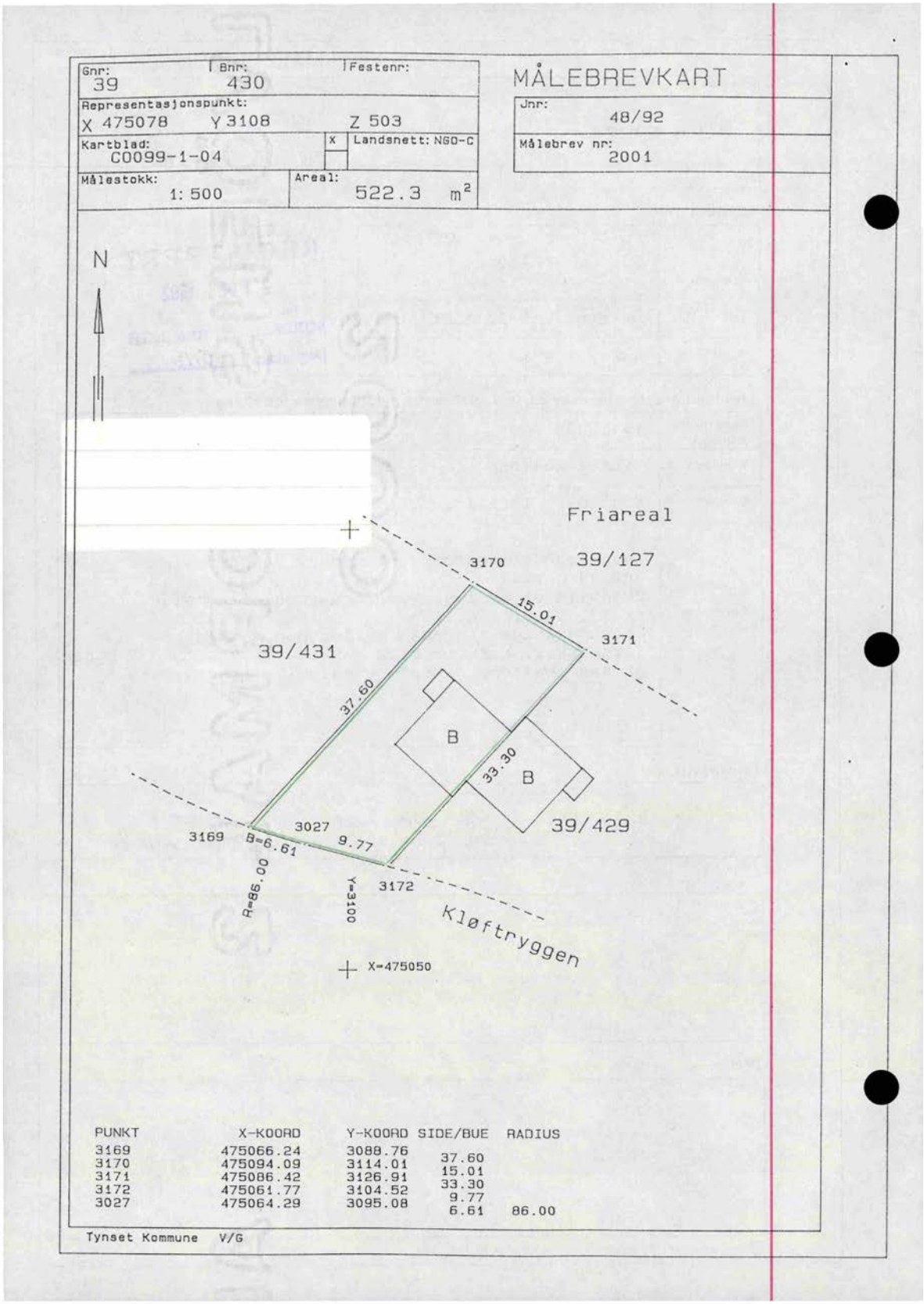
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tynset	19.10.92	Per John Valle avd. leder	Knut Olav Torkildsen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87


Gnr: 39
Bnr: 430
Festenr:
MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt:
X 475078 Y 3108 Z 503
Jnr: 48/92
Kartblad: C0099-1-04
x
Landsnett: NGO-C
Målebrev nr: 2001
Målestokk: 1: 500
Areal: 522.3 m²
N
Friareal
39/127
3170
15.01
3171
39/431
37.60
B
33.30
B
39/429
3027
3169
B=6.61
9.77
R=86.00
Y=3100
3172
Kløftryggen
X=475050
PUNKT X-KOORD Y-KOORD SIDE/BUE RADIUS
3169 475066.24 3088.76
3170 475094.09 3114.01 37.60
3171 475086.42 3126.91 15.01
3172 475061.77 3104.52 33.30
3027 475064.29 3095.08 9.77
6.61 86.00
Tynset Kommune V/G

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR.193B, HAVERSLIA 2-3	Beregnet areal	522.2
Etablert dato	14.08.1992	Historisk oppgitt areal	422,3
Oppdatert dato	16.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	39/430
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.08.1992			39/127, 39/430

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6904974.31	592287.87	0	Ja	522.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOKSTAD MAY ELLEN F050654*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kløftryggen 13B 2500 TYNSET	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kløftryggen 13 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2500 TYNSET	Kirkesogn	03050101 Tynset
Grunnkrets	208 Haverslia 2	Tettsted	1191 Tynset
Valgkrets	2 Holmen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	155064064		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	26.01.1993

1: Bygning 155064064: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 26.01.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	85
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	85
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	93
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	93
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.08.1992	14.08.1992	
Igangsettingstillatelse	26.08.1992	28.08.1992	
Tatt i bruk	26.01.1993	19.08.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kløftryggen 13B	H0101	39/430	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85	0	85	93	0	93

Kommune

Tynset

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Tiltakshaver (navn, adresse)

Systemhus Nord Østerdal
Postboks 8
2501 TYNSET

Byggmester (navn, adresse)

Systemhus Nord Østerdal
Postboks 8
2500 TYNSET

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kløftryggen 9A-B, 13A-B og 15A-B	39/427-428-429-430-431			

Spesifikasjon:

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
15.07.92	Nybygging	3 vert.delte hus á 2 leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	14.08.92	D-108/92

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Kløftryggen 9A-B, 13A-B og 15A-B

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Puss og overdekking av røykpiper over tak.
2. Permanente utvendige trapper, ramper og terrasser.
3. Utvendig planering/fylling med fall fra alle vegger.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

01.06.93

Underskrift

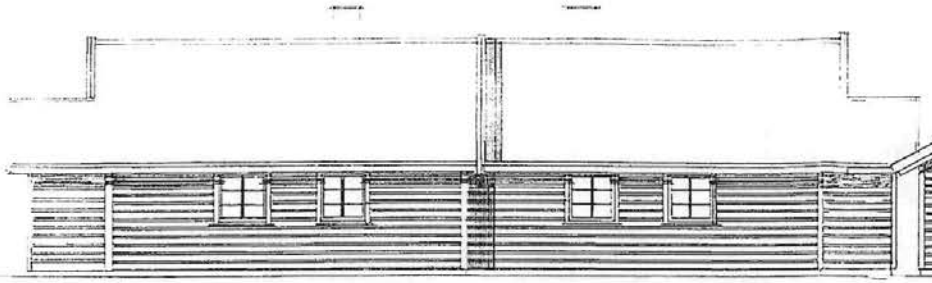
Sted	Stempel/Underskrift
Tynset	for Tynset Kommune Teknisk sjef
08.03.93	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

Trykt på stiftelsen Norsk Arkitekturmuseums papir

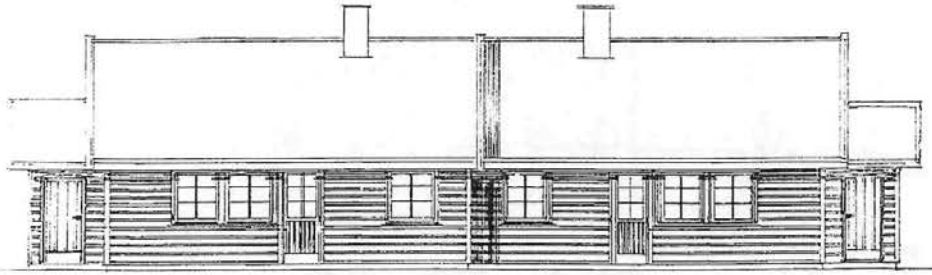
Blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89



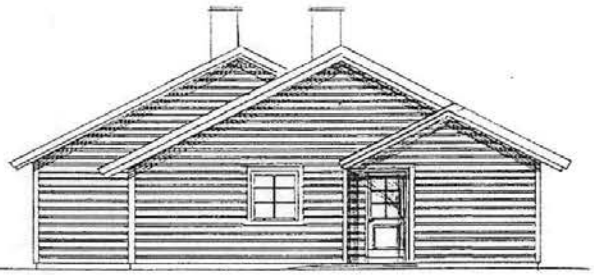
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

Tynset Kommune
Teknisk sjef

Korrekt kopiering for 193A og B jf. pbl. 26.1 92

SYSTEMHUS

BYGGHERRE Systemhus Nord-Østerdal
G NR 9 NR
BYGGESTED Kløftryggen
KOMMUNE Tynset

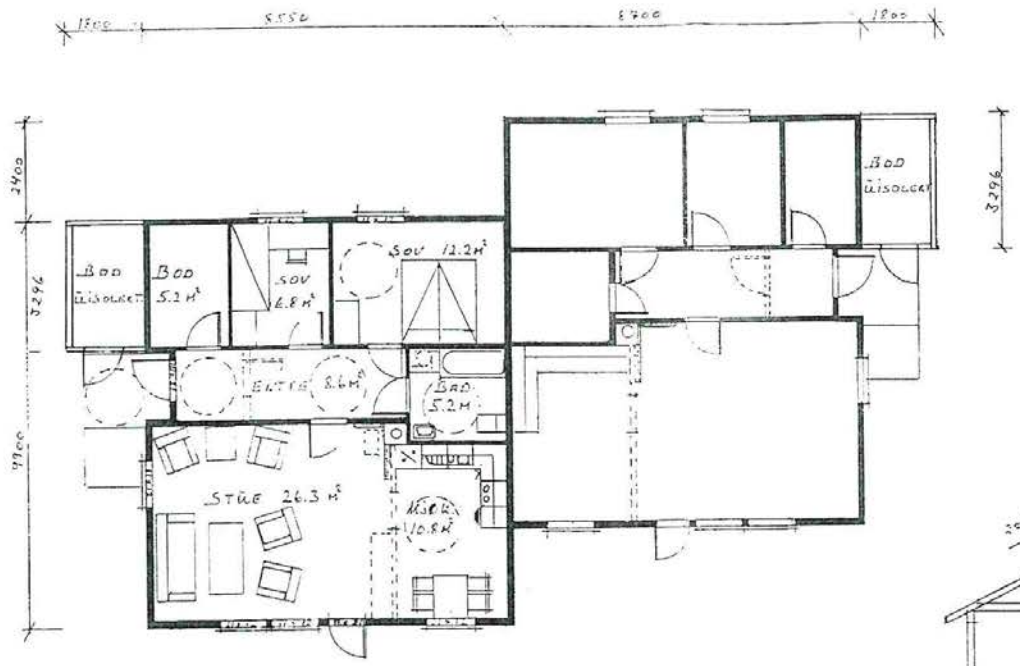
	BRA	BA
UNDERETG KJELLER		
HOVEDETASJE	79	79
2 ETASJE LOFT		
SUM	79	79

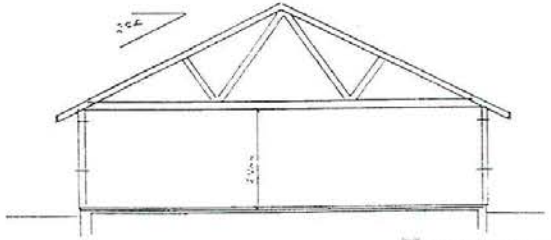
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagner som Systemhus Nord Østerdal AS ikke medvirker i

PLAN SNITT

SYSTEMHUS NORD-ØSTERDAL A.S Telefon 064-81410 / 87670

Rev. 15.05.92
tegn 17.03.92 TH
mål 1:100





Tynset Kommune
Teknisk sjef

Rosekk tegning for 193 A og B pr. 26.10.92

SYSTEMHUS	BYGGHERRE Systemhus Nord-Østerdal		BRA	BA	Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagner som Systemhus Nord Østerdal A/S ikke medvirker
	G NR	B NR	UNDERETG KJELLER		
	BYGGESTED Kløfttryggen		HOVEDETASJE	79	79
	KOMMUNE Tynset		2 ETASJE LOFT		
			SUM	79	79

PLAN SNITT

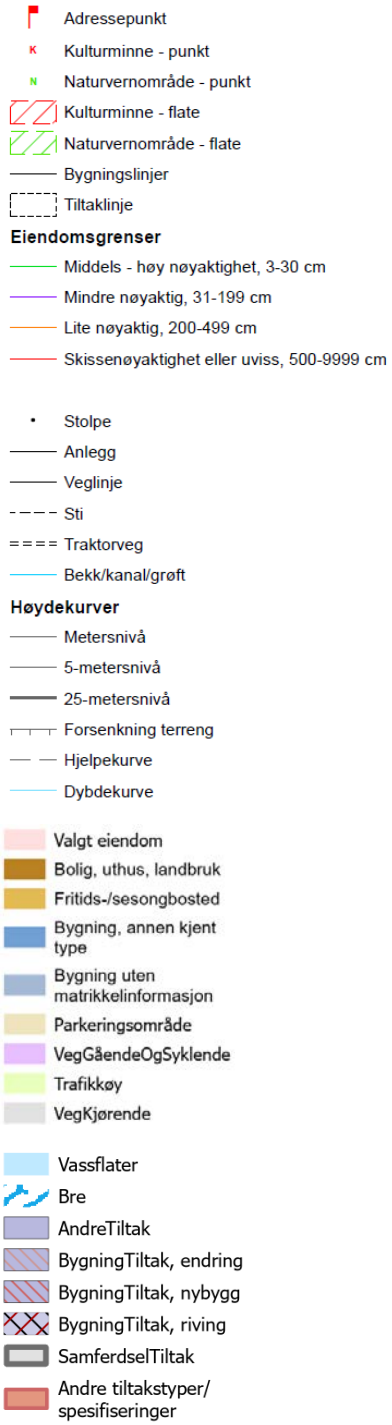
tegn 17 09 92 TM
mål 1 100

SYSTEMHUS NORD-ØSTERDAL A.S Telefon 064-81410 / 87670


ambita
Kommune: 3427 Tynset
Eiendom: 3427/39/430/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 28.10.2026
Ånmyrveien
Kløftryggen
Rådyrstien
39/307
39/306
39/302
39/303
39/362
39/127
39/305
39/304
39/309
39/312
39/310
39/372
39/371
39/373
39/432
39/431
39/374
39/430
39/429
39/428
39/376
39/469
39/378
39/380
39/401
39/427
39/537
39/366
39/468
39/467
39/382
39/402
39/403
39/393
39/465
39/459
39/385
39/404
39/466
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3427 Tynset
Eiendom: 3427/39/430/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 28.10.2026
Anmyrveien
Kløftryggen
Rådyrstien
39/307
39/306
39/302
39/303
39/362
39/127
39/305
39/304
39/309
39/310
39/312
39/372
39/371
39/373
39/432
39/431
39/374
39/430
39/429
39/376
39/428
39/427
39/469
39/378
39/380
39/401
39/537
39/366
39/468
39/402
39/382
39/467
39/403
39/393
39/465
39/459
39/385
39/404
39/466
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3427 - 39/430//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

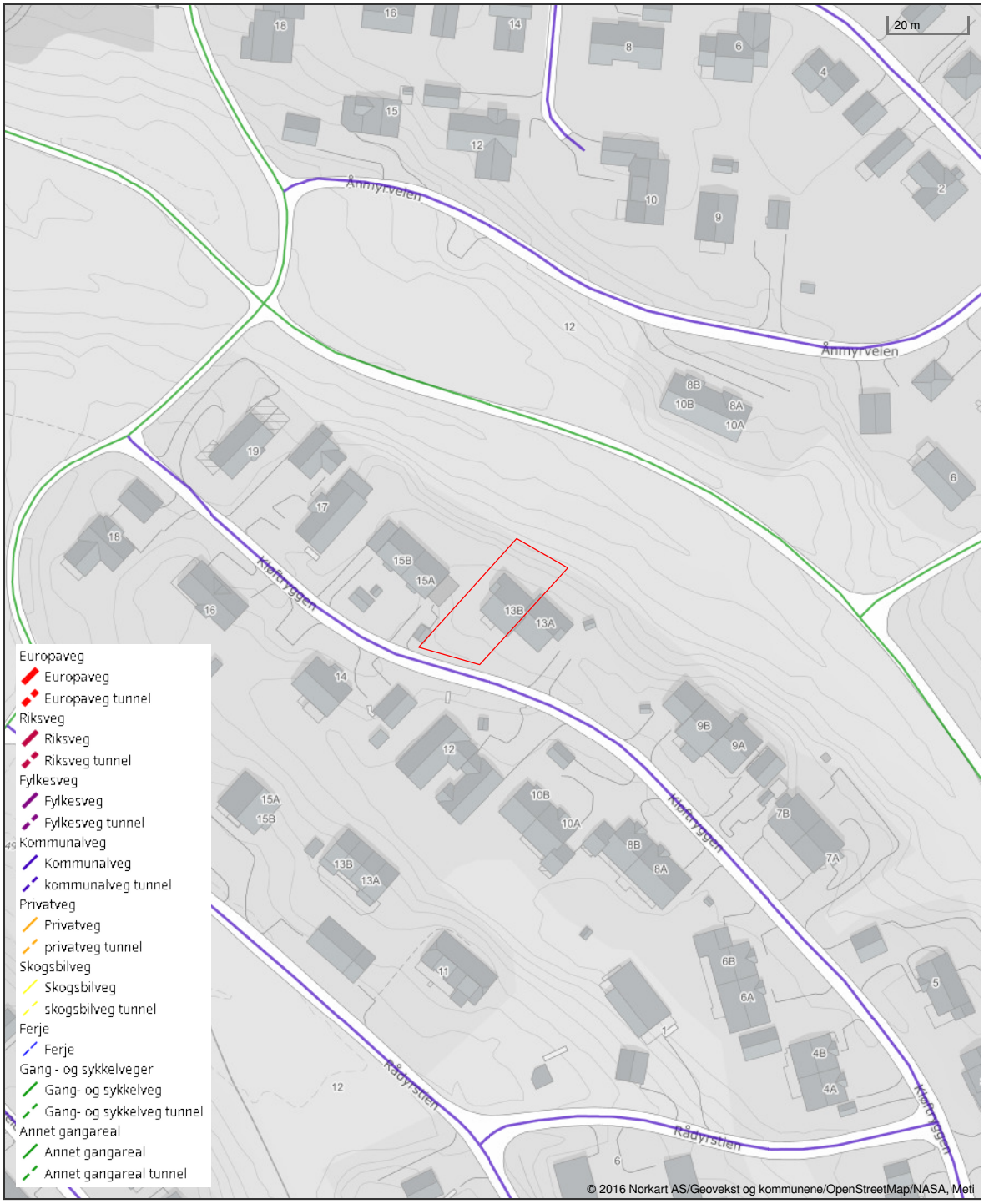
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	522,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6904974,31	**Øst**	592287,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6904962,12	592269,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,58	
2	6904960,34	592275,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,62	80,30
3	6904958,07	592284,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,77	
4	6904983,31	592306,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,30	
5	6904990,63	592293,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,01	

Utskriftsdato: 28.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3427 - 39/430//



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

Utskriftsdato: 28.10.2026

Tynset kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3427	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	430	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.10.2026

Tynset kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3427	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	430	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 208,00 kr
Eiendomsskatt	2 458,00 kr
Renovasjon	5 437,52 kr
Vann	4 236,00 kr
Sum	**20 339,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann Tynset	15%	1 stk	1001.65	1/1	0 %	1 001,65 kr	751,24 kr
Vann stip. Tynset	15%	100 m3	30.68	1/1	0 %	3 068,20 kr	2 301,15 kr
Fastgebyr avløp Tynset	15%	1 Stk	3190.10	1/1	0 %	3 190,10 kr	2 392,57 kr
Avløp stip. Tynset	15%	100 m3	48.53	1/1	0 %	4 853,00 kr	3 639,75 kr
Renovasjon miniabn	25%	1 Stk	5877.50	1/1	0 %	5 877,50 kr	4 408,13 kr
Eiendomsskatt 0,4%bolig	0%	614600 Grl.	4.00	1/1	0 %	2 458,00 kr	1 843,50 kr
					Sum	**20 448,45 kr**	**15 336,34 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.



Utskriftsdato: 28.10.2026

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3427	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	430	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	584,00 kr
Sum	**584,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsyn - Tynset	0%	1 GBY	616.00	1/1	0 %	616,00 kr	616,00 kr
					Sum	**616,00 kr**	**616,00 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 28.10.2026

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3427	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	430	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	174299832	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	155064064	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje, stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 602 ECO

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
04.12.2024	Tilsyn	30.10.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Riss under 2mm sett ifra sotluke/ røykrør. Følges med på.

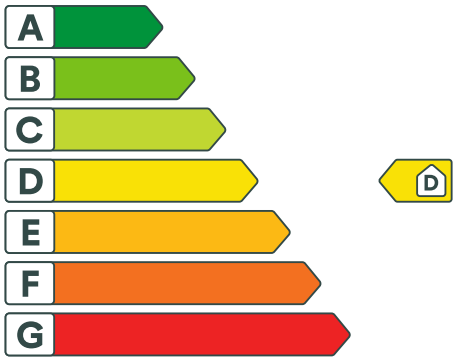
Informasjon for bruksenhetId 174299832

enova

Energiattest



Adresse **Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET**	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378990**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155064064**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **430**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **234,81**

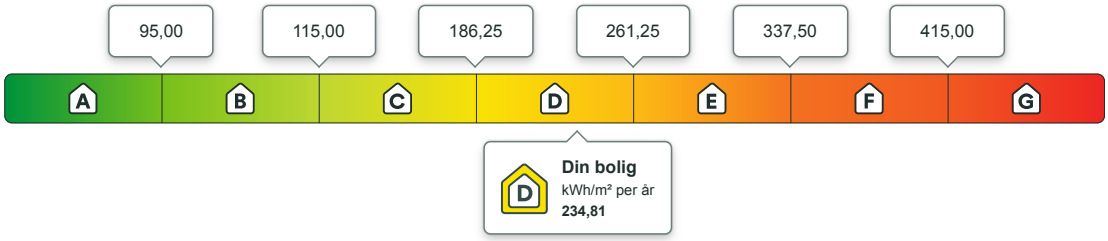
Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 532,87	**331,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Kløftryggen 13B, 2500 TYNSET
Gnr 39, bnr 430, , i Tynset kommune.
Oppdragsnr. 6046260354

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6046260354
Sist oppdatert 06.11.2026

Nils Helge Kirkbakk
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 416 13 812
E-post: nils.helge.kirkbakk@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet