



aktiv.

Ruglsjølia 14, 7372 GLÅMOS

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



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 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 36 100,-
Total ink omk.: Kr 1 426 100,-
Selger: Nils Arvid Johansen
Synnøve Nilsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 61/73 kvm
Tomtstr.: 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

Velkommen2

Om eiendommen20

Egenerklæring27

Tilstandsrapport32

Energiattest56

Byggegodkjente tegninger hytte og uthus60

Info fra kommunen.....62

Diverse kart64

Nabolagsprofil.....74

Forbrukerinformasjon80

Budskjema81





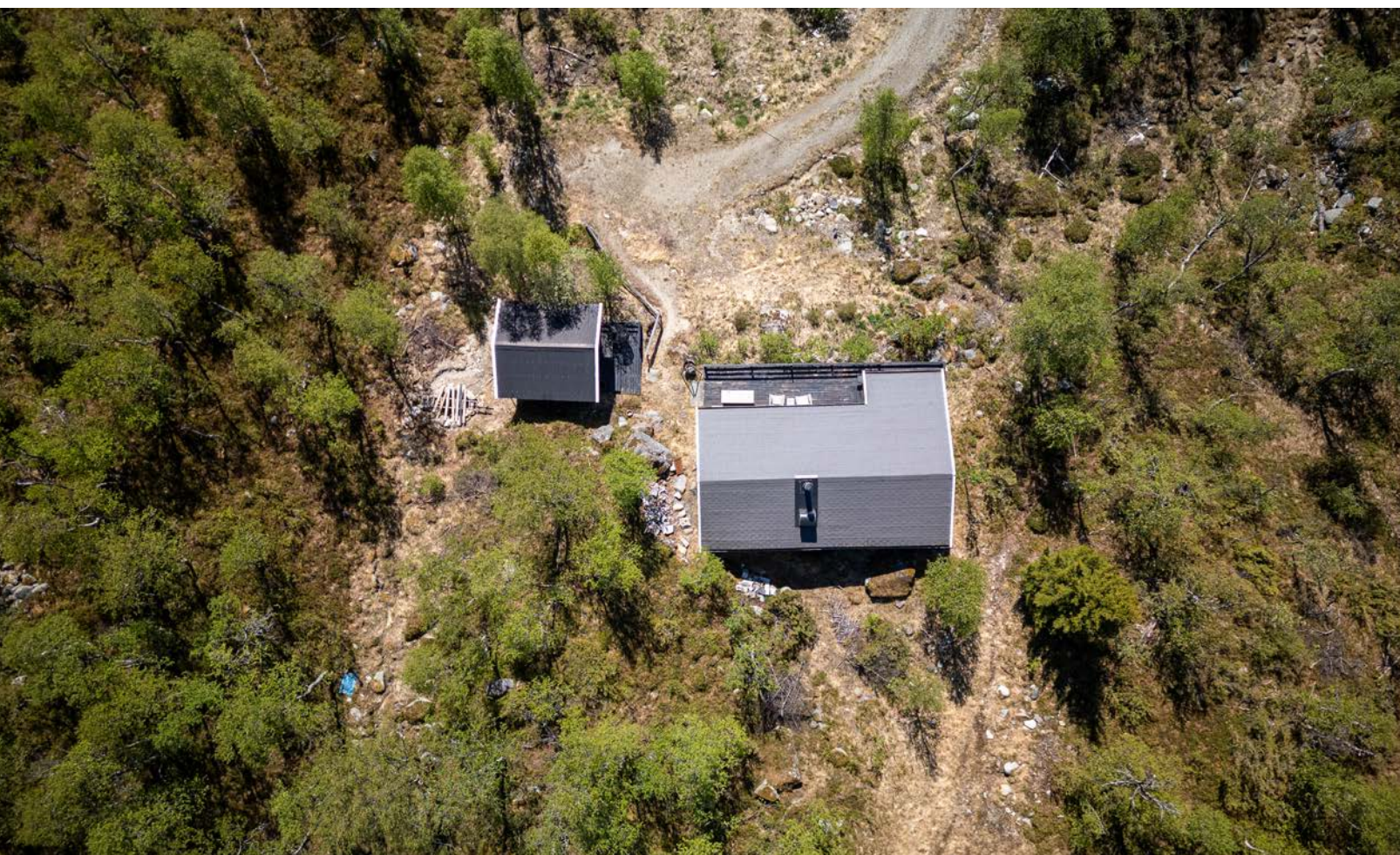




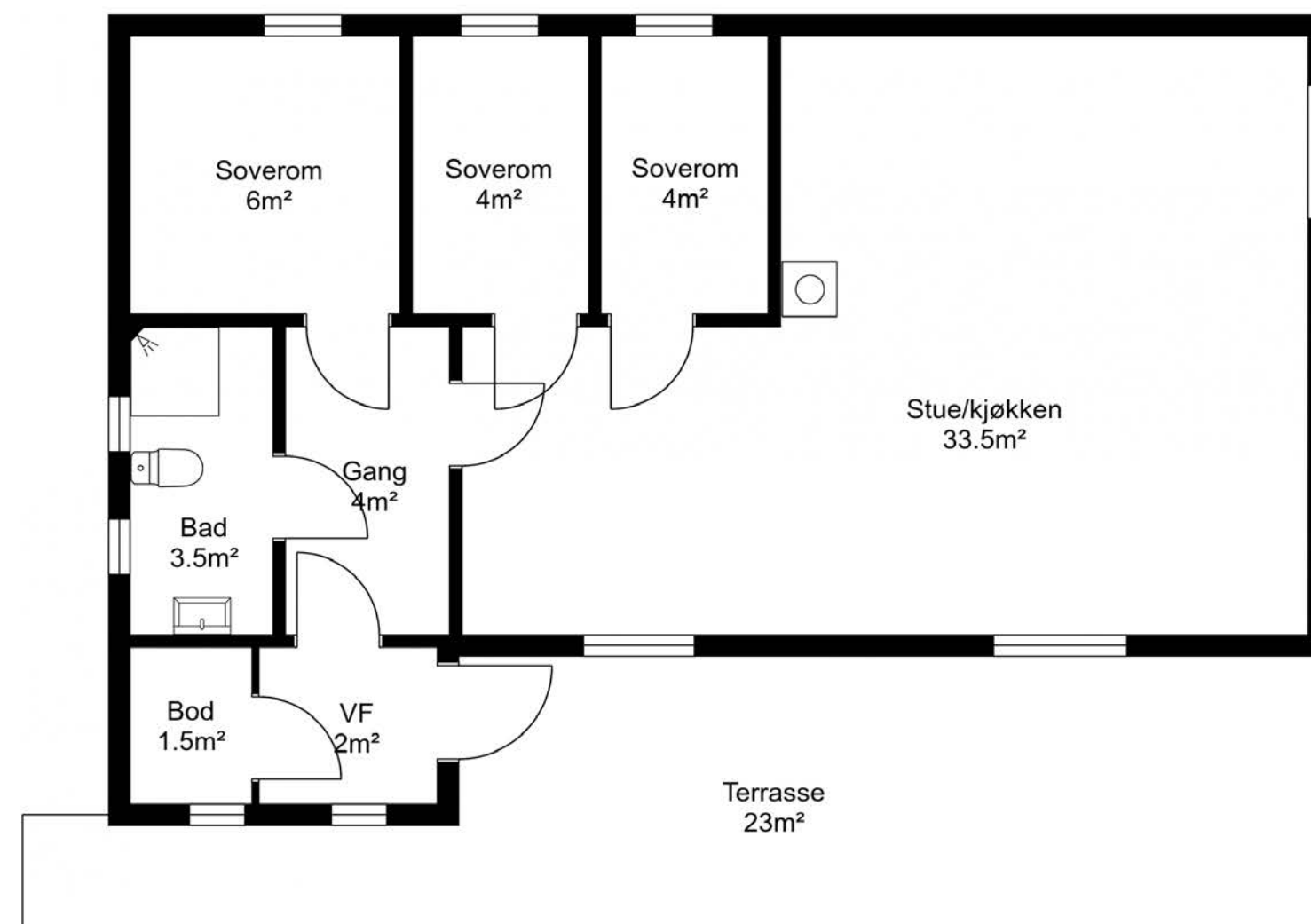




7372 Glåmos - Ruglsjølia 14



1. Etasje





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

23 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

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. Storsandtjønnna ligger ca. 5 min unna med bil, og her finner man en kjempefin sandstrand 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 tekket 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 tekket med metallplater. Gulvkonstruksjon er et stubbloftsbjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

lht. 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 oppvaming og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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.

Sommervann til vannpost utenfor hytta. Ellers medbringes vann. 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 urinerings 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.

Kontraktsgrunnlag

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,

gjørne 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 nøyte, 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

1 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
34 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

36 100 (Omkostninger totalt)
52 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
54 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
36 100,- (Omkostninger totalt)

1 426 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 442 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 444 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))
1 648 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 100

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 dekningsalg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. 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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS,
organisasjonsnummer 988 591 270
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Salgsoppgavedato

07.10.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705240007

Selger 1 navn

Synnøve Nilsen

Selger 2 navn

Nils Arvid Johansen

Gateadresse

Ruglsjølia 14

Poststed

GLÅMOS

Postnr

7372

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SN, NAJ

Document reference: 1705240007

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

det ble i 2013 støpt gulv, lagt varmekabler, membran, flislagt gulv og satt inn dusjkabinett med dunk/pumpe med vann samt vask på en tidligere bod.Eier monterte urinal i 2022

Arbeid utført av

J Tronsaune El Installasjon AS

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

det ble i 2013 støpt gulv, lagt varmekabler, membran, flislagt gulv og satt inn dusjkabinett med dunk/pumpe med vann samt vask på en tidligere bod.Eier monterte urinal i 2022

Arbeid utført av

J Tronsaune El Installasjon AS

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble lagt inn strøm i hytta i 2013. noe ombygging av eier ifb nytt kjøkken 2021

Arbeid utført av

J Tronsaune El Installasjon AS

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

Document reference: 1705240007

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

Nei

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

For hyttefeltet foreligger privat avtale relatert til vei med veglaget.(brøyting/vedlikehold). Ny peisovn og stålpipe monteret i 2022 av eier ihht produktenes monteringsanvisning.

Document reference: 1705240007

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705240007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Nilsen	3c59dbb2b4ec26dffb95a1ac6c413c743fae8812	26.08.2025 06:49:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Arvid Johansen	07ee7c717f169cb052098fd0f73f597e16969c5c	26.08.2025 06:40:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705240007

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

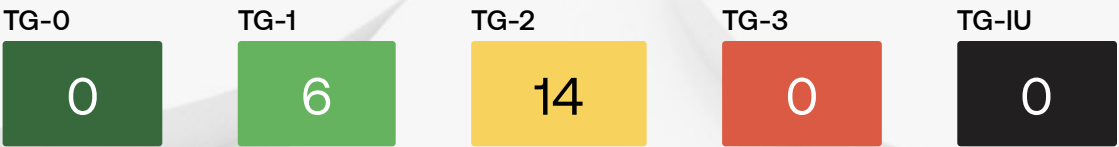
Ruglsjølia 14 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1974
BRA: 61 m²
BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering



GNR: 8 BNR: 17

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Ruglsjølia 14
7372 Glåmos

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 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 TG2

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

Det er ikke etablert drenering. Terrengtet rundt boligen har naturtomt.

-Terrengutformingen kan medføre vannansamlinger under fremre del av bygningen.

TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om bygningen står på pilarer.

Anbefalte tiltak

-For å lukke avviket må det foretas tiltak for å lede eventuelt overflatevann tilfredsstillende bort fra bygningen. Siden bygget er oppført over pilarer er det ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-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 2 settes for tegn på bevegelser i grunnen/skjevheter i gulv

Anbefalte tiltak

-Noe oppretting/oppjustering av fundamenter må påregnes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Rekkverket er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
-Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, og det er store avstander mellom rekkverksstolper.
-Det registreres noen skjevheter i gulvet. Det er stedvis noen myke gulvbord, samt at det er litt svikt i konstruksjonen ut ved boden.
-Overflatene har en del slitasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.
-Åpninger i rekkverk anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.
-Skjevheter og svikt bør utbedres.
-Overflatebehandling/vedlikehold må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av hele eller deler av konstruksjonen.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

- Det registreres noe slitasje i karm mellom glass, og tegn på utettheter i vinduene med koblet glass av eldre dato.
- Enkelte eldre vindu tar i karm.
- Beslag under vindu er gjenbrukt på nye vindu, og har generelt avskallet maling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Overflatebehandlinger/vedlikehold må påregnes.
- Vinduer som tar i karm bør justeres.

Yttervegger

Oppsummering

- Kledningen er værslitt.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.

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

Anbefalte tiltak

- Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.
- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Innvendig takkonstruksjon er delvis med skråtak ned mot yttervegger. Det er etablert kaldloft over hytta. Stige er ikke etablert til loftet, og det er ikke satt fram stige for tilkomst til loft på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke inspisert annet enn ved luken fra stol på gulvet. Det er vanskelig å se noe av betydning ved denne kontrollen.

-I stua registreres det at taket har noe svai. Årsaken til dette er ikke kjent, men selger har lagt inn en bjelke for å stive av konstruksjonen inne på loft i 2025.

TG 2 på grunn av svank i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av loft for stadfesting av tilstand på loft.
- Svank i taket kan ha sammenheng med at det er høydeavvik på gulv og fundamenter. For å lukke avviket må dette rettes opp. Se utbedringer i sammenheng med eventuelle opprettinger av gulv/fundamenter.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det ble registrert deformasjoner i nedløpsrør som er symptom på frostspreng, og det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/beslag.
- Renne på baksiden har punktvis lekkasjer.
- Det mangler nedløpsrør på baksiden.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Takkonstruksjon

Taktekking

Utstyr på tak

Etasjeskille og gulv på grunn

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å skifte renner og nedløp på grunn av rust, lekkasjer og deformasjoner. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men det anbefales å planlegge utskiftingen.
- Det bør etableres taknedløp på baksiden for å lede vann kontrollert ned fra taket.

Oppsummering

- Lufting ned mot skråtakskonstruksjonen er begrenset eller manglende. Det er kun synlig lufting inn i gavler mot mønet.
- Det ble registrert svanker i konstruksjon på innvendig og utvendig side. Selger har foretatt en forsterkning langs innvendig konstruksjon i stue/kjøkken fra loft. Det vurderes ikke svikt slik taket fremstår i dag, og skjevheter kan komme av påviste forhold ved skjevheter i fundamentering/gulv.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Lufting av skråtaket bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket. Spalter ved raft utvendig kan være et mulig tiltak.
- Svank i taket kan ha sammenheng med at det er høydeavvik på gulv og fundamenter. For å lukke avviket må dette rettes opp. Se utbedringer i sammenheng med eventuelle opprettinger av gulv/fundamenter.

Oppsummering

- Det registreres stedvis mosegroing på tekkingen. Kun foretatt inspeksjon fra bakkenivp pga manglende stige.
- Pappshingelen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 15 år). Tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av alder og synlig mose.

Anbefalte tiltak

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose kan forkorte levetiden på tekkingen og bør rengjøres.

Oppsummering

- Det er ikke etablert takstige.

Anbefalte tiltak

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

Oppsummering

- Det er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm totalt. Påviste høydeavvik på gulv er tegn på bevegelser i grunn under fundamenter.
- På undersiden av bjelkelaget ble det registrert at stubbloftsplatene ikke er påført klemlakter for god tetting, og enkelte plater henger noe ned (ikke betydelig nedheng).

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Øvrig: Overflater

Anbefalte tiltak

- Det må påregnes oppretting av gulv/fundamenter for å lukke avviket. Bemerk at det kan måtte påregnes tiltak også på takkonstruksjon ved slike opprettinger. Se derfor dette i sammenheng.
- Stubbloftsplater bør påføres klemløker for god tetting.

Oppsummering

Flisgulvet i vindfanget har bom (manglende vedheft eller hulrom mot underlaget), og flisfuge mellom 2 flis har stedvis løsnet og falt ut. Manglende vedheft eller dårlig stivhet i underlaget er en mulig årsak. TG 2 på grunn av påviste avvik på flisgulv i vindfang.

Anbefalte tiltak

Fliser med bom bør kontrolleres jevnlig, og det kan eventuelt tas opp og limes ned igjen. Fugemasse som har løsnet/blitt borte bør utbedres. Mulig at det må foretas tiltak på underlaget under flis.

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 påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Jevnlige kontroller av overflater og sluk anbefales i kombinasjon med forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.
- Fliser over servant bør monteres på fagmessig vis.

Oppsummering

- Vann og avløp er ikke funksjonstestet.
- Avløpsrør til klosett er lagt opp uten bruk av rørlegger.

TG 2 på grunn av at deler av anlegget er utført uten bruk av rørlegger.

Anbefalte tiltak

- Rørøppegget bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

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

- Takhøyden i hytta måles til 2,07 - 2,11 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.

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

- Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.
- Det er ikke montert slange på apparatet, og har derfor en mangel. Apparatet er også over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.8.2025	27.8.2025

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:

-Loft har ikke etablert stige, og det var ikke satt frem stige på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke kontrollert.

-Det var ingen stige til taket ved befaringen. Kontrollen er foretatt fra bakkenivå.

Informasjon om boligen

Adresse:	Ruglsjølia 14, 7372 Glåmos				
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	8	Bruksnr:	17
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1974 - Kilde: Dato på fasadetegning.				
Boligtype:	Hytte				

Generell beskrivelse av boligen:		
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 tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er et stubbloftsbjelkelag av tre. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Taktekking ble skiftet.	Nei
2013	Det ble lagt inn strøm i hytta, inkludert varmekabler. Utført av J Tronsaune El 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 urinering, samt lagt opp noe avløpsrør i forbindelse med dette. Montert ny stålpipe og ovn. Utført med egeninnsats.	Nei
2022	Ettersisolert deler av gulvkonstruksjon på undersiden med 10 cm mineralull. Utført med egeninnsats.	Nei
2025	Utbedret noen pilarer under hytta. Lagt inn avstivning av innvendig tak i stue fra loft.	Nei

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 byggteknisk 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://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen 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	7
Totalt m²	73	61	12	0	30

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	BRA-i: Stue/kjøkken, bad, 3 soverom, vindfang, gang.	BRA-i: 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	7
Totalt m²	12	0	12	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		BRA-e: 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

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke etablert drenering. Terrenget rundt boligen har naturtomt. -Terrengutformingen kan medføre vannansamlinger under fremre del av bygningen. TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om bygningen står på pilarer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avviket må det foretas tiltak for å lede eventuelt overflatevann tilfredsstillende bort fra bygningen. Siden bygget er oppført over pilarer er det ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Det er morenegrunn ifølge NGUs løsmassekart, samt at det er gjort observasjoner av løsmasser i grunnen under hytta.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-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 2 settes for tegn på bevegelser i grunnen/skjevheter i gulv	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Noe oppretting/oppjustering av fundamenter må påregnes.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse i impregnert tre oppført over impregnerte stolper i tre plassert på bakken. Rekkverk er av behandlet tre med liggende bord. Det er trapp av impregnert tre opp til inngangsdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ikke kjent alder på konstruksjonen. Av eldre type.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Rekkverket er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. -Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, og det er store avstander mellom rekkverksstolper. -Det registreres noen skjevheter i gulvet. Det er stedvis noen myke gulvbord, samt at det er litt svikt i konstruksjonen ut ved boden. -Overflatene har en del slitasje.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. -Åpninger i rekkverk anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas. -Skjevheter og svikt bør utbedres. -Overflatebehandling/vedlikehold må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av hele eller deler av konstruksjonen.	

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 karmer, 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 utettheter i vinduene med koblet glass av eldre dato. -Enkelte eldre vindu tar i karm. -Beslag under vindu er gjenbrukt på nye vindu, og har generelt avskallet maling.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overflatebehandlinger/vedlikehold må påregnes. -Vinduer som tar i karm bør justeres.	

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
-Det er en nyere ytterdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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
-Det bemerkes at det er risiko for inntrekk av fukt der det er satt inn en krok i bunn av dørbladet på ytterdøren. Det anbefales at denne fjernes og tettes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Trekonstruksjon med ukjent utførelse. Fasader har stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

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 til loftet, og det er ikke satt fram stige for tilkomst til loft på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke inspisert annet enn ved luken fra stol på gulvet. Det er vanskelig å se noe av betydning ved denne kontrollen.	
-I stua registreres det at taket har noe svai. Årsaken til dette er ikke kjent, men selger har lagt inn en bjelke for å stive av konstruksjonen inne på loft i 2025.	
TG 2 på grunn av svank i takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av loft for stadfesting av tilstand på loft. -Svank i taket kan ha sammenheng med at det er høydeavvik på gulv og fundamenter. For å lukke avviket må dette rettes opp. Se utbedringer i sammenheng med eventuelle opprettinger av gulv/fundamenter.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er renner og nedløp i galvanisert metall.	

6.9 Takkonstruksjon

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
-Det ble registrert deformasjoner i nedløpsrør som er symptom på frostspreng, og det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/beslag. -Renne på baksiden har punktvis lekkasjer. -Det mangler nedløpsrør på baksiden.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å skifte renner og nedløp på grunn av rust, lekkasjer og deformasjoner. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men det anbefales å planlegge utskiftingen. -Det bør etableres taknedløp på baksiden for å lede vann kontrollert ned fra taket.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
--------------	-------------

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ikke etablert takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.	

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?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
-Det registreres stedvis mosegroing på tekkingen. Kun foretatt inspeksjon fra bakkenivp pga manglende stige. -Pappshingelen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 15 år). Tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 2 på grunn av alder og synlig mose.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Mose kan forkorte levetiden på tekkingen og bør rengjøres.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjonen er et stubbloftsbjelkelag 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
-Det er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm totalt. Påviste høydeavvik på gulv er tegn på bevegelser i grunn under fundamenter. -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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må påregnes oppretting av gulv/fundamenter for å lukke avviket. Bemerk at det kan måtte påregnes tiltak også på takkonstruksjon ved slike opprettinger. Se derfor dette i sammenheng. -Stubbloftsplater bør påføres klemler for god tetting.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er etablert stålpipe. 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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Bemerk at loft ikke er kontrollert.	

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.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

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?	Nei
-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998. 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 - 2,11 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.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat. -Det er ikke montert slange på apparatet, og har derfor en mangel. Apparatet er også over 10 år gammelt.	

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 EI 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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
---	-----

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop 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. Ei-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
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og ventiler i vegger.		
Oppsummering av ventilasjon		TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.		

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
Flisgulvet i vindfanget har bom (manglende vedheft eller hulrom mot underlaget), og flisfuge mellom 2 flis har stedvis løsnet og falt ut. Manglende vedheft eller dårlig stivhet i underlaget er en mulig årsak. TG 2 på grunn av påviste avvik på flisgulv i vindfang.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Fliser med bom bør kontrolleres jevnlig, og det kan eventuelt tas opp og limes ned igjen. Fugemasse som har løsnet/blitt borte bør utbedres. Mulig at det må foretas tiltak på underlaget under flis.		

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 vanndunk.		
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 påviste forhold.		

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Jevnlige kontroller av overflater og sluk anbefales i kombinasjon med forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk. -Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard. -Fliser over servant bør monteres på fagmessig vis.	

6.20 Øvrig: Vann og avløp		
Beskrivelse		
Ikke innlagt vann/kloakk. Det er et enkelt opplegg med vannrør av plast. Vann fylles i tank og distribueres av vannpumpe. Denne er plassert på badet. Det er enkelt opplegg med 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 etablert 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 at deler av anlegget er utført uten bruk av rørlegger.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
-Røropplegget 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 stubbloftsbjelkelag. Vinduer er med koblet glass.		
-Taket kan ha noen lekkasjer. Det er enkelte fuktmerker i vegger, samt skjevheter i gulv.		

6.22 Kryp kjeller		
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

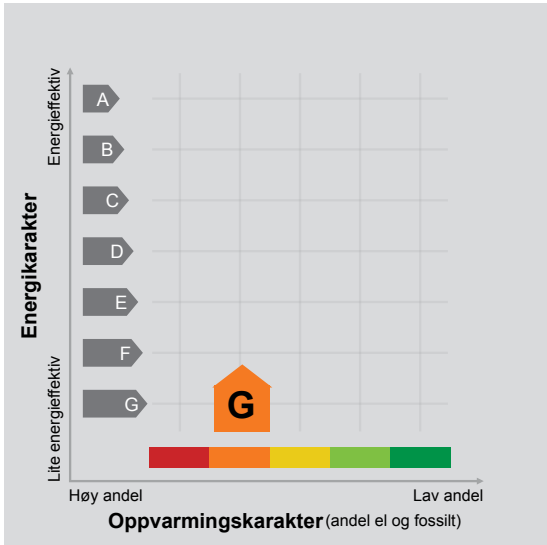
Ikke relevant

6.32 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

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 innetemperaturen
- 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 innetemperaturen
- 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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

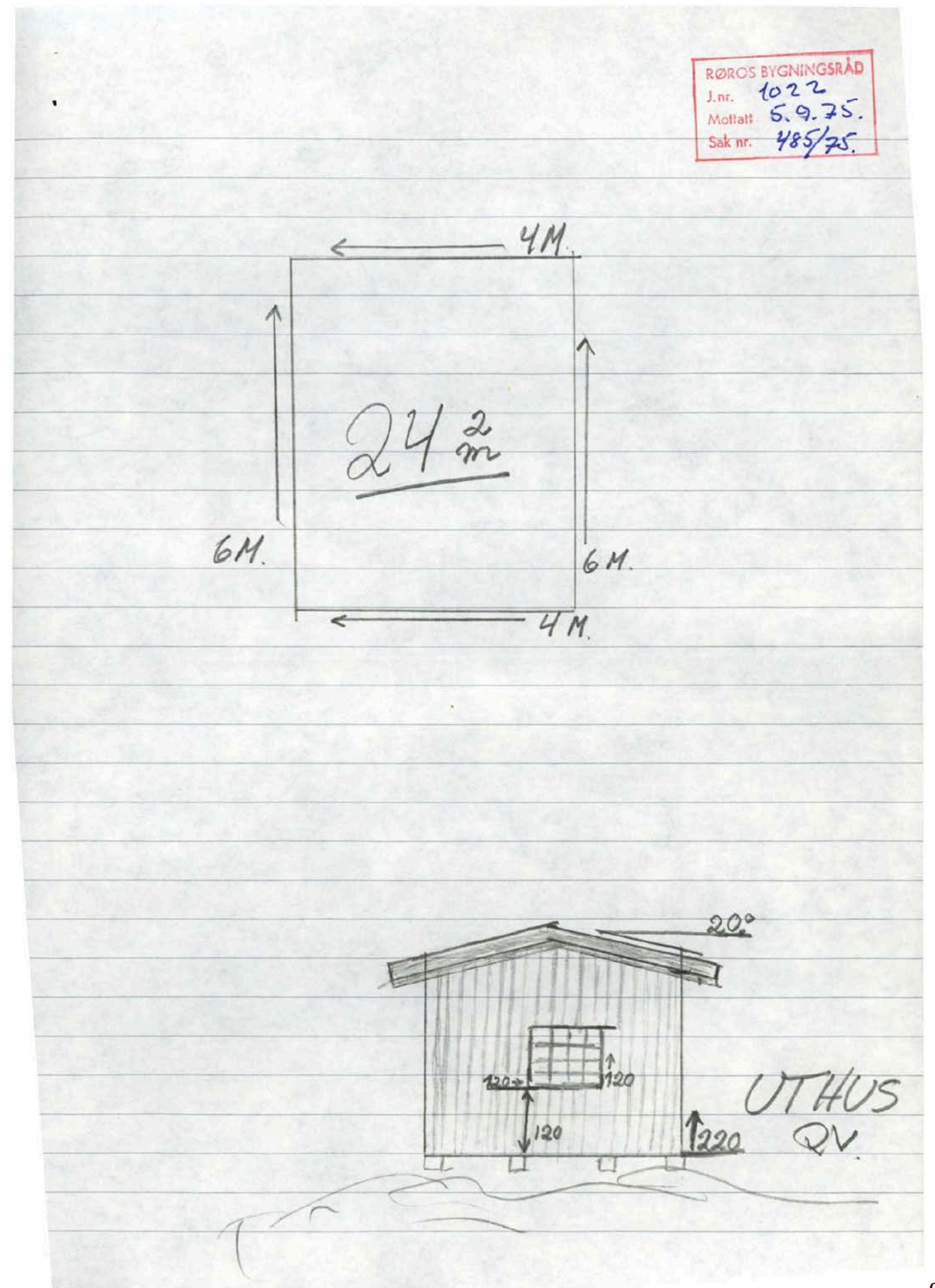
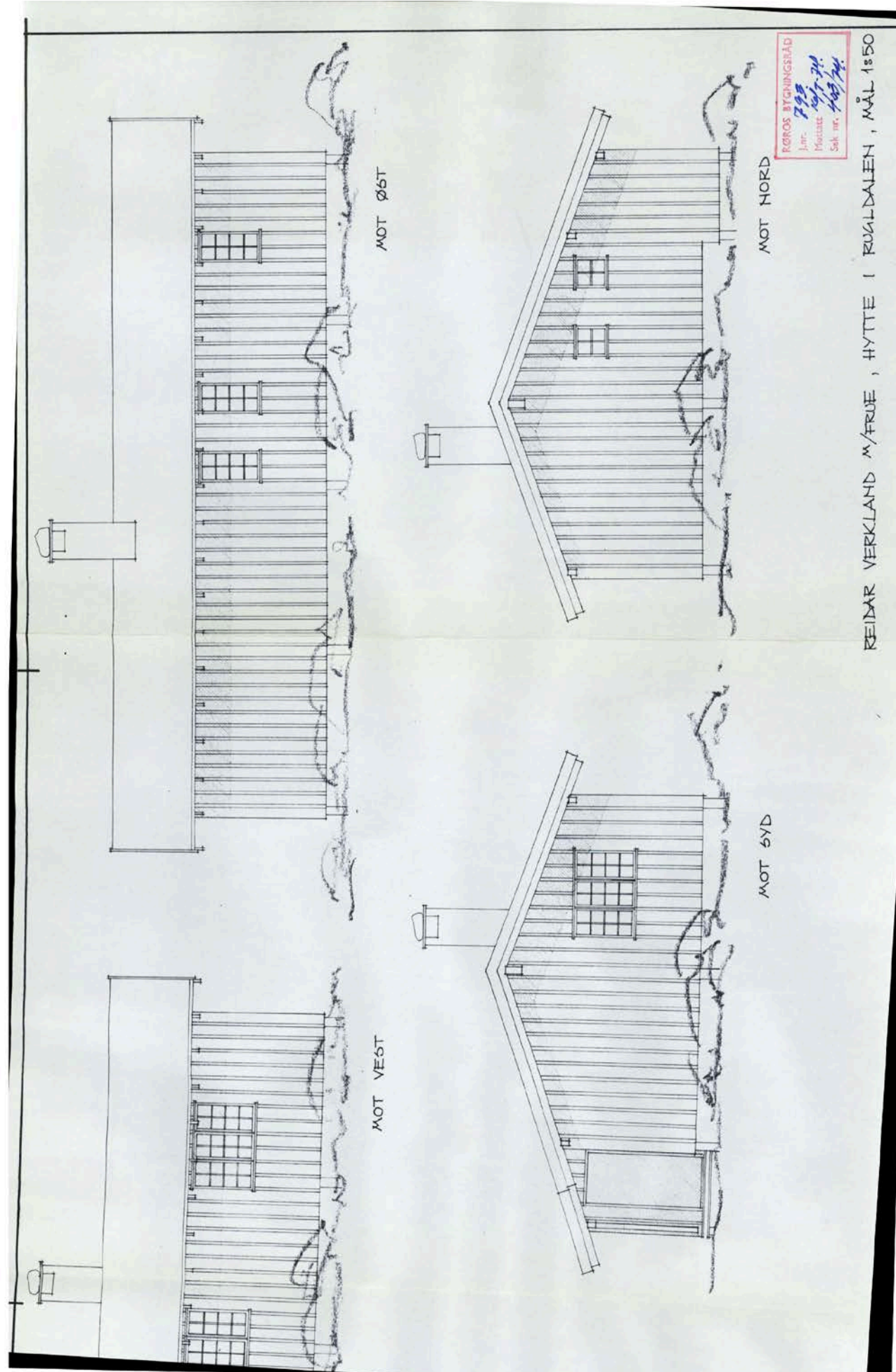
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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](tel:80049003) 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](tel:80049003).





Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 02.02.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	8	Bnr:	17	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ruglsjølia 14, 7372 GLÅMOS						

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:

Til byggesøknaden på hytta finnes det bare fasadetegninger i kommunens arkiver ingen plantegning.



Røros kommune
Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
Telefon: 72 41 94 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: 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

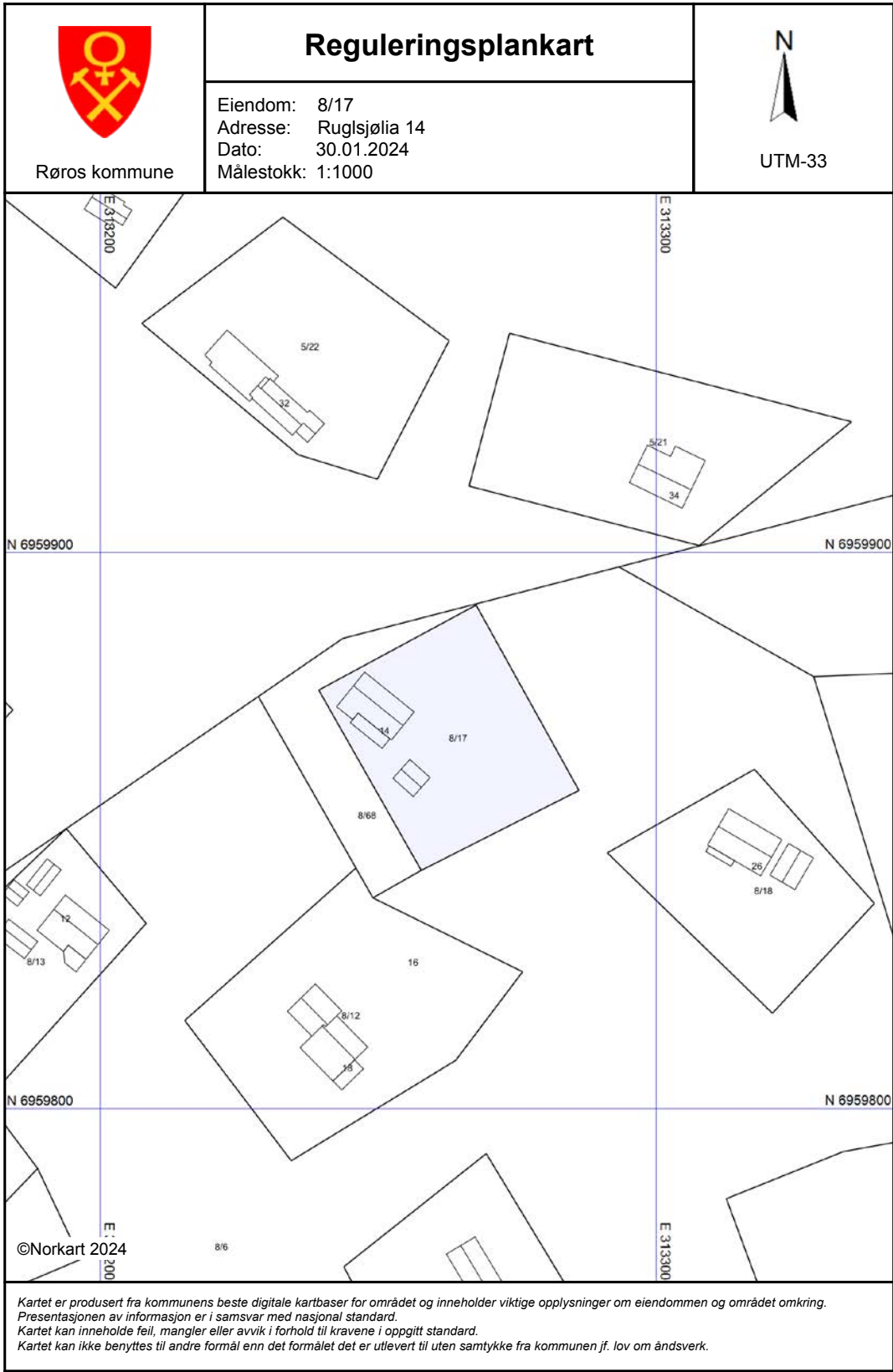
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

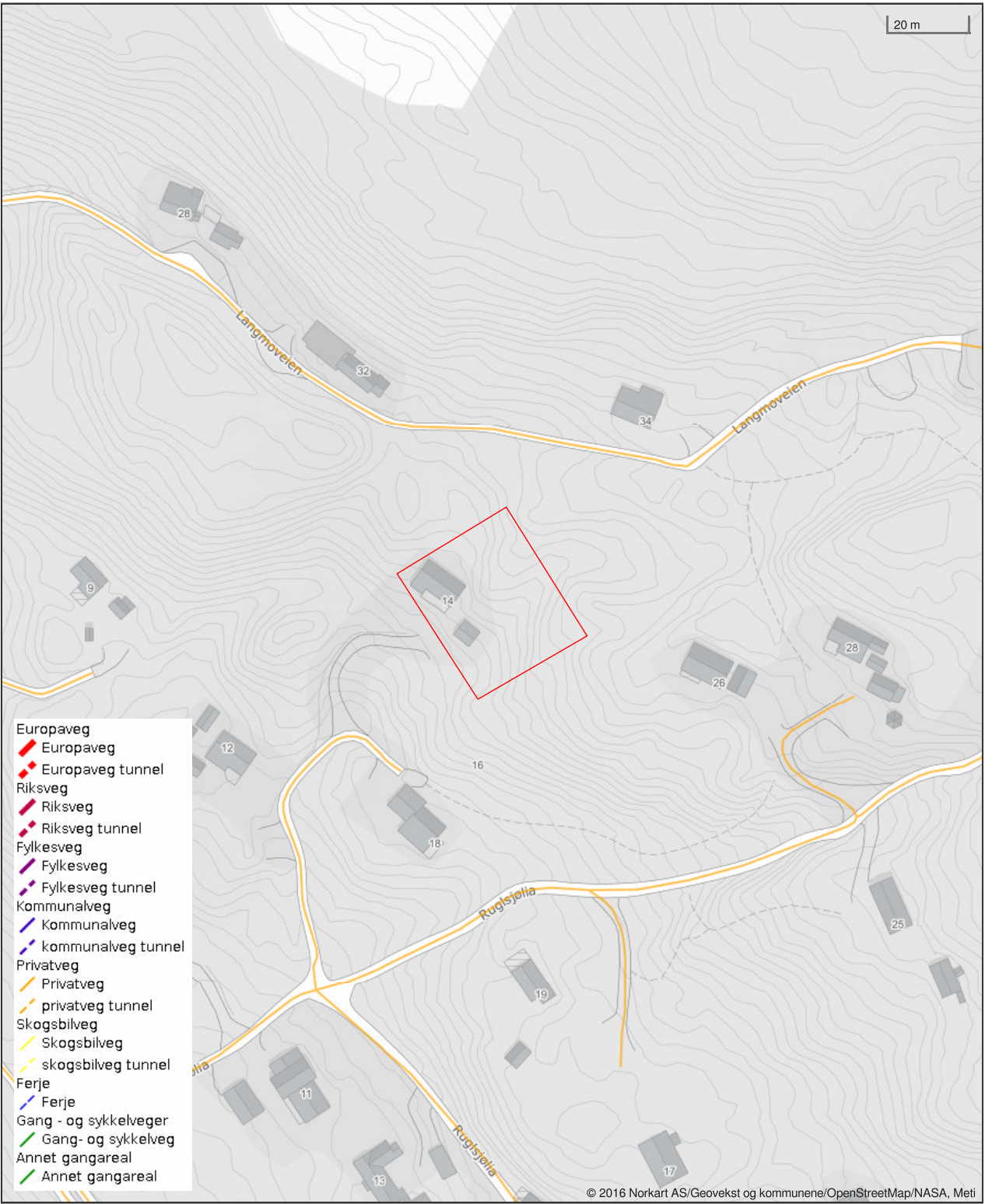
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.





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	
Areal	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 kartforretningen 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
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch	Bnr.	6
Forretning	Kart- og delingsforretning 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

Påtegninger (rettelser o.l.)

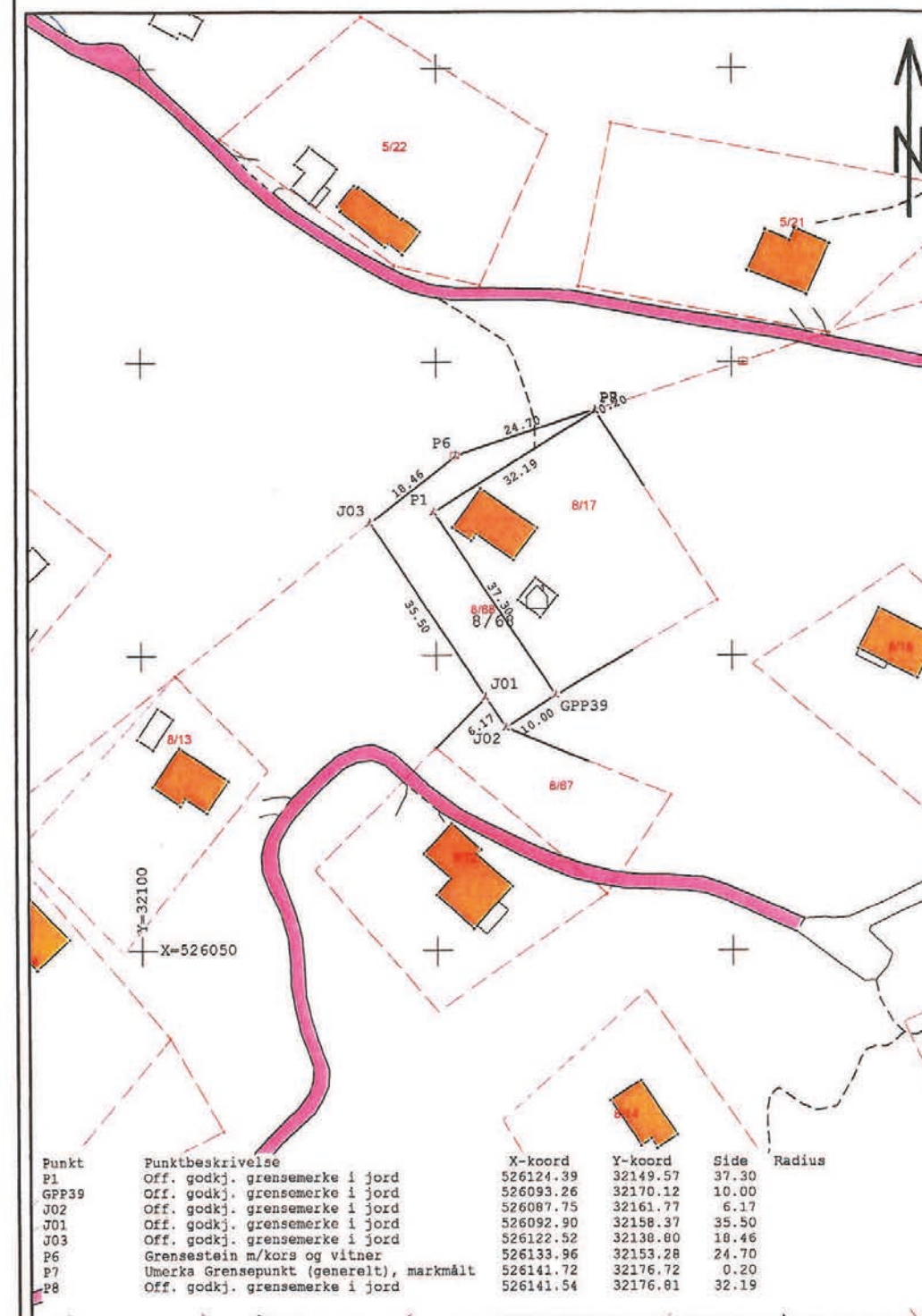
--

GIS/LINE Målebrev

Gnr	8	Bnr	68	Festenr
Representasjonspunkt X 526107 Y 32156				
Kartblad	CT110-1-25	☒ Landsnett		
Målestokk	1: 1000	Areal	544.5 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr	48-2007
Målebrev nummer	141-07



GIS/LINE Målebrev

Skylddelingsforretning

Holdt 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 *Rørø*
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 skjønsmenn:

Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ *Følger Thig Næslund*
og Kåre Reidar Rørø

Mennene valte til formann *Thig 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 rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørønskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann 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. skylddelings-
lovens § 9.)

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiendoms-
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 skrift-
lig 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 gårdsfornødenhet?

nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, 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 *m* fraskilte del ble bestemt til *1 ore*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

uforandret

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kultur-

beite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

De *m* fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾

Anne skog

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.

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

Ole R. Krohn *L. Jensvold* *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 med
sak nr. *F 328 / 72* samtykket i skylddelingen.

Trondheim den *28/3* 19*72*

Fylkeslandbruksstyrets
M. M. M. M.

formann.

Fylkeslandbruksstyrets

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*



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

Tinglyst 30

Nabolagsprofil

Ruglsjølia 14

Høyde over havet

706 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	19 min 🚶
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	7 min 🚶 7.4 km
🚆 Øybakken Linje 543	3 min 🚶 0.2 km
🚆 Rugelsjøen Linje 440, 543	11 min 🚶 0.9 km

Avstand til byer

Røros	17 min 🚶
Trondheim	2 t 2 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

- Alpin
- Ålen Skisenter
 - Kjøretid: 14 min
 - Skitrekke i anlegget: 2



Aktiviteter

Røros Husky Adventures	9 min 🚶
Røros Golfklubb	14 min 🚶
Bowling 1 Røros	19 min 🚶

Sport

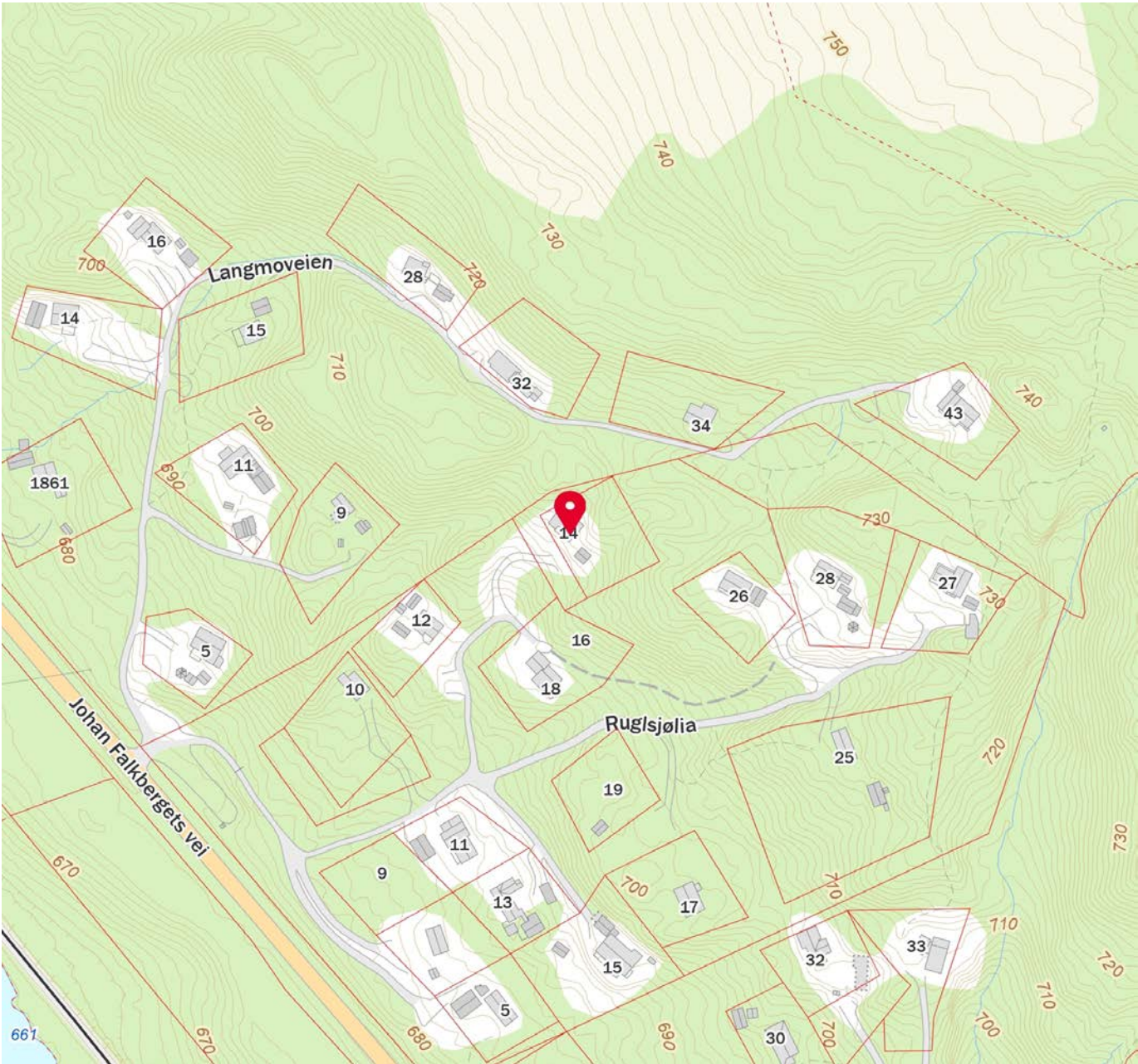
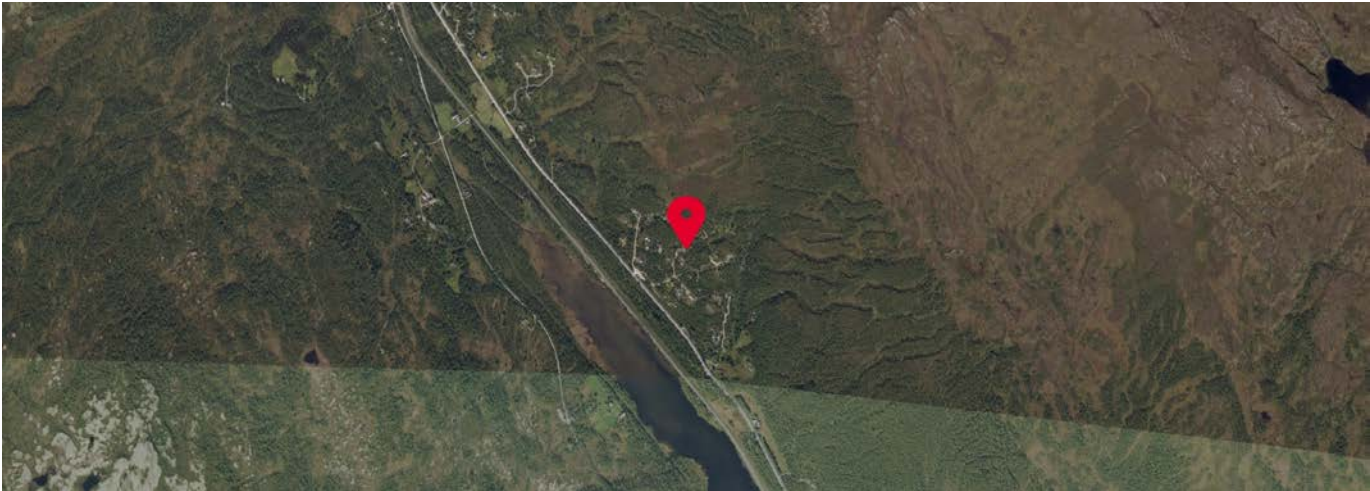
⚽ Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 8.1 km
⚽ Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	10 min 🚶 8.8 km
🏊 Røros Gym	18 min 🚶
🏊 Aktiviteten Treningssenter	19 min 🚶

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 7.6 km
Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 14.9 km

Varer/Tjenester

🏪 Domus Røros Kjøpesenter	17 min 🚶
🏪 Vitusapotek Røros	18 min 🚶
🍷 Røros Vinmonopol	18 min 🚶





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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

- 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

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



- 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

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. PLUSSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ruglsjølia 14
7372 GLÅMOS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre