



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Ruglsjølia 14, 7372 GLÅMOS

Pen og trivelig hytte med innlagt strøm og helårsvei på Rugldalen. Romslig tomt og fin utsikt. Tre soverom.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 58 890,-
Total ink omk.: Kr 1 648 890,-
Selger: Nils Arvid Johansen
Synnøve Nilsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total: 61/73 m²
Tomtstr.: ca 1749 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 17
Gnr. 8, bnr. 68

Oppdragsnr.: 1705240007

Pen og trivelig hytte med innlagt strøm og helårsvei på Rugldalen. Romslig tomt og fin utsikt.

Velkommen til Ruglsjølia 14.

Pen og trivelig hytte med fin beliggenhet på Rugldalen. Hytta ligger på en romslig tomt på drøyt 1,7 mål (to tomter på hhv. 1.205,8 kvm og 544,4 kvm). Fra hytta og eiendommen forøvrig har man fin utsikt og gode solforhold.

Hytta har innlagt strøm og det er helårs bilvei helt fram. Vann medbringes. Vann fylles i tank og distribueres av vannpumpe. Denne er plassert på badet. Avløpsrør av plast tilkoblet kjøkkenvask, oppvaskmaskin, plastsluk og klosett. Klosett tiltenkt urinering og avløpsrør til dette ble lagt opp i 2022.

Innhold:

Hytta:
Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, bod og tre soverom.

Uthus:
Bodplass og utedo.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	20
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	36
Info kommunale avgifter	57
Energiattest	58
Nabolagsprofil	58
Diverse kart	62
Målebrev, 8/68	66
Skylddeling, 8/17	68
Tegning hytta	72
Tegning uthus	73
Nabolagsprofil	74
Forbrukerinformasjon	81
Budskjema	82













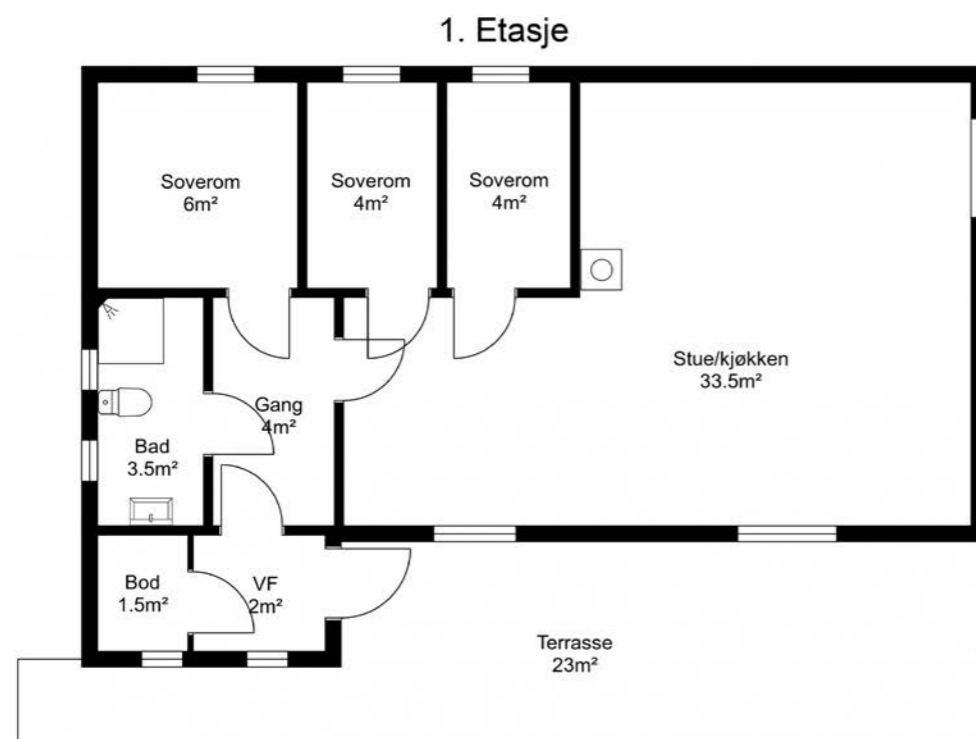


Plantegning

Hytta



7372 Glåmos - Ruglsjølia 14



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 61 m² Hytte

BRA-e: 12 m² Uthus

TBA fordelt på etasje

23 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca 1749 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt bestående av to teiger.

Gnr. 8 Bnr.17 på ca 1205 kvm

Gnr. 8 Bnr.68 på ca. 544 kvm.

Beliggenhet

Rugldalen ligger ca 19 km fra Røros sentrum og er kanskje mest kjent som føde- og bostedet til forfatteren Johan Falkberget. Rett utenfor hytta har man tilgang på fantastisk natur som innbyr til turer i fjellet både sommer- og vinterstid. Tar man turen oppover Brattvollveien kommer man etterhvert til det historiske Nordgruvefeltet som hadde noen av de viktigste gruvene til Røros Kobberverk. Her finner man kjente gruver som Muggruva, Kongens, Christianis Sextus mm. De gamle transportveiene i gruveområdet fungerer i dag utmerket til fot- og sykkelturner. Til Røros sentrum er det som sagt ca 19 km. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune flere på rad. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden, Julemarked mm. Se forøvrig www.roros.no for mer info om Rørosregionen.

Til Ålen sentrum er det ca. 10-12 min kjøretur, hvor du finner Ålen skisenter, et skisenter godt egnet for hele familien. Ruglsjøen ligger i umiddelbar nærhet, og her vil du ha gode muligheter for godt ørretfiske. Storsandtjønna ligger ca. 5 min unna med bil, og her finner man en kjempesandstrand som er meget populær.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Bebyggelsen

Hovedsaklig hytter i nærområdet. Spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte:

Hytte oppført i 1. etasje på pilarer av betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er et stubbloftsbjelkelag av tre. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Uthus:

Uthus oppført i én etasje over pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Gulvkonstruksjon er et stubbloftsbjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Hytta:

Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, bod og tre soverom.

Uthus:

Bodplass og utedo.

Standard

Vindfang:

Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod:

Flis på gulv og malt panel på vegger. 1 ukledd vegg.

Malt panel i himling.

Panelovn.

Gang:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og luke til kaldloft i himling.

Soverom 1:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 3:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Stue/kjøkken:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og kjøleskap.

Bad:

Flis på gulv og malt panel på vegger. Flis på vegg over servant.

Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servant i innredning og naturlig avtrekk.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Hytta har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 4 230

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Eiendomsskatt kr 530,-

Feiing kr 530,-

Renovasjon kr 1.996,-

Formuesverdi primær

Kr 282 749

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Det betales pt. kr 3.000,- pr år for brøyting og vedlikehold av veien i feltet.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 17 i Røros kommune. Gårdsnummer 8, bruksnummer 68 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5025/8/17:

30.06.1972 - Dokumentnr: 2255 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:8 Bnr:6

01.01.2018 - Dokumentnr: 198470 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:8 Bnr:17

30.07.1973 - Dokumentnr: 2864 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:8 Bnr:6

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggeanmeldt. Det foreligger ingen ferdigattest da dette ikke var vanlig ved hyttas oppføringstidspunkt. Til søknaden finnes det bare fasadetegninger i kommunens arkiver og ingen tegning som viser innvendig romløsning. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere om innvendig løsning er i samsvar med det som er byggesøkt.

Vei, vann og avløp

Privat vei fra fylkesveien og opp til hytta. Årlig avgift pt. på kr 3.000,- for brøyting og vedlikehold. Ikke innlagt vann eller avløp.

Vann medbringes. Vann fylles i tank og distribueres av vannpumpe. Denne er plassert på badet. Avløpsrør av plast tilkoblet kjøkkenvask, oppvaskmaskin, plastsluk og klosett. Avløpsvann er ført til terreng. Dette er godkjent så lenge det ikke er lagt inn vann i følge takstmann. Klosett tiltenkt urinering og avløpsrør til dette ble lagt opp i 2022. Dette er utført av eier selv.

Regulerings og arealplaner

Hytta ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel kan ses på Røros kommune sine nettsider.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
39 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 590 000,00))

58 890,- (Omkostninger totalt)

1 648 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,-, markedspakke kr 19.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Ansvarlig megler

Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

15.02.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240007	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Synnøve Nilsen	Nils Arvid Johansen
Gateadresse	
Ruglsjølia 14	
Poststed	Postnr
GLAMOS	7372
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalensr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SN, NAJ

Document reference: 1705240007

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

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

Document reference: 1705240007

Document reference: 1705240007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Nilsen	3c59dbb2b4ec26dff95a1ac 6c413c743fae8812	16.02.2024 07:59:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Arvid Johansen	07ee7c717f169cb052098fd 0f73f597e16969c5c	16.02.2024 07:56:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240007

Document reference: 1705240007

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

Ruglsjølia 14 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte

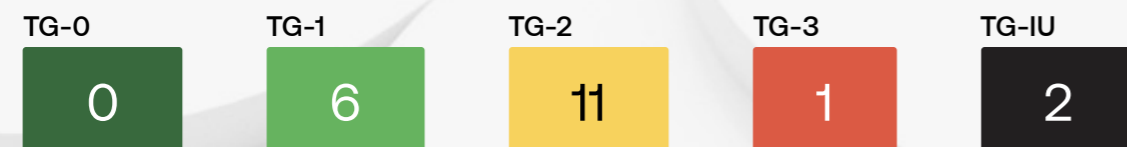
Byggeår: 1974

BRA: 61 m²

BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13480>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra undersiden av bygningen, og pilarer mot baksiden er kun delvis kontrollert på grunn av snø. Det registreres sprekk i 1 pilar, samt 1 pilar hvor det er brukt mye grovt tilslag (som stein/grus). Den siste pilaren har forvitret noe på grunn av dette, da sementen ikke vil blande seg tilstrekkelig med større steiner. På innvendig gulv er det påvist skjevheter som tyder på ujevnheter i fundamentering eller grunnen. Det er ikke uvanlig at det er eller har vært bevegelser i grunnen på eldre bygninger.

TG 3 er satt på grunn av forsterkningsbehov eller utskifting av 2 pilarer. TG 2 settes for tegn på bevegelser i grunnen.

Anbefalte tiltak

Kostnadsanslaget er satt med bakgrunn i at det kan utføres lokale utbedringer på de 2 nevnte pilarene, med forskaling og støping av nye pilarer. Det anbefales en ytterligere gjennomgang av pilarer på grunn av mye snø på befaringsdagen. Noe oppretting/oppjustering av fundamenter må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert terrasse i impregneret tre. Rekkverk med liggende bord. Fundamentering og konstruksjonsdeler under rekkverk er ikke kontrollert eller vurdert på grunn av mye snø.

Det registreres lavt rekkverk med store åpninger iht. referansenivå 10 cm, samt at det er for lang avstand mellom rekkverksstolpene. Det bemerkes at det ikke bør være åpninger over 2 cm ved liggende rekkverksbord, da dette kan innby til klatring. Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm. TG 2 med bakgrunn i avvik på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri. Rekkverk bør forhøyes til minimum 90 cm som var krav ved byggeår, men helst til 100 cm som er dagens krav. Åpninger bør forminskes, og det anbefales å etablere flere rekkverksstolper.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det registreres noe slitasje i karm mellom glass, og tegn på uttetheter i vinduene med koblet glass. av eldre dato. Vinduene er kun inspisert utvendig på fremsiden og på gavler. Beslag under vindu er gjenbrukt på nye vindu, og har generelt avskallet maling. Enkelte eldre vindu tar i karm. Hytta er delvis nedsnødd, og undertegnede kunne ikke inspisere forhold på baksiden.

TG 2 på grunn av påvist slitasje i beslag, samt eldre vinduskarmer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling/vedlikehold må påregnes. Vinduer som tar i karm bør justeres. Ytterligere undersøkelser anbefales på utvendig side av vinduer på baksiden når det er mindre snø.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er værslitt. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Bakveggen er ikke inspisert på grunn av mye snø, og dårlig tilkomst.

TG 2 på grunn av værslitasje, samt begrenset lufting bak kledning.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av enkelte kledningsbord. Inspeksjonen viste ikke tegn på at luftingen er dårlig slik kledningen fremstår i dag.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Innvendig takkonstruksjon er delvis med skråtak ned mot yttervegger. Det er etablert kaldloft over hytta. Stige er ikke etablert, og det er ikke satt fram stige for tilkomst til loft på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke inspisert.

I stua registreres det at taket siger ned. Årsaken til dette er ikke kjent.

TG 2 på grunn av svank i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Loftet må inspiseres, og det må påvises årsak til svank i konstruksjonen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp er ikke kontrollert på baksiden på grunn av mye snø. Det ble registrert deformasjoner i nedløpsrør som er symptom på frostspreng, og det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/beslag. TG 2 på grunn av påvist slitasje/deformasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte renner og nedløp på grunn av rust og deformasjoner.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Lufting ned mot sperrekonstruksjoner er begrenset eller manglende. Det ble registrert svank i konstruksjon på innvendig side.

TG 2 på grunn av begrenset lufting og svank i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Ny kontroll anbefales når taket er snøfritt. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen er ikke inspisert på grunn av snø. Pappshingelen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 15 år). Tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 er utelukkende satt på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom rom. Påviste høydeavvik på gulv er tegn på bevegelser i grunn under fundamenter. På undersiden av bjelkelaget ble det registrert at stubbloftsplatene ikke er påført klemlerker for god tetting, og enkelte plater henger noe ned (ikke betydelig nedheng).

TG 2 på grunn av påviste forhold på stubbloft, samt høydeavvik på gulv innvendig.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe oppretting av fundamenter. Stubbloftsplater må påføres klemlerker for god vindtetting.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Det registreres sprekker mellom flere panelbord i himling i stue/kjøkken, som er så pass store at bordene stedvis har sklidd fra hverandre. Usikkert om nedsiget av himlingen er årsaken til dette. Flisgulvet i vindfanget har bom (manglende vedheft eller hulrom mot underlaget), og flisfuge mellom 2 flis har stedvis løsnet og falt ut.

TG 2 på grunn av påviste avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak

Årsak til sprekker mellom panelbord i stuetak og utbedring av disse anbefales. Se også "Loft (konstruksjonsoppbygging)". Fliser med bom bør kontrolleres jevnlig, og det kan eventuelt tas opp og limes ned igjen. Fugemasse som har løsnet/blitt borte bør utbedres.

Øvrig: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Oppsummering

Badet er ikke utført med en godkjent våtromsstandard og det tiltenkes forsiktig bruk med lukket dusjkabinett. Det registreres membran i sluket, men denne er ikke synlig under klemringen. Membranen har ukjent utførelse opp på vegg på grunn av etablerte gulvlister. Mosaikkflisene over servanten er ufagmessig utført, og mangler fugemasse mellom flis. Det er flatt gulv i rommet.

TG 2 på grunn av bad uten tilfredsstillende våtromsstandard som fordrer forsiktig bruk, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Jevnlige kontroller av overflater og sluk anbefales i kombinasjon med forsiktig bruk av rommet. Fliser over servant bør monteres på fagmessig vis.

Øvrig: Vann og avløp

Oppsummering

Vann og avløp er ikke funksjonstestet.

Avløpsrør til klosett er lagt opp uten bruk av rørlegger.

TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak

Rørene bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

Ikke etablert drenering. Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Terrangforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.

Utstyr på tak

Oppsummering

Utstyr på tak er ikke vurdert på grunn av snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det finnes kun fasadetegninger. Soveromsvinduene er endret i fasong/plassering ut fra det som er byggemeldt. Vinduer på vestvegg er kun delvis synlig på tegning, og det er ikke foretatt vurdering av vinduer i bod/vindfang. På grunn av manglende plantegning er det ikke foretatt vurdering av arealenes lovlighet ift. bruk av rom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret om lovlighet med tanke på at det mangler plantegning.

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

Takhøyden i hytta måles til 2,07 m. Krav til takhøyde i rom for varig opphold: minst 2,20 m. Alle soverom har for lite tilgang på dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er montert røykvarsling. 6 kg pulverapparat er etablert. Det er ikke montert slange på apparatet, og har derfor en mangel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.2.2024

Rapportdato
9.2.2024

Hjemmelshavere

Navn: Nils Arvid Johansen Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: Synnøve Nilsen Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Hytta var delvis nedsnødd, og det var derfor ikke tilkomst til baksiden. Loft har ikke etablert stige, og det var ikke satt frem stige på befaringdagen. Loftet er derfor ikke kontrollert.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Ruglsjølia 14, 7372 Glåmos
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 8 Bruksnr: 17 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1974 - Alder på fasadetegning.
Bolittype: Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i 1. etasje på pillarer av betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er et stubbloftsbeleg av tre. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Takteking ble skiftet.	Nei
2013	Det ble lagt inn strøm i hytta, inkludert varmekabler. Utført av J Tronsaune EI Installasjon AS. Samsvarserklæring er datert 27-11-2013.	Ja
2013	Det ble støpt opp og lagt flis på gulv på badet og satt inn dusjkabinett tilkoblet vannpumpe.	Nei
2021	Det ble satt inn nytt kjøkken, og utført noe oppussing. Utført med egeninnsats.	Nei
2022	Det ble montert klosett tiltenkt urinerings, samt lagt opp noe avløpsrør i forbindelse med dette. Montert ny stålpipeline og ovn. Utført med egeninnsats.	Nei

2022 Ettersisolert deler av gulvkonstruksjon på undersiden med 10 cm mineralull. Utført med Nei egeninnsats.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	61	61	0	0	23
Uthus	12	0	12	0	0
Totalt m²	73	61	12	0	23

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	61	0	0	23
Totalt m²	61	61	0	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	59	2	Stue/kjøkken, bad, 3 soverom, vindfang, gang.	Bod.
Totalt m²	61	59	2		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Bod, utedo, gang.
Totalt m²	12	0	12		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av drenering	TG-IU
Ikke etablert drenering. Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Morenegrunn ifølge NGUs løsmassekart.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Undersøkelsen er foretatt fra undersiden av bygningen, og pilarer mot baksiden er kun delvis kontrollert på grunn av snø. Det registreres sprekke i 1 pilar, samt 1 pilar hvor det er brukt mye grovt tilslag (som stein/grus). Den siste pilaren har forvitret noe på grunn av dette, da sementen ikke vil blande seg tilstrekkelig med større steiner. På innvendig gulv er det påvist skjevheter som tyder på ujevnheter i fundamentering eller grunnen. Det er ikke uvanlig at det er eller har vært bevegelser i grunnen på eldre bygninger. TG 3 er satt på grunn av forsterkningsbehov eller utskifting av 2 pilarer. TG 2 settes for tegn på bevegelser i grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kostnadsanslaget er satt med bakgrunn i at det kan utføres lokale utbedringer på de 2 nevnte pilarene, med forskaling og støping av nye pilarer. Det anbefales en ytterligere gjennomgang av pilarer på grunn av mye snø på befaringsdagen. Noe oppretting/oppjustering av fundamenter må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er etablert terrasse i impregneret tre. Rekkverk med liggende bord. Fundamentering og konstruksjonsdeler under rekkverk er ikke kontrollert eller vurdert på grunn av mye snø.	
Det registreres lavt rekkverk med store åpninger iht. referansenivå 10 cm, samt at det er for lang avstand mellom rekkverksstolpene. Det bemerkes at det ikke bør være åpninger over 2 cm ved liggende rekkverksbord, da dette kan innby til klatring. Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm. TG 2 med bakgrunn i avvik på rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri. Rekkverk bør forhøyes til minimum 90 cm som var krav ved byggeår, men helst til 100 cm som er dagens krav. Åpninger bør forminskes, og det anbefales å etablere flere rekkverksstolper.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer av nyere dato i stue/kjøkken.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres noe slitasje i karm mellom glass, og tegn på uttetheter i vinduene med koblet glass. av eldre dato. Vinduene er kun inspisert utvendig på fremsiden og på gavler. Beslag under vindu er gjenbrukt på nye vindu, og har generelt avskallet maling. Enkelte eldre vindu tar i karm. Hytta er delvis nedsnødd, og undertegnede kunne ikke inspisere forhold på baksiden. TG 2 på grunn av påvist slitasje i beslag, samt eldre vinduskarmer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger/vedlikehold må påregnes. Vinduer som tar i karm bør justeres. Ytterligere undersøkelser anbefales på utvendig side av vinduer på baksiden når det er mindre snø.	

6.5 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Innvendige dører er i malt, profilert utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere ytterdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Trekonstruksjon med ukjent utførelse med stående kledning utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledningen er værslitt. Det er benyttet klosser som musespørre bak kledning. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Bakveggen er ikke inspisert på grunn av mye snø, og dårlig tilkomst. TG 2 på grunn av værslitasje, samt begrenset lufting bak kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av enkelte kledningsbord. Inspeksjonen viste ikke tegn på at luftingen er dårlig slik kledningen fremstår i dag.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Innvendig takkonstruksjon er delvis med skråtak ned mot yttervegger. Det er etablert kaldloft over hytta. Stige er ikke etablert, og det er ikke satt fram stige for tilkomst til loft på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke inspisert. I stua registreres det at taket siger ned. Årsaken til dette er ikke kjent. TG 2 på grunn av svank i takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Loftet må inspiseres, og det må påvises årsak til svank i konstruksjonen.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp i galvanisert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Renner og nedløp kan være fra byggeår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Renner og nedløp er ikke kontrollert på baksiden på grunn av mye snø. Det ble registrert deformasjoner i nedløpsrør som er symptom på frostspreng, og det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/beslag. TG 2 på grunn av påvist slitasje/deformasjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte renner og nedløp på grunn av rust og deformasjoner.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Lufting ned mot sperrekonstruksjoner er begrenset eller manglende. Det ble registrert svank i konstruksjon på innvendig side. TG 2 på grunn av begrenset lufting og svank i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Ny kontroll anbefales når taket er snøfritt. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2005.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Tekkingen er ikke inspisert på grunn av snø. Pappshingelen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 15 år). Tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 2 er utelukkende satt på bakgrunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Utstyr på tak er ikke vurdert på grunn av snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjonen er et stubbloftsbeleg i tre. Det er etablert stubbloftsplater og panel som stubbloft på undersiden. Bak platene er det etterisolert med 10 cm mineralull.	
Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang. I stue/kjøkken måles en total høydeforskjell på ca. 21 mm. Det er fall ut fra midten av rommet i lengderetningen mot yttervegg og gang. I gangen måles en høydeforskjell på ca. 17 mm innenfor 2 meters avstand.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom rom. Påviste høydeavvik på gulv er tegn på bevegelser i grunn under fundamentet. På undersiden av bjelkelaget ble det registrert at stubbloftsplatene ikke er påført klemler for god tetting, og enkelte plater henger noe ned (ikke betydelig nedheng). TG 2 på grunn av påviste forhold på stubbloft, samt høydeavvik på gulv innvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes noe oppretting av fundamentet. Stubbloftsplater må påføres klemler for god vindtetting.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er etablert stålpipa. Pipa ble montert i 2022.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en peisovn i stue/kjøkken. Ovnen er fra 2022.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipa er ikke kontrollert over tak på grunn av mye snø. Ny kontroll anbefales over tak når taket er snøfritt.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Innredning fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Det er nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.15 Lovlighet

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

Det finnes kun fasadetegninger. Soveromsvinduene er endret i fasong/plassering ut fra det som er byggemeldt. Vinduer på vestvegg er kun delvis synlig på tegning, og det er ikke foretatt vurdering av vinduer i bod/vindfang. På grunn av manglende plantegning er det ikke foretatt vurdering av arealenes lovlighet ift. bruk av rom.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.
Det anbefales å kontakte byggesakskontoret om lovlighet med tanke på at det mangler plantegning.

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

Takhøyden i hytta måles til 2,07 m. Krav til takhøyde i rom for varig opphold: minst 2,20 m. Alle soverom har for lite tilgang på dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Ja

Det er montert røykvarsling.
6 kg pulverapparat er etablert. Det er ikke montert slange på apparatet, og har derfor en mangel.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert på det store soverommet.

Type anlegg Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Anlegget ble installert i 2013. Utført av J Tronsaune El Installasjon AS. Samsvarserklæring er datert 27-11-2013.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Oppsummering av elektrisk TG-1

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

6.17 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.18 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres sprekker mellom flere panelbord i himling i stue/kjøkken, som er så pass store at bordene stedvis har sklidd fra hverandre. Usikkert om nedsiget av himlingen er årsaken til dette. Flisgulvet i vindfanget har bom (manglende vedheft eller hulrom mot underlaget), og flisfuge mellom 2 flis har stedvis løsnet og falt ut. TG 2 på grunn av påviste avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak til sprekker mellom panelbord i stuetak og utbedring av disse anbefales. Se også "Loft (konstruksjonsoppbygging)". Fliser med bom bør kontrolleres jevnlig, og det kan eventuelt tas opp og limes ned igjen. Fugemasse som har løsnet/blitt borte bør utbedres.

6.19 Øvrig: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Beskrivelse

Bad uten innlagt vann tiltenkt bruk med dusjkabinett. Det er flis på gulv og malt panel på vegger. Flis på vegg over servant. Malt panel i himling. Av utstyr er det dusjkabinett, klosett og servant i innredning. Naturlig avtrekk med veggventiler, uten tilluft. Dusjkabinett brukes med vannpumpe med vandunk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Badet er ikke utført med en godkjent våtromsstandard og det tiltenkes forsiktig bruk med lukket dusjkabinett. Det registreres membran i sluket, men denne er ikke synlig under klemringen. Membranen har ukjent utførelse opp på vegg på grunn av etablerte gulvlister. Mosaikkflisene over servanten er ufagmessig utført, og mangler fugemasse mellom flis. Det er flatt gulv i rommet. TG 2 på grunn av bad uten tilfredsstillende våtromsstandard som fordrer forsiktig bruk, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige kontroller av overflater og sluk anbefales i kombinasjon med forsiktig bruk av rommet. Fliser over servant bør monteres på fagmessig vis.

6.20 Øvrig: Vann og avløp

Beskrivelse

Det er ikke innlagt vann og avløp. Vannrør er av plast. Vann fylles i tank og distribueres av vannpumpe. Denne er plassert på badet. Avløpsrør av plast tilkoblet kjøkkenvask, oppvaskmaskin, plastsluk og klosett. Avløpsvann er ført til terreng. Dette er godkjent så lenge det ikke er lagt inn vann.

Klosett tiltenkt urinering og avløpsrør til dette ble lagt opp i 2022. Dette er utført av eier selv. I hovedsak ukjent alder på vann- og avløpsrør, men kan være fra ca. 2013.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vann og avløp er ikke funksjonstestet.

Avløpsrør til klosett er lagt opp uten bruk av rørlegger. TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rørene bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

6.21 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvkonstruksjon er et stubbloftsbeleglag. Vinduer er med koblet glass.

6.22 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 30.01.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ruglsjølia 14, 7372 GLÅMOS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år 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 2023
Eiendomsskatt	1 794,60 kr
Feiing	530,00 kr
Renovasjon	1 996,00 kr
Sum	4 320,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	448700 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	1 795,00 kr	448,50 kr
Feie- og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pr.år	554,00 kr	1/1	0 %	554,00 kr	138,50 kr
Hytterrenovasjon	1 pr.år	2 035,91 kr	1/1	0 %	2 035,91 kr	508,98 kr
				Sum	4 384,91 kr	1 095,98 kr

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

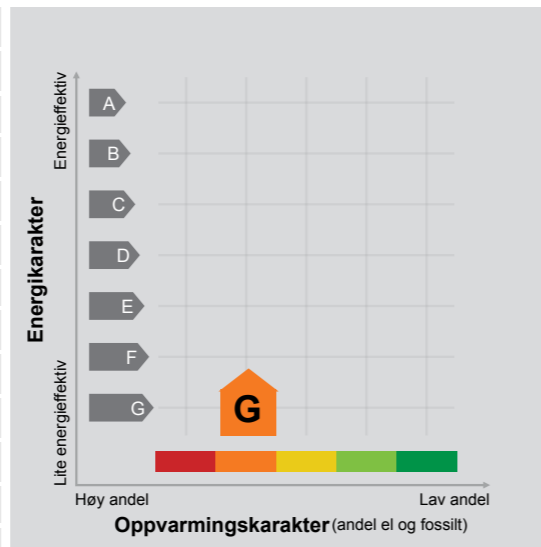
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ruglsjølia 14
Postnummer	7372
Sted	GLAMOS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184158175
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	17c281ad-f5cf-4837-a20f-95a3a230f2b0
Dato	08.02.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg

- Redusér innnetemperaturen
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

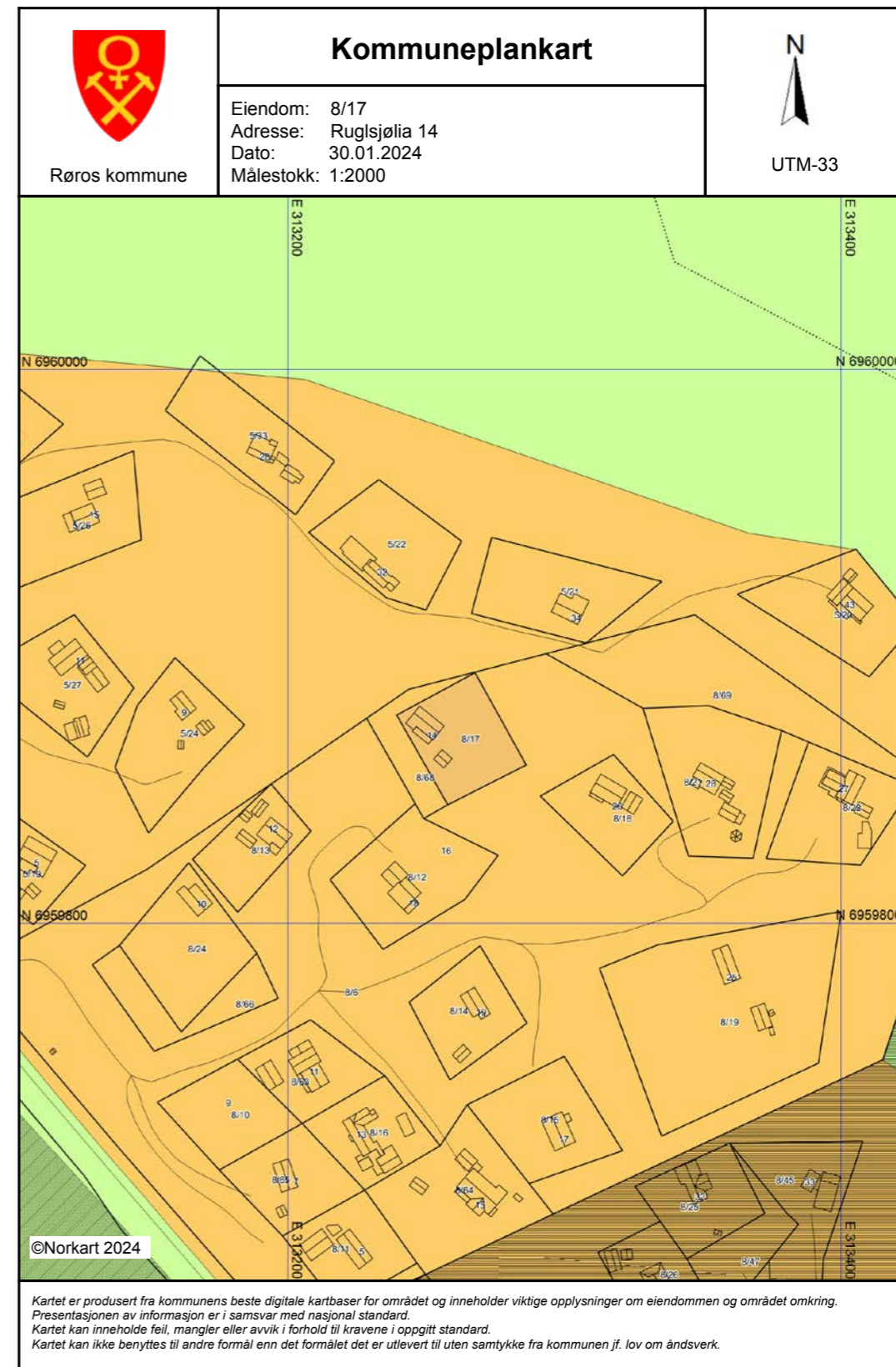
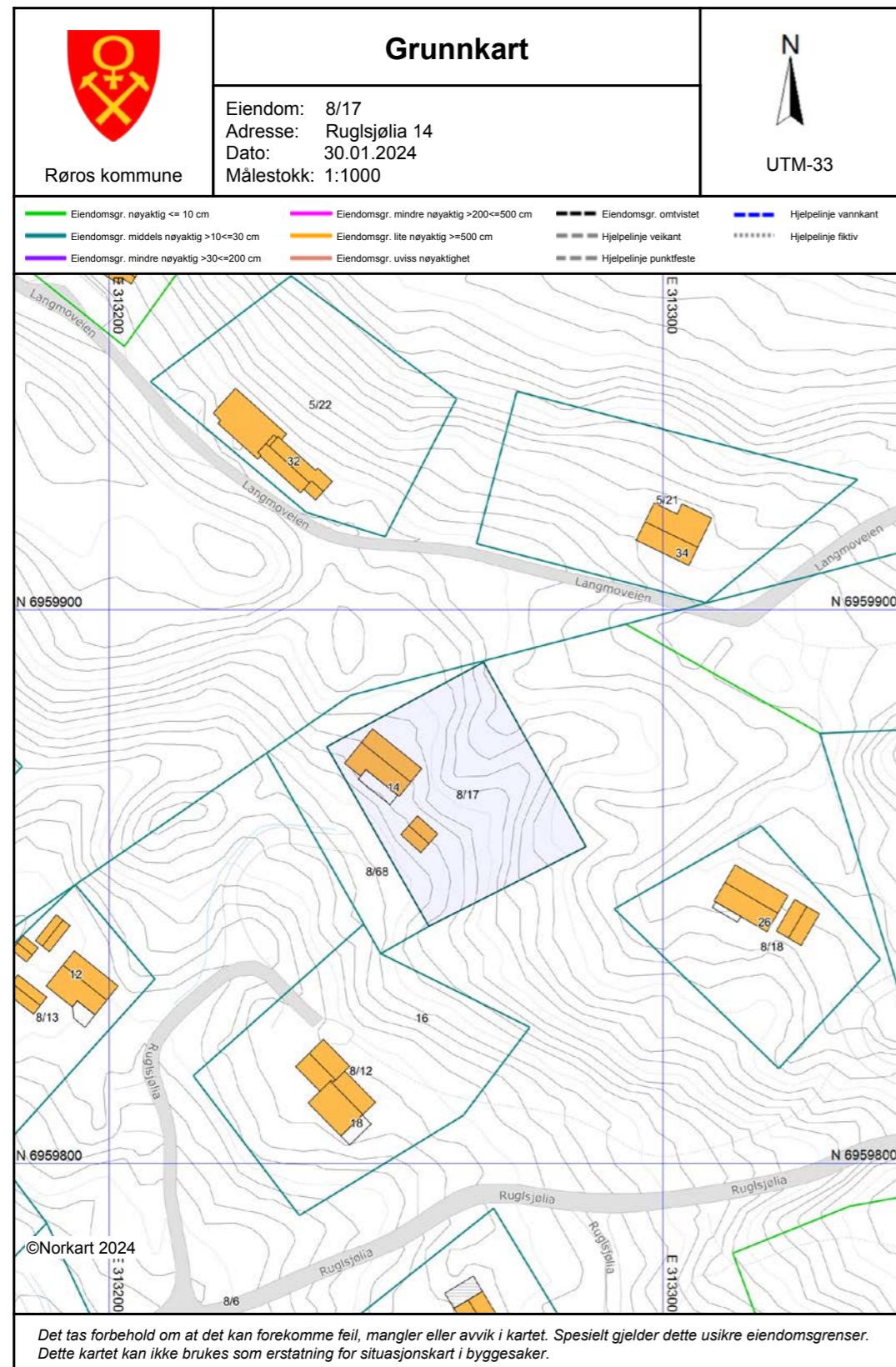
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

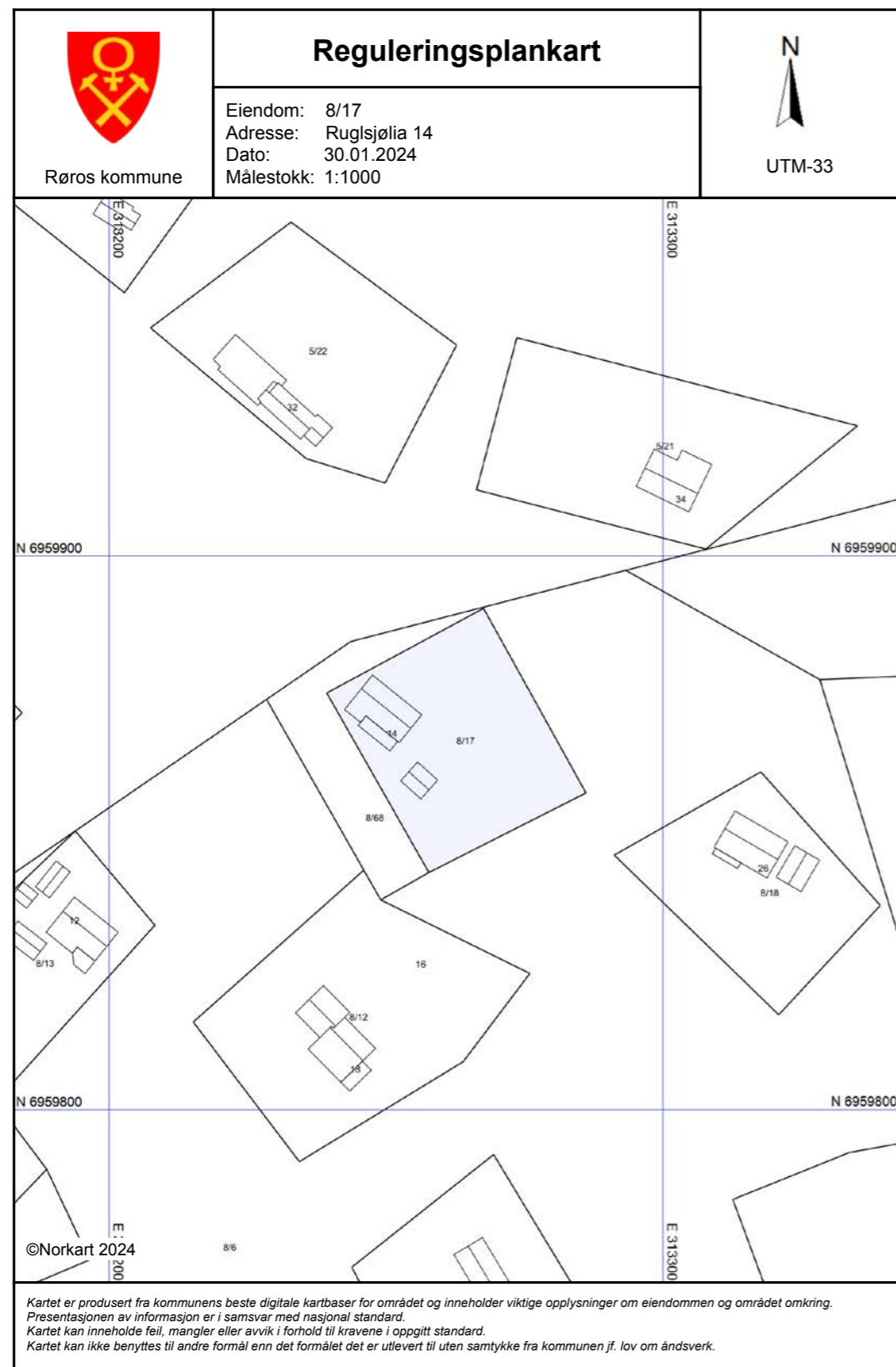
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

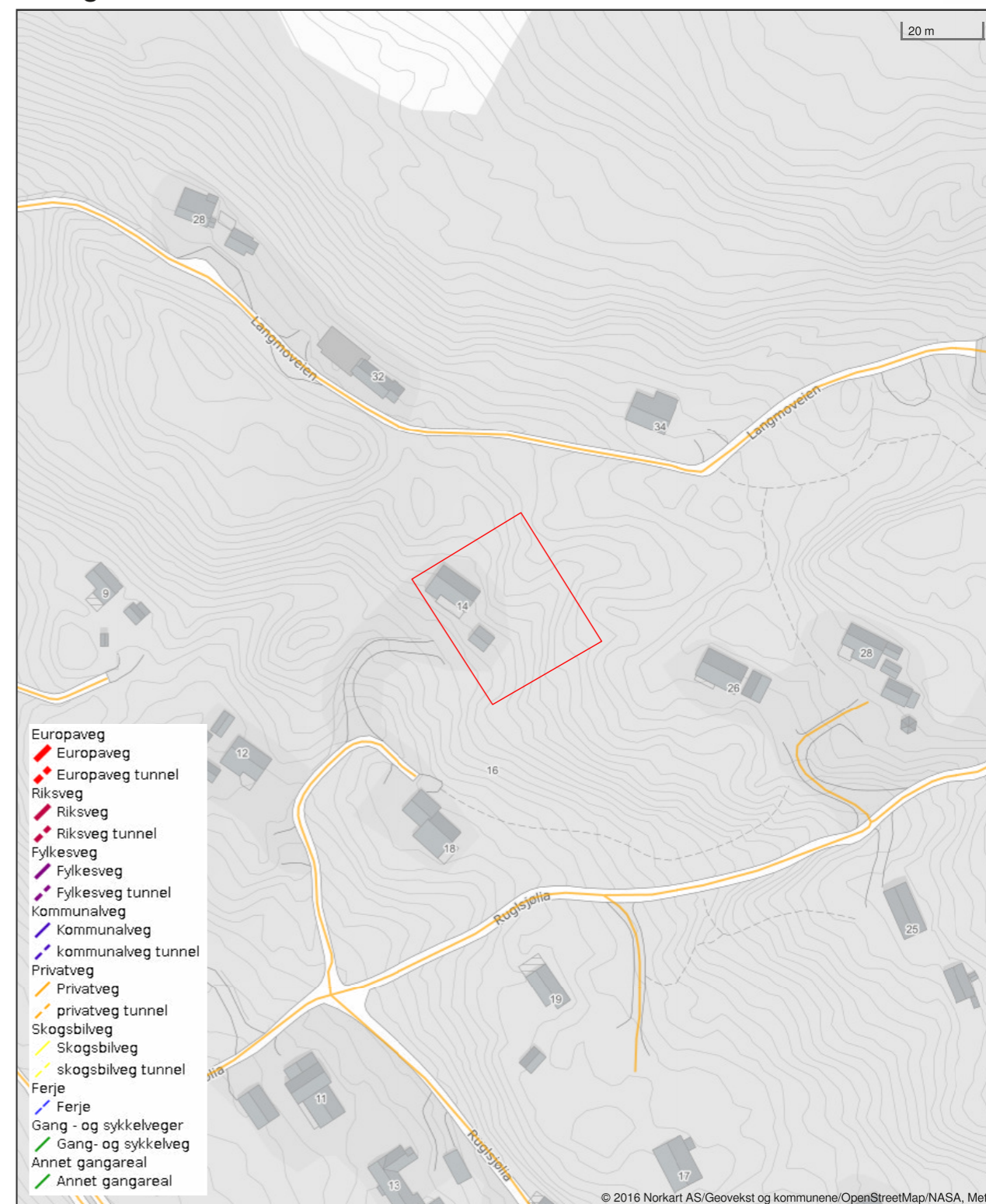
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 8/17//



Kommune
1640 Røros

MÅLEBREV uten grensejustering
med grensejustering
J.nr. 48-2007
Målebrev nr. 141-07
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	8	68	
Bruksnavn/adresse			
Tillegg til Gnr 8 Bnr 17			
Areal	544.5 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	30.10.2007		
Rekvirent	Else Jensvold Jansson	Gnr. 8	Bnr. 6
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch		
Forretning	Kart- og delingsforetning over en parsell av eiendommen Rugelsjøen Gnr 8 Bnr 6. Fradelingen godkjent 10.10.07 del. sak nr. 317/07		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	02.11.2007	<i>Carl Sverre Prøsch</i>	Carl Sverre Prøsch

GAB

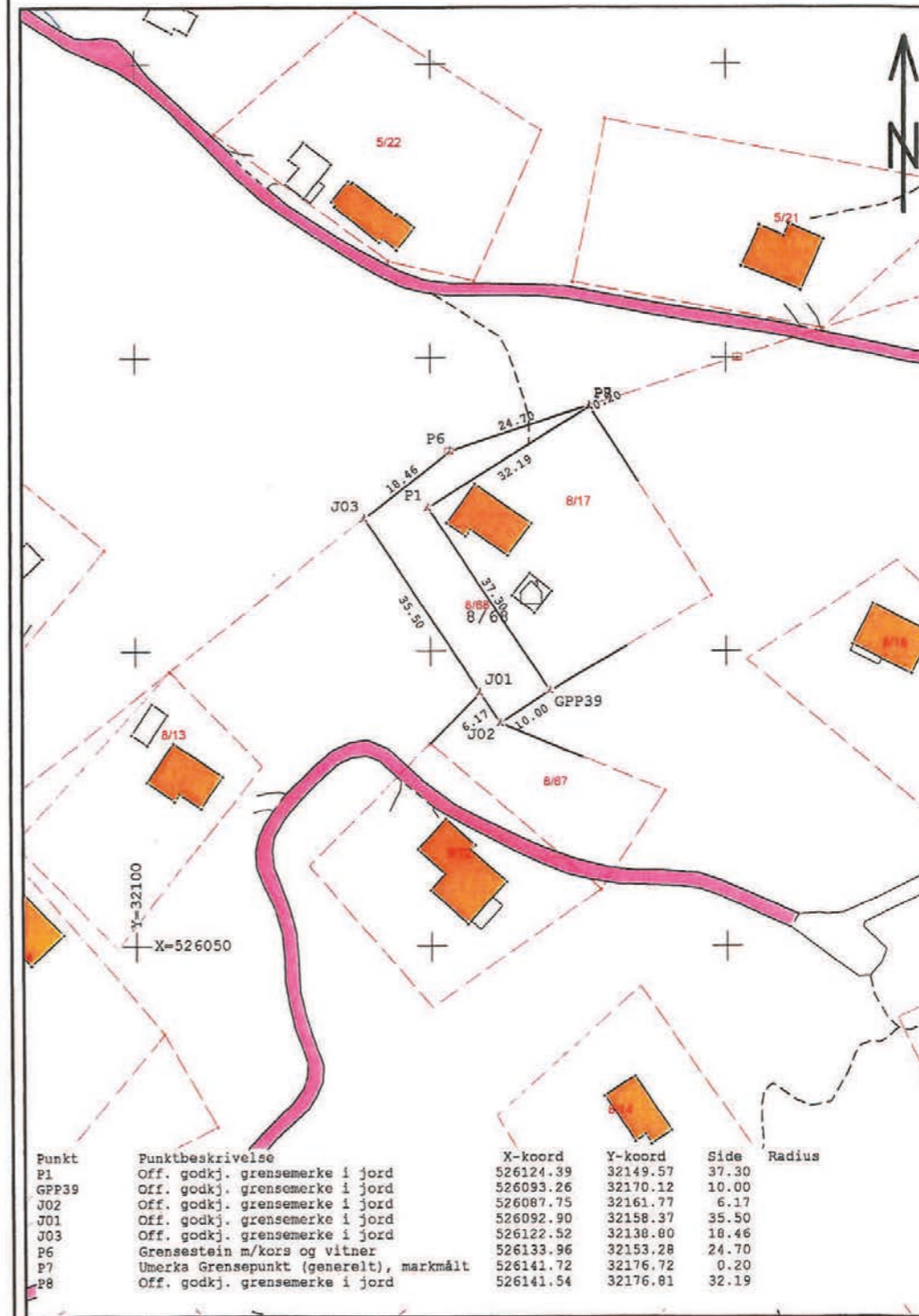
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
DAGBOKNR. 942973
19 NOV. 2007
STATENS KARTVERK
Kristin Frydenlund

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 8	Bnr 68	Festenr	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt X 526107 Y 32156			
Kartblad CT110-1-25	<input checked="" type="checkbox"/> Landsnett		
Målestokk 1: 1000	Areal 544.5 m ²		
			Jnr 48-2007
			Målebrev nummer 141-07



Skylddelingsforretning

AGROS 42 det. 1972
nr. 749
Møtted. 10/7-74
Sak nr. 43/74

På fredag, den 9 mai 1971 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Rugelsjøen
g.-nr. 8 br.-nr. 6 av skyld mark 0,06 i Rørås
herred. Forretningen er forlangt av Thig Næslund.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn:

Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Følger Thig Næslund
og Njåsur Reidar Berkleand

Mennene valte til formann Ole R. Næslund

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Som utgangspunkt velges en nedsatt X-sten 54 m. i nordvestlig retning fra punkt nr. 1. Derfra 33 m. i nordøstlig

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m.v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

til nedsatt X-sten. Derfra 36 m. i sydøstlig retning til nedsatt X-sten. Derfra 33 m. i sydvestlig retning til nedsatt X-sten og derfra 36 m. i nordvestlig retning til utgangspunktet

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Hjyphent

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juni 1821? _____

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken _____

kan nyttes i fellesskap av _____ idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de to fraskilte del ble bestemt til 1 ore

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør uforandret

Hovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar.

I alt _____ dekar.

De to fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ Anne Stegge

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og et krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring. Ole R. Krohn

Vi har bestemt at skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ole R. Krohn L. Jensenold Helge Mølmann

¹⁾ Det som ikke passer styrkes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19____

formann.

sekretær.

Går til _____ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyrets formann har medtatt sak nr. F 328 / 72 samtykket i skylddelingen.

Trondheim den 28/3 1972

Før Fylkeslandbruksstyret
M. F. Mølmann

formann.

Fylkeslandbruksstyret.

TINGLYST ved Gauldal sorenskriverembete
Dokument nr. 2255 dagbokført 30/6 1972
Ført i grunnbok - personregister 1417 1972.
Herfor til statskassen kr. 30,-
Høftelser anmerkes

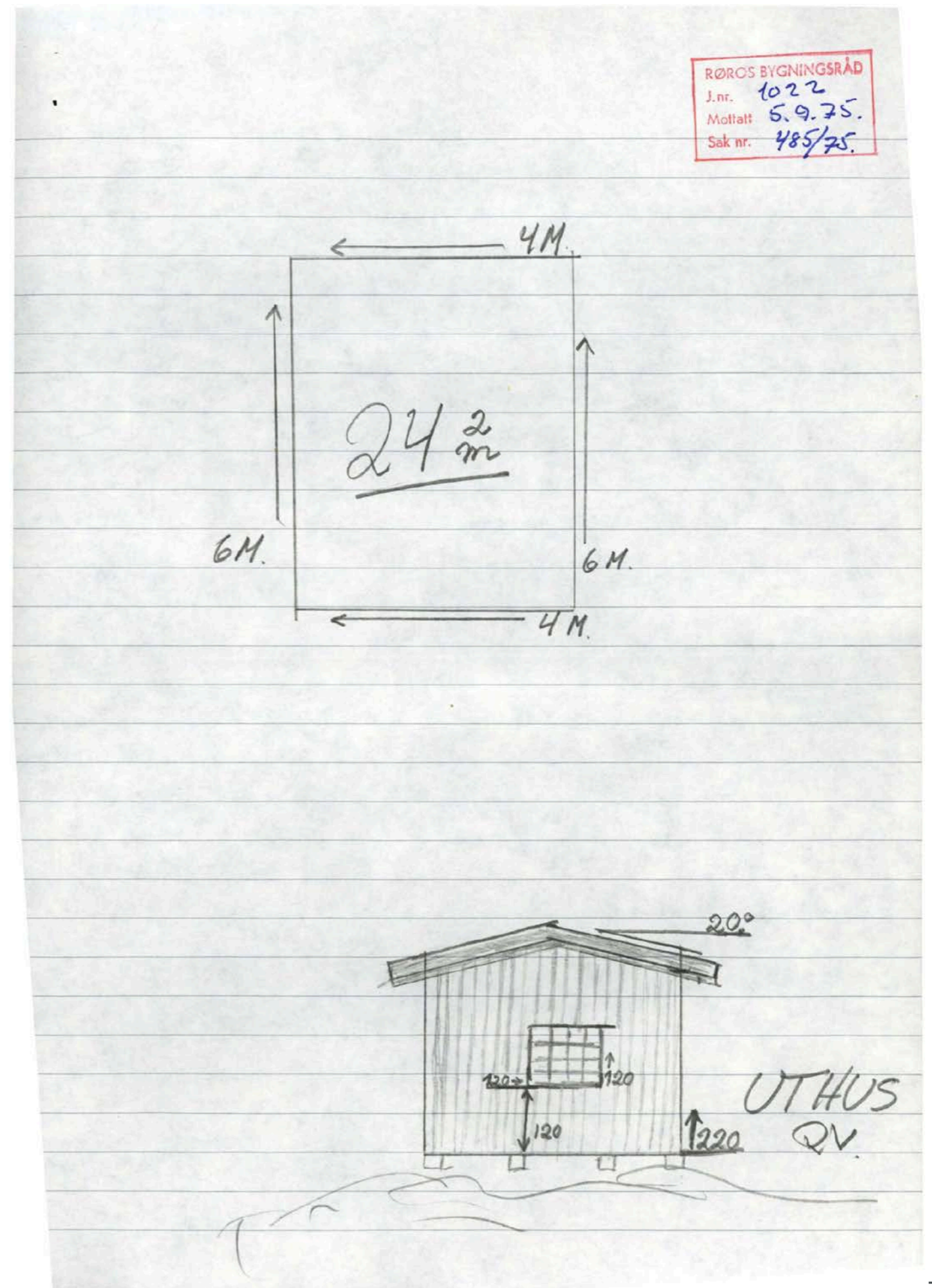
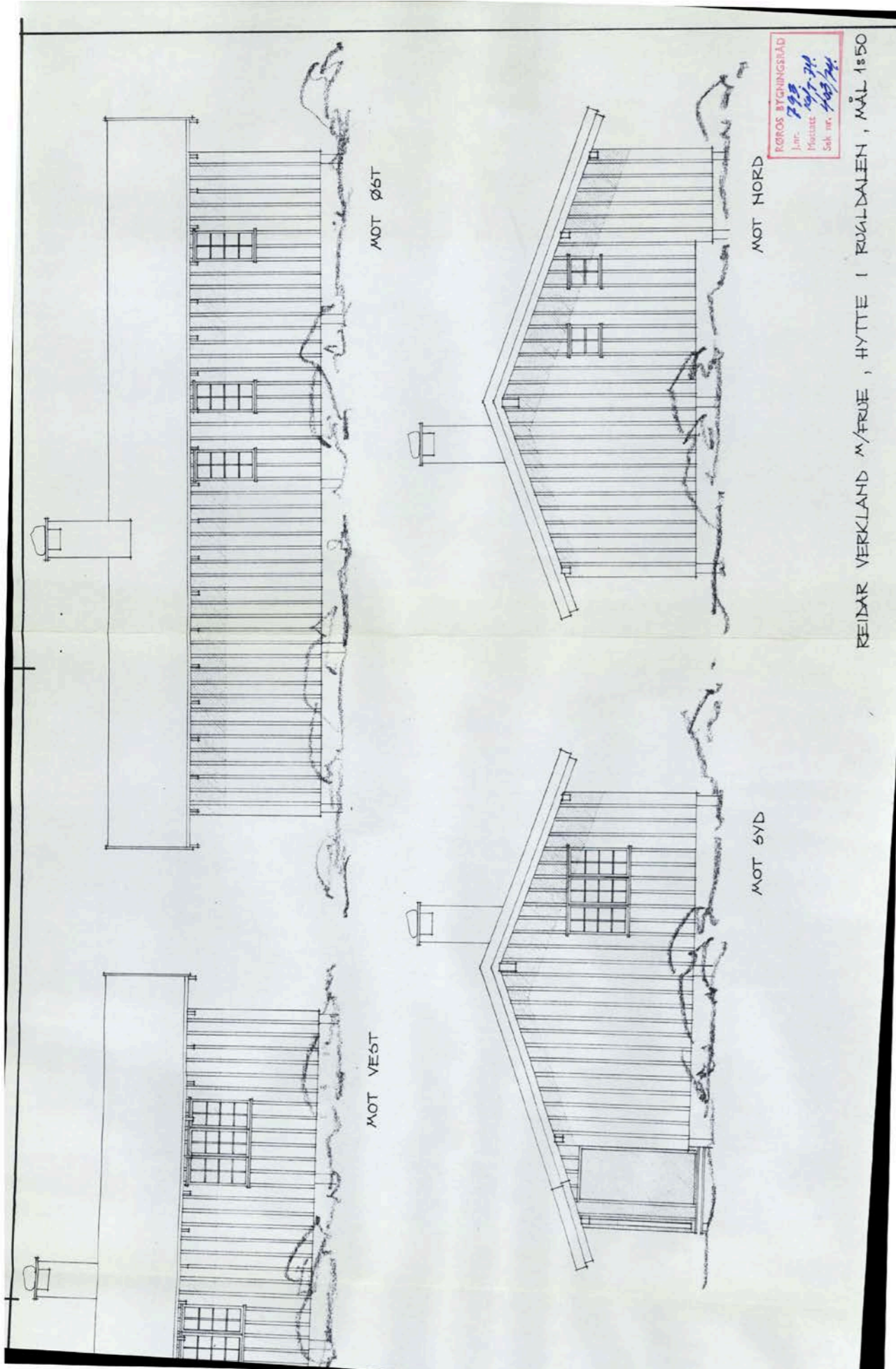
De fraskilte del har fått g.nr. 8 br.nr. 17

[Signature]



¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Tinglyst. 30



Ruglsjølia 14

Høyde over havet

706 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	19 min	🚗
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	7 min	🚗 7.4 km
🚆 Øybakken Linje 440, 543	3 min	🚶 0.2 km
🚆 Rugelsjøen Linje 440, 543	12 min	🚶 0.9 km

Avstand til byer

Røros	17 min	🚗
Trondheim	2 t	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ålen Sentrum	14 min	🚗
🚗 Røros Hotell	16 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Røros Husky Adventures - Hundekjøring	9 min	🚗
Røros Golfklubb	15 min	🚗
Bowling 1 Røros	19 min	🚗
Stall Røros	21 min	🚗
Stall Ardenner	21 min	🚗
Storwartzfeltet	23 min	🚗

Sport

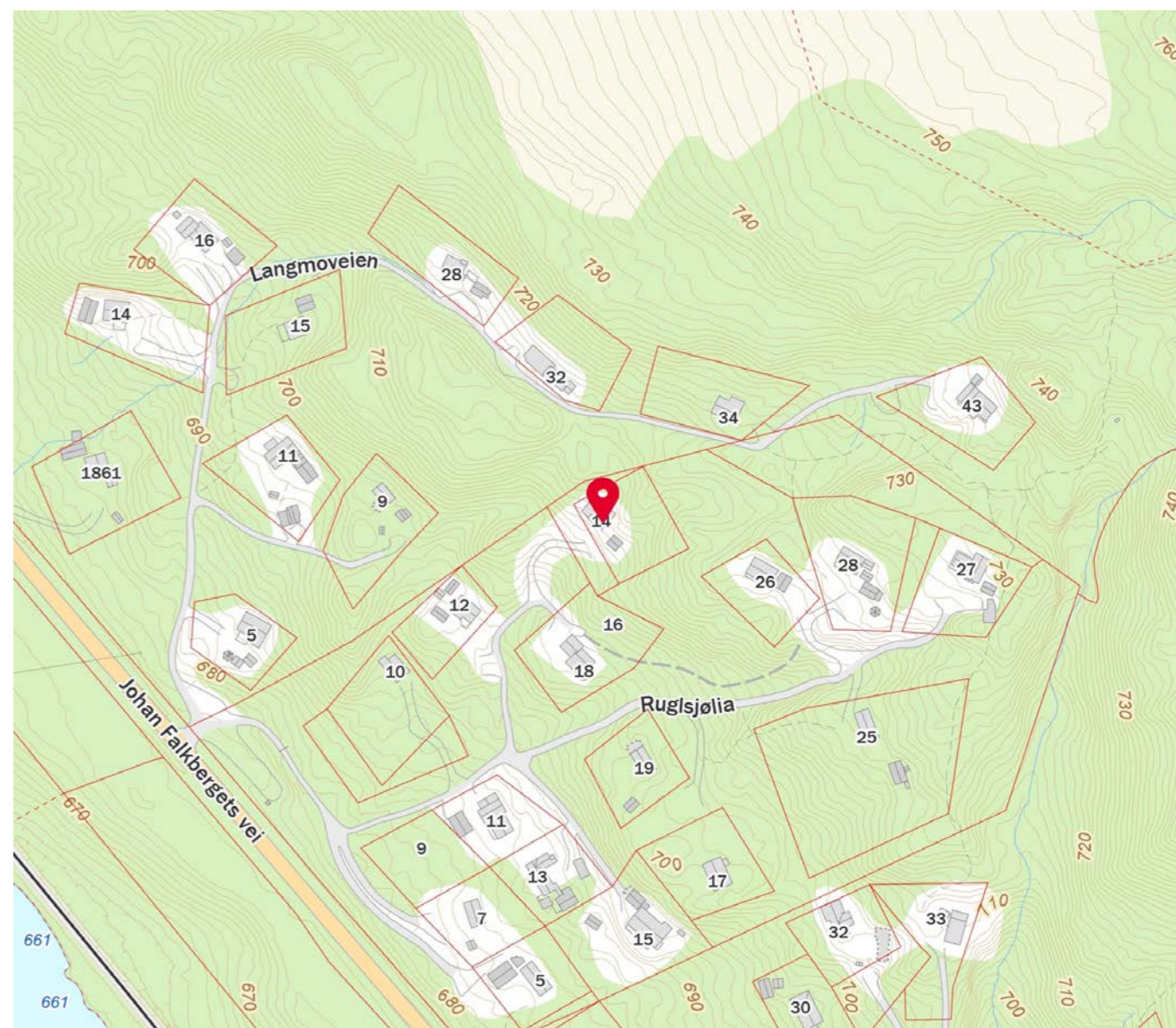
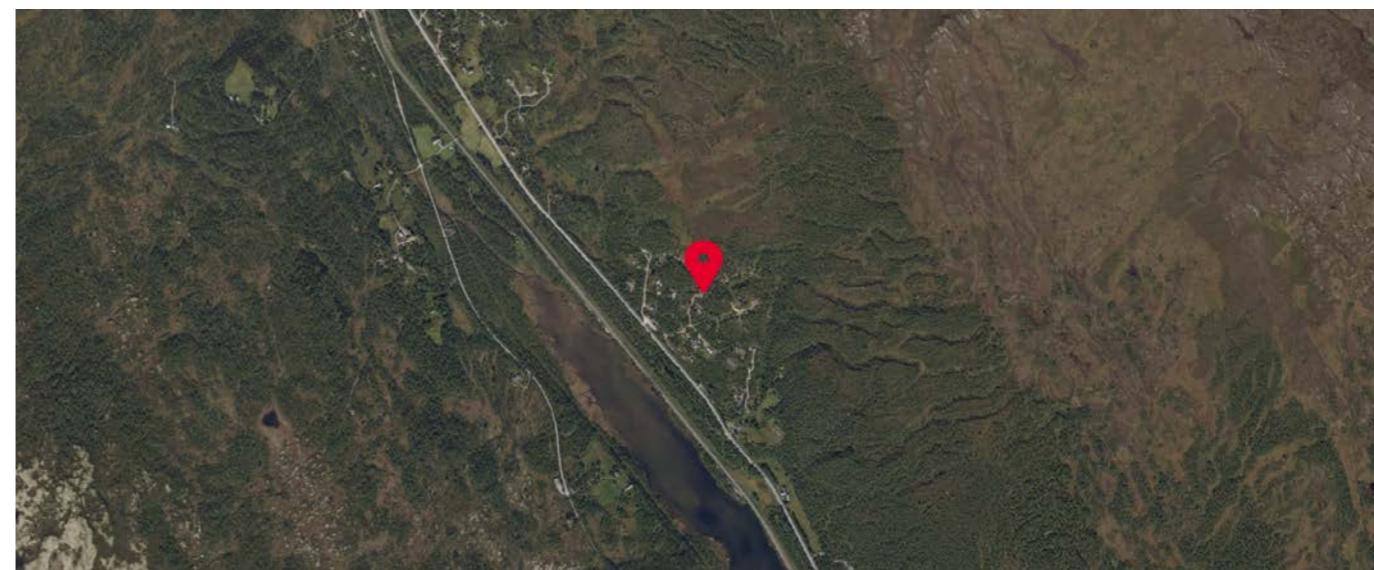
🏆 Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	🚗 8.1 km
🏆 Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	11 min	🚗 8.8 km
🏊 Røros Gym	18 min	🚗
🏊 Aktiviteten Treningssenter	19 min	🚗

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	8 min	🚗 7.6 km
Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	14 min	🚗 14.9 km

Varer/Tjenester

🏠 Domus Røros Kjøpesenter	17 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ruglsjølia 14
7372 GLÅMOSMeglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer: 1705240007

Telefon: 984 05 032
E-post: tommy.nyrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.02.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon