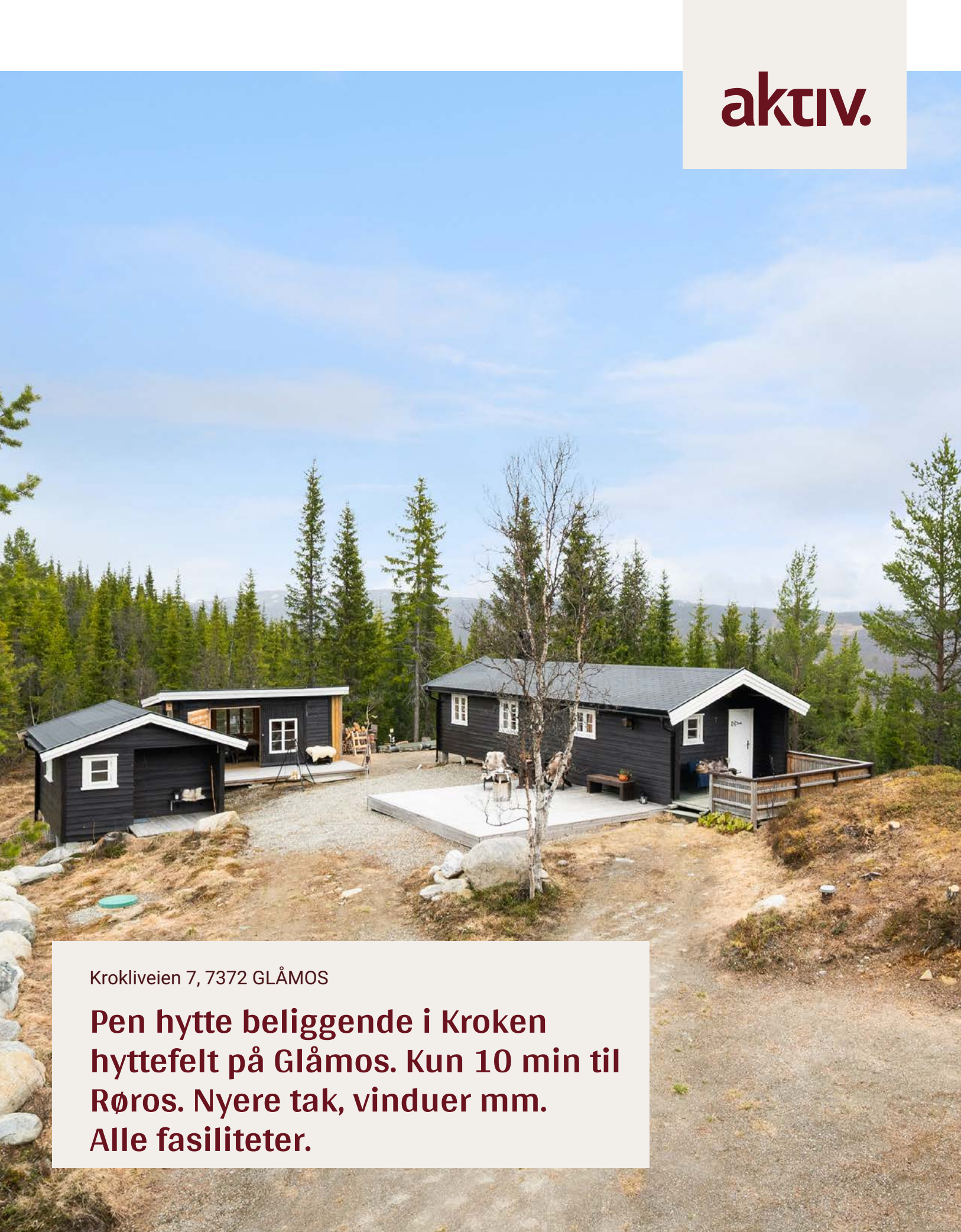




aktiv.

Krokliveien 7, 7372 GLÅMOS

**Pen hytte beliggende i Kroken
hyttefelt på Glåmos. Kun 10 min til
Røros. Nyere tak, vinduer mm.
Alle fasiliteter.**



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 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 600,-
Total ink omk.: Kr 1 692 600,-
Selger: Lisbeth Merete Ravlosve
Frode Moxness

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 49/81 kvm
Tomtstr.: 1057 m²
Soverom: 3 (2 i hytta + anneks)
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1705250018

Pen hytte beliggende i
Kroken hyttefelt på
Glåmos. 10 min til Røros.
Nyere tak, vinduer mm.

Velkommen til Krokliveien 7.

Pen hytte med flott beliggenhet i Kroken hyttefelt på Glåmos. Hytta ligger usjenert til med fin utsikt i retning Glåmos. Gode solforhold. Et glimrende utgangspunkt for fritidsaktiviteter sommer som vinter med flott turterreng i umiddelbar nærhet.

Til Glåmos sentrum med matbutikk, jernbanestasjon, lysløype mm. er det bare 3 min kjøring. Til Røros sentrum med alt av fasiliteter er det ca 10-12 min.

Hytta har vært gjenstand for en god del oppgraderinger de senere år. Bl.a. er følgende gjort:
- Alle vinduer i hytta unntatt badevinduet ble bytta i 2017.
- Ny taktekking, renner, nedløp og beslag i 2017.
- Vann og avløp ble lagt inn i 2019.
- Badet ble oppusset i 2019/20.
- Kjøkkenet ble utvidet i 2024.

Velkommen på en trivelig visning.

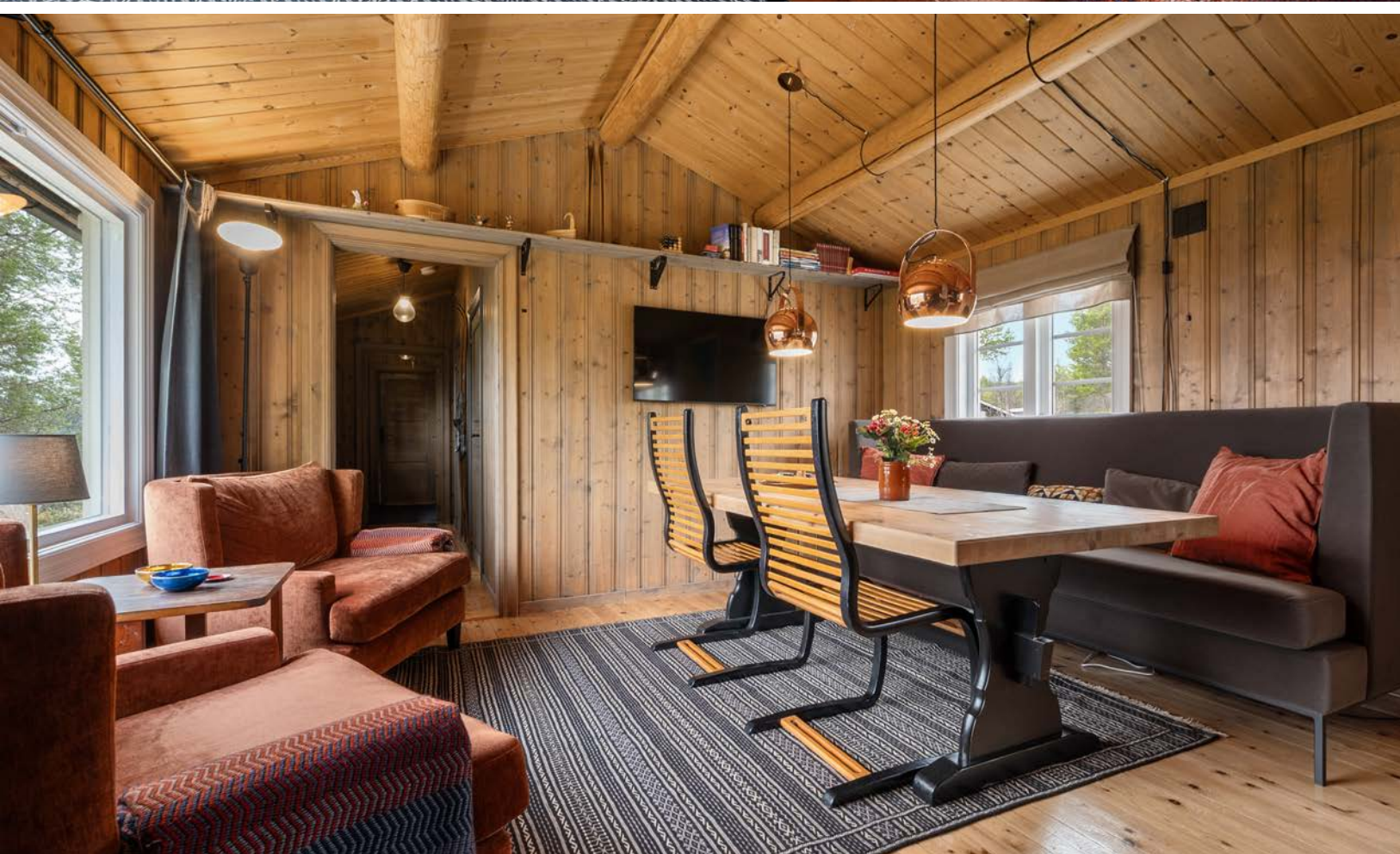


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen26
Egenerklæring34
Tilstandsrapport40
Energiattest64
Tegninger anneks og hytte68
Tegninger tilbygg hytte71
Tinglyst erklæring74
Diverse kart76
Info kommunale avgifter81
Nabolagsprofil82
Forbrukerinformasjon88
Budskjema89











Badet i hytta har dusjkabinett, wc
og servant.

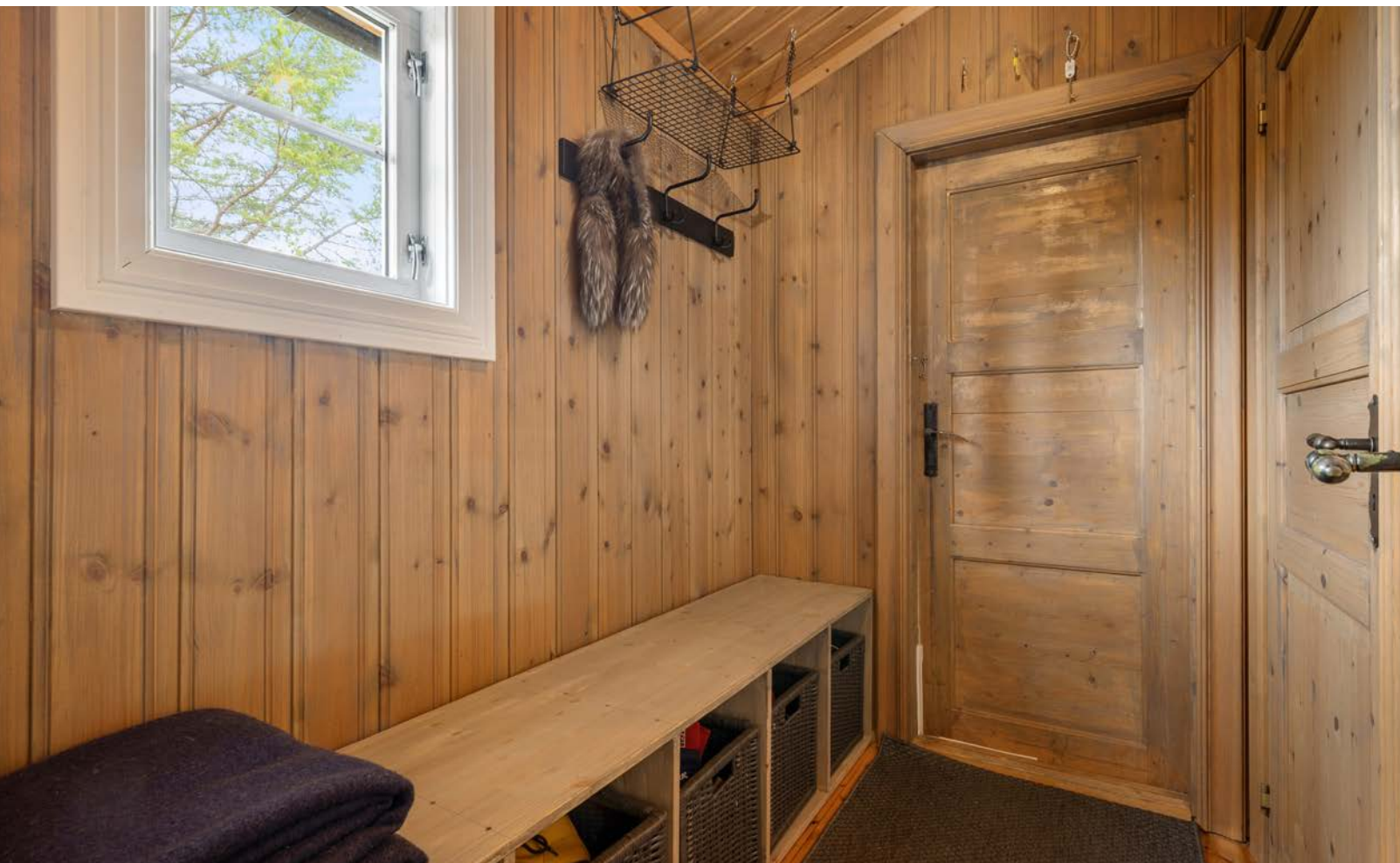


Vindfang og gang.



Hytta har to soverom.

I tillegg soveplass til flere i annekset.





Under vises innvendig i annekset.



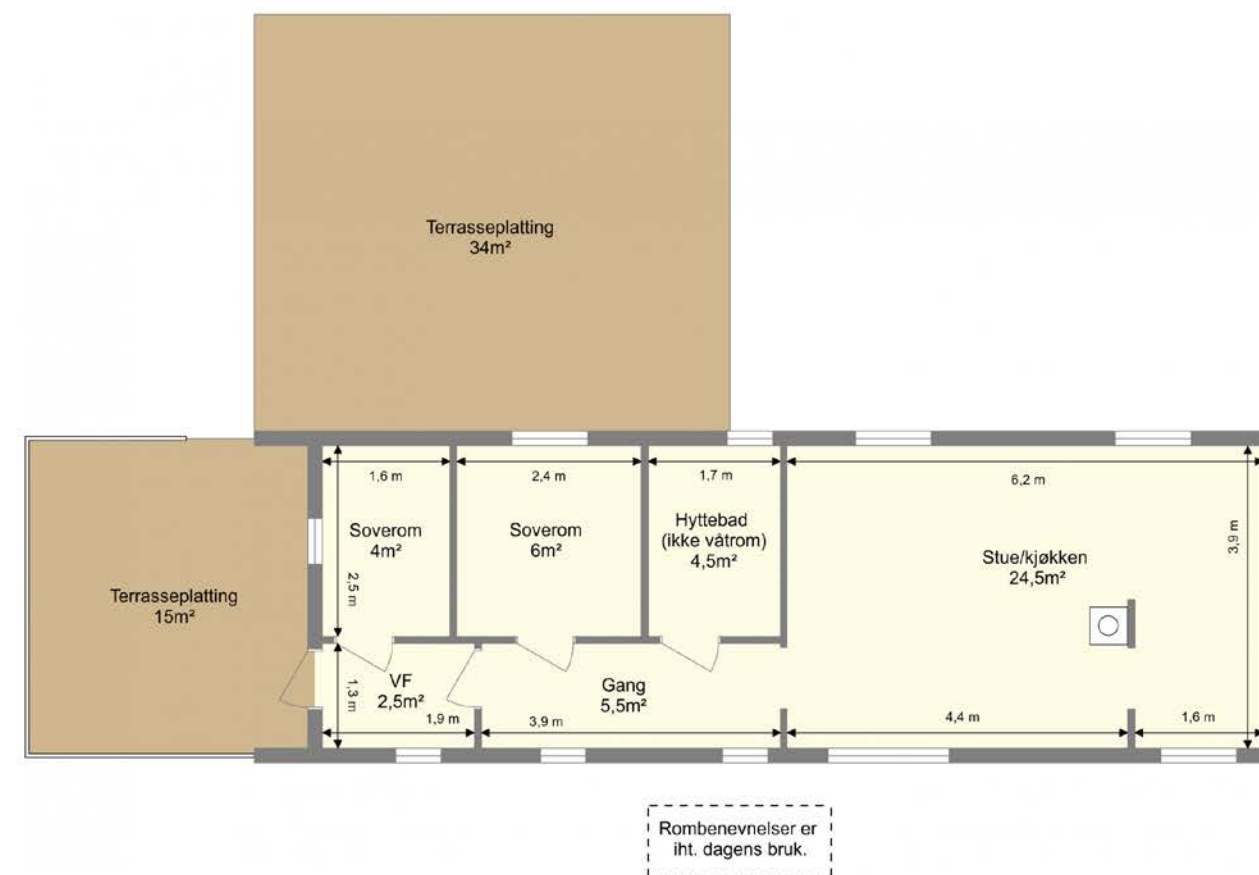
Innbygd gapahuk som fungerer som en lun
uteplass uansett vær.





7372 Glåmos - Krokliveien 7

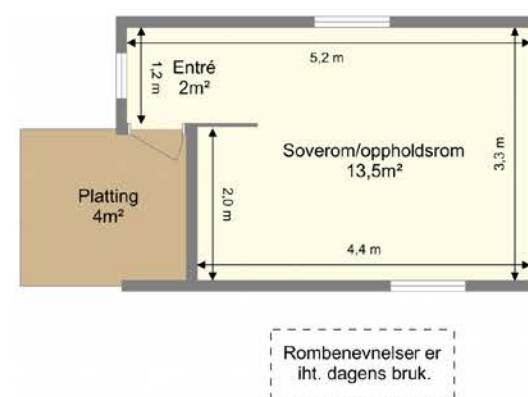
Hytte, 1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7372 Glåmos - Krokliveien 7

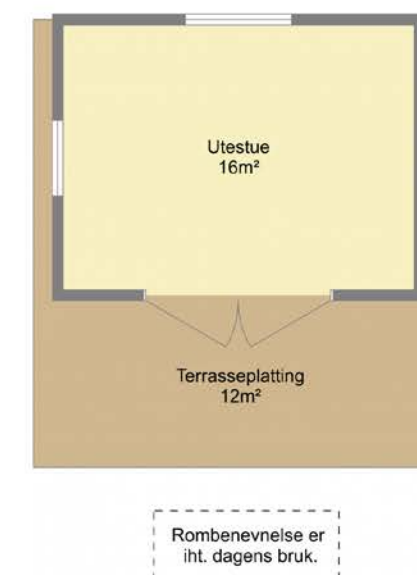
Anneks, 1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7372 Glåmos - Krokliveien 7

Innbygd gapahuk, 1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



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: 49 m²
BRA - e: 16 m²
BRA - b: 16 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 49 m² Hytta
BRA-e: 16 m² Anneks
BRA-b: 16 m² Innbygd gapahuk

TBA fordelt:

65 m² totalt. 49 kvm ved hytta, 4 kvm ved anneks og 12 kvm ved innbygd gapahuk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1057 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grus og terrasser. Ellers framstår tomten som en naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i naturskjønne omgivelser i Kroken hyttefelt ca. 10 min kjøring fra Røros sentrum. Hytta ligger usjenert til med fin utsikt i retning Glåmos. Gode solforhold. Et glimrende utgangspunkt for fritidsaktiviteter sommer som vinter med flott turterreng i umiddelbar nærhet.

Fine turstier mot bl.a.Kongens og Sextus gruver.

Eiendommen ligger kort vei fra oppkjørt lysløype, dagligvarebutikk og tog- og busstasjon, lysløype og kjempefint turterreng. Ca. 10 min til Røros sentrum, der en finner de fleste butikker, fasiliteter og servicetilbud.

Adkomst

Se kart på Finn.no
Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Hovedsaklig hytter i område. Spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte:
Hytte fra 1970 med tilbygg fra ca. 2000 oppført i én etasje over pilarer av betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass, samt 1 vindu med koblet glass.

Anneks:

Anneks oppført i én etasje over pilarer av betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass.

Innbygd gapahuk:

Innbygd gapahuk oppført i én etasje, og er plassert på fundament av impregnert trevirke på bakken. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform og har ingen tekking utover undertak. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker følgende i sin egenerklæring:
2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad
Beskrivelse: Utført av Arild Svanemsli, rekvirert av forrige eier
Arbeid utført av: Arild Svanemsli

8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivels:e Hytta står på påler, og gjennom årenes løp er det små skjevheter her og der, men ikke alvorlig. Alle dører og vinduer går fint.

11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Arbeid rekvirert av forrige eier. Godkjent el-anlegg.
Arbeid utført av: Nord Østerdal Elektro

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidligere eier skiftet vinduer, ny taktekking, nye takrenner, spillblikk og nedløp i 2016 eller 2017.
Arbeid utført av: Ukjent

Se komplett egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Hytte
BRA-i:
1. etasje:
Vindfang, gang, to soverom, hyttebad, stue og kjøkken.

Anneks
BRA-e:
1. etasje:
Entré og soverom/oppholdsrom.

Innbygd gapahuk
BRA-b:
1. etasje:
Utestue.

Standard

Hytte
1. etasje
Vindfang:
Tregulv og behandlet panel på vegger. Panel i himling.

Gang:
Tregulv og behandlet panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 1:
Tregulv og behandlet panel på vegger. Panel i

himling.

Soverom 2:
Tregulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling.

Hyttebad:
Laminat på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling.
Reflektorovn. Dusjkabinett, klosett, servant i innredning, bereder, elektrisk vannpumpe og åpne sikringer.

Stue/kjøkken:
Tregulv og behandlet panel på vegger. Panel over takåser i himling.
Vedovn. Innredning med naturlig avtrekk ved kokesonen.

Anneks
1. etasje
Entré:
Tregulv og behandlet panel på vegger. Panel i himling.

Soverom/oppholdsrom:
Tregulv og behandlet panel på vegger. Panel i himling.

Innbygd gapahuk
1. etasje
Utestue:
Impregnert tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

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.

Lampene over spisebordet - 2 stk kobberfargede lamper - følger ikke med.

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.

Energi
Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 650 000

Kommunale avgifter
Kr 4 794

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Eiendomsskatt kr 2.287,-
Feiing kr 470,90,-
Renovasjon kr 2.035,92,-

Se vedlagt skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi primær
Kr 139 711

Formuesverdi primær år
2023

Andre utgifter
Det betales ca kr 4.500,- pr. år for brøyting og vedlikehold av veien i feltet.

Septikken bør tømmes ca hvert 3 år. Pris pr. tømming er ca kr 2.000,-. Tømming utføres av Ola T Haugen.
Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 20, bruksnummer 18 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:

5025/20/18:
30.04.1974 - Dokumentnr: 1620 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:20 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 15630 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:20 Bnr:18

09.09.1974 - Dokumentnr: 3821 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:20 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggegodkjente tegninger på både hytte og anneks samt på tilbygget til hytta som ble oppført 2000. På tiden hytta og anneks ble oppført var det ikke vanlig med ferdigattest. Tilbygget skulle hatt ferdigattest for en korrekt avslutning av byggesaken. Kjøper overtar evt. ansvar og konsekvenser knyttet til dette.

Gapahuken har kommunen ingen papirer på i sine arkiv. Hvorvidt den er lovlig oppført eller ikke kan ikke kommunen svare på.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann (brønnvann med pumpe inn til hytta) og avløp (privat septikk).

Regulerings- og arealplaner

Hytta ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsformål. Kommuneplanens arealdel kan ses på kommunens 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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 650 000 (Prisantydning)

- Omkostninger
- 41 250 (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))
- 42 600 (Omkostninger totalt)
- 58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
- 61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

- 1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
- 1 708 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
- 1 711 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 42 600

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 4.000, -. 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

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato
24.05.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250018

Selger 1 navn

Frode Moxness

Selger 2 navn

Lisbeth Merete Ravlosve

Gateadresse

Krokliveien 7

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?

År2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år2

Antall måneder2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapIF

Polise/avtalendr.2340858

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

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

SvarJa, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

BeskrivelseUtført av Arild Svanemsli, rekvirert av forrige eier

Arbeid utført avArild Svanemsli

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?

SvarNei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

BeskrivelseHytta står på påler, og gjennom årenes løp er det små skjevheter her og der, men ikke alvorlig. Alle dører og vinduer går fint.

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)?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseArbeid rekvirert av forrige eier. Godkjent el-anlegg.

Arbeid utført avNord Østerdal Elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: FM, LMR

2

35

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier skiftet vinduer, ny taktekking, nye takrenner, spillblikk og nedløp i 2016 eller 2017.

Arbeid utført av

Ukjent

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705250018

Tilleggskommentar

Vindu på bad er ikke fornyet samtidig som de andre vinduene. Obs: Riktig mailadresse Lisbeth: lisbeth@strikkemasker.no

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: 1705250018

Initialer selger: FM, LMR

3

36

Initialer selger: FM, LMR

4

37

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Moxness	a1b0e053a7194ff305f0b1f92cbad70555529dfd	26.04.2025 19:24:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbeth Ravlosve	de4fbd3f7405e334ffbf98e cbf5ac6fef953396	26.04.2025 19:27:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705250018

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

Notater

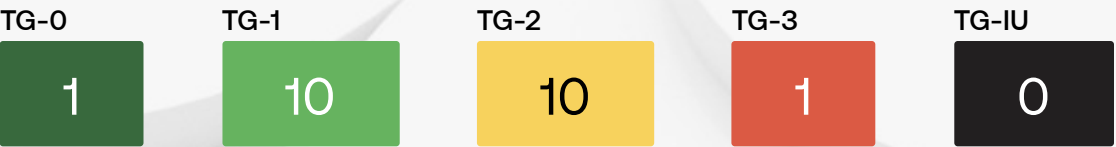
Krokliveien 7 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1970
BRA: 49 m²
BRA-i: 49 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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.

Takstrapporten

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/30514>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i kjøkken på over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det største avviket er påvist over nokså kort avstand (ca. 1 meter) i overgang mellom stue- og kjøkkendel. Det kan kjennes en «knekk» i gulvoverflaten her. Utover skjevhet på kjøkken er det påvist totale skjevheter på mellom 15-20 mm. Ingen tegn på at konstruksjonen har skader som følge av skjevhetene. Ved inspeksjon utvendig virker konstruksjonen for å være stabil.

TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik (målt over 30 mm totalt, og over 20 mm lokalt på kjøkken).
TG 2 settes for totale skjevheter i stue (målt mellom 15-30 mm).

Anbefalte tiltak

-Ingen umiddelbar kostnad for eventuelle utbedringer settes, da det ikke vurderes noen umiddelbar fare ved disse skjevhetene. Se dette i sammenheng med eventuelle grunnundersøkelser.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette er noe som kan vurderes ved en eventuell renovering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Ingen vesentlige sprekker i fundamenteringen, men det er skjevheter i gulv ved kjøkkenet som kan antyde at det er eller har vært bevegelser i grunnen her. Det virker for at bygget også har vært rettet opp tidligere.

TG 2 på grunn av usikkerhet rundt bevegelser i grunnen.

Anbefalte tiltak

-Det bør foretas observasjoner over tid for å påvise om det er bevegelser i grunnen eller om det er stabilt. Tiltak må eventuelt vurderes deretter.

Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting ved inngangsparti

Oppsummering

-Gulvet er noe værslitt.
-Håndlist på rekkverk har tegn på at et kan være utvikling av råte på den ene siden mot ytterdør. Det er noe mosegroing, og treverket på toppen er blitt ganske mykt.
-Gulvet har en skjevhet (forhøyning) inn ved ytterdør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales generelt vedlikehold.
-Håndlisten må påregnes utbedret eller skiftet.
-En nærmere undersøkelse av skjevheten i gulvet ved inngangsdør anbefales. Oppretting er noe som kan vurderes, men skjevheten er ikke omfattende.

Vinduer og dører:
Baderomsvindu og ytterdør

Oppsummering

-Ytterdøren har skjevhet mot karm, samt manglende pakning utenom noen biter som er lagt inn hvor det glipper som mest mot karm.
-Ytterdøren tar i karmen.
-Baderomsvinduet har noen sprekker i utvendig treverk, samt tørre/sprukkede kittfalsler. Det bemerkes at slitasjen ikke er omfattende.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å utbedre pakning i ytterdør, samt justere døren.
-Baderomsvinduet kan ha noe vedlikeholdsbehov utvendig.

Yttervegger

Oppsummering

-Det er stedvis spikerhull i kledningen som bør tettes. Med bakgrunn i dette vurderes det at noe av kledningen er blitt tatt av og satt på igjen, eller eventuelt vært gjenbrukt.
-Enkelte kledningsbord spriker ut fra veggen.
-Det er benyttet tette lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Spikerhull bør tettes, og sprikende bord bør festes bedre inntil underlaget.
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftinger 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.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det er ikke etablert takstige for adkomst til pipe. Ved byggeåret var ikke dette et krav.

TG 2 på grunn av manglende takstige iht. dagens krav.

Anbefalte tiltak

-Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

-Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over kokesonen.

TG 2 som følge av dette.

Elektrisk

Anbefalte tiltak avtrekk

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut for optimal ventilering.

Oppsummering

-Sikringene er lagt åpent uten sikringsskap, og er ikke i henhold til dagens krav.
-Automatsikringene mangler kursfortegnelse.
-Det er et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Hytta har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

Bereder på 120 liter plassert på baderomsgulv som ikke har sluk.

-Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ingen annen lekkasjesikring.
-Berederen er etablert etter at kravet om fast tilkobling tredje i kraft. Det er imidlertid usikkert om det er blitt byttet kurs til kontakten.

TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

-Det bør etableres avrenning til avløp eller annen type lekkasjesikring.
-Det anbefales å undersøke nærmere om det bør etableres fast tilkobling av bereder. Forskriften fra 2014 tilsier at det bør være fast tilkobling på beredere over 1500 watt, og denne tanken er på 1950 watt. Siden det ikke var bereder her tidligere kan det være hensiktsmessig å etablere.

Øvrig: Hyttebad/wc

Oppsummering

-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
-Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens krav.
-Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak

-Det fordres 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.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Hytte: -Det foreligger kun byggemeldte tegninger av tilbygget fra ca. 2000. Tegningene viser ingen rombenevnelser, men romfordelingen virker å stemme. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter ved bruk av rom er derved ikke vurdert. -Vinduer i tilbygget avviker til dels, med noe endret plassering og endret størrelse på vinduer iht. byggetegning. Anneks: -Det registreres at dagens entré er blitt innbygd. Den foreligger ikke på byggetegningen. -Tegningene viser ingen rombenevnelse. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter ved bruk av rom er derved ikke vurdert. -Annen kommentar fra kommunen: "Det finnes ingen papirer på det uthuset/annekset som ligger inntil hovedhytta i våre arkiver så hvorvidt det er lovlig oppført eller ikke kan ikke kommunen svare på." Dette vurderes å gjelde utestuen.
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
-Det er ikke utstedt ferdigattest på tilbygget. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1. januar 1998, og ferdigattest skal foreligge.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
-Soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.4.2025	5.5.2025
Hjemmelshavere	
Navn: Frode Moxness	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: Lisbeth Merete Ravlosve	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

Informasjon om boligen

Adresse:

Krokliveien 7, 7372 Glåmos

Kommunenr:

5025

Gårdsnr:

20

Bruksnr:

18

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1970 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.

Boligtype:

Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte fra 1970 med tilbygg fra ca. 2000 oppført i én etasje over pilarer av betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass, samt 1 vindu med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2000	Delen med soverom, baderom, vindfang og gang ble tilbygd i ca. 2000, med bakgrunn i en igangsettingstillatelse registrert i matrikkelbrev.	Nei
2017	Alle vinduer utenom baderomsvinduet ble skiftet. Taktekking, renner, nedløp og beslag ble lagt nytt.	Nei
2019	Vann og avløp ble lagt inn ca. dette året. Terrasseplatingen utenfor soverom/baderom ble etablert.	Nei
2019/2020	Baderommet ble oppusset.	Nei
2024	Kjøkkenet ble utvidet.	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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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	49	49	0	0	49
Anneks	16	0	16	0	4
Innbygd gapahuk	16	0	0	16	12
Totalt m²	81	49	16	16	65

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49	0	0	49
Totalt m²	49	49	0	0	49

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	49	0	BRA-i: 2 soverom, vindfang, gang, stue, kjøkken, hyttebad.	
Totalt m²	49	49	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	4
Totalt m²	16	0	16	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	16	0	BRA-e: Entré, soverom/oppholdsrom.	
Totalt m²	16	16	0		

Bygning: Innbygd gapahuk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	0	16	12
Totalt m²	16	0	0	16	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		BRA-b: Utestue.
Totalt m²	16	0	16		

Kommentar til arealberegning

-Rombenevnelser er iht. dagens bruk. -Den innbygde gapahuken er benevnt med BRA-b og S-rom i rapporten. Rommet i bygget er benyttet som et slags balkongareal, men er ikke innglasset.
Fordeling TBA: -Hytte: Terrasseplatting 1: 15m². Terrasseplatting 2: 34m²
Anneks: Terrasseplatting: 4m².
Innbygd gapahuk: Terrasseplatting: 12m²

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengfall (drenering er ikke etablert)

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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Terrenget rundt hytta er med naturtomt og pukk. Det vurderes tilstrekkelig fall vekk fra bygningen. Takvann ledes ut til terreng.	
TG 0 er satt med bakgrunn i terrengfall.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Hytta er oppført over pilrarer av betong og lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Ingen vesentlige sprekker i fundamenteringen, men det er skjevheter i gulv ved kjøkkenet som kan antyde at det er eller har vært bevegelser i grunnen her. Det virker for at bygget også har vært rettet opp tidligere.	
TG 2 på grunn av usikkerhet rundt bevegelser i grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas observasjoner over tid for å påvise om det er bevegelser i grunnen eller om det er stabilt. Tiltak må eventuelt vurderes deretter.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting ved inngangsparti



Type	Terrasse
Det er oppført terrasseplatting ved inngangspartiet. Plattingen er oppført i impregnert trevirke over pilarer av betong. Det er etablert rekkverk av tre (ikke krav).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Plattingen har ukjent oppføringsår. -Rekkverket vurderes å være utbedret med nye rekkverksbord i senere år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Gulvet er noe værslitt. -Håndlist på rekkverk har tegn på at et kan være utvikling av råte på den ene siden mot ytterdør. Det er noe mosegroing, og treverket på toppen er blitt ganske mykt. -Gulvet har en skjevhet (forhøyning) inn ved ytterdør.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales generelt vedlikehold. -Håndlisten må påregnes utbedret eller skiftet. -En nærmere undersøkelse av skjevheten i gulvet ved inngangsdør anbefales. Oppretting er noe som kan vurderes, men skjevheten er ikke omfattende.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting ved soverom/baderom

Type	Platting
Det er oppført en terrasseplatting på vegg ved soverom og baderommet. Plattingen er oppført i impregnert trevirke på bakkeplan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2019 ifølge selger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Det kan vurderes noe vedlikehold av overflater.	

6.5 Vinduer og dører: Nyere vinduer + innerdører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. -Innvendig er det beisede fyllingsdører av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Alle vinduer utenom baderomsvinduet ble skiftet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Innerdør mellom gang og vindfang subber i terskel.	
TG 1 settes for nyere vindu, samt innerdører.	

6.6 Vinduer og dører: Baderomsvindu og ytterdør



Beskrivelse	
-Baderomsvinduet er et malt vindu med koblet glass. -Ytterdøren er en malt/beiset fyllingsdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
-Ytterdøren har skjevhet mot karm, samt manglende pakning utenom noen biter som er lagt inn hvor det glipper som mest mot karm. -Ytterdøren tar i karmen. -Baderomsvinduet har noen sprekker i utvendig treverk, samt tørre/sprukkede kittfalsen. Det bemerkes at slitasjen ikke er omfattende.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å utbedre pakning i ytterdør, samt justere døren.
- Baderomsvinduet kan ha noe vedlikeholdsbehov utvendig.

6.7 Yttervegger



Begrenset/manglende lufting mellom kledning og konstruksjon



Diverse spikerhull

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Delen med soverom, baderom, vindfang og gang ble tilbygd i ca. 2000, med bakgrunn i en igangsettingstillatelse registrert i matrikelbrev. Tegning av tilbygget har ingen dato.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Det er stedvis spikerhull i kledningen som bør tettes. Med bakgrunn i dette vurderes det at noe av kledningen er blitt tatt av og satt på igjen, eller eventuelt vært gjenbrukt. -Enkelte kledningsbord spriker ut fra veggen. -Det er benyttet tette lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Spikerhull bør tettes, og sprikende bord bør festes bedre inntil underlaget. -Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftinger 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.	



6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Hytta har åpen himling. Opprinnelig del har et sperretak lagt over takåser i rundtømmer, og tilbygget har sperretak lagt inn på mønedrager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble skiftet i 2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har sperrekonstruksjon, med åstak i opprinnelig del. Det er luftespalter ved raft.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Inspisert fra takfot og innvendig i hytta.	
-Det registreres en liten skjevhet på taket over kjøkken. Årsaken er påvist ved fundamenteringen, og det er ikke påvist noen skader i konstruksjonen. TG 1 er satt siden skjevheten ikke er omfattende.	

6.11 Taktekking

Type tkking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket ble tekket om i 2017.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Inspisert fra bakken og takfot.	
-Det er ikke registrert skader eller slitasje i tekkingen, men det kan være behov for vedlikehold av vindskier.	

6.12 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 for adkomst til pipe. Ved byggeåret var ikke dette et krav.	
TG 2 på grunn av manglende takstige iht. dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Måling i kjøkken. Referansenivå laser = 4 cm, og er målt innenfor 1 meters avstand.

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.	
Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang. I stue kjøkken er det en knekk på gulvet i overgang mellom stue- og kjøkkendelen. Her måles det et lokalt avvik på ca. 30 mm innenfor 1 meters avstand, samt andre skjevheter på mellom 15-20 mm ellers i stuedelen. Måling i gang viser ingen måleavvik opp mot forskriften.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i kjøkken på over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det største avviket er påvist over nokså kort avstand (ca. 1 meter) i overgang mellom stue- og kjøkkendel. Det kan kjennes en «knekk» i gulvoverflaten her. Utover skjevhet på kjøkken er det påvist totale skjevheter på mellom 15-20 mm. Ingen tegn på at konstruksjonen har skader som følge av skjevhetene. Ved inspeksjon utvendig virker konstruksjonen for å være stabil.	
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik (målt over 30 mm totalt, og over 20 mm lokalt på kjøkken). TG 2 settes for totale skjevheter i stue (målt mellom 15-30 mm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ingen umiddelbar kostnad for eventuelle utbedringer settes, da det ikke vurderes noen umiddelbar fare ved disse skjevhetene. Se dette i sammenheng med eventuelle grunnundersøkelser. -For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette er noe som kan vurderes ved en eventuell renovering.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Hytta har elementpipe. Sotluke med innlagt sotlukestein er plassert i stue/kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue/kjøkken.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
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
Inspisert fra takfot og bakken.	

6.15 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 med fyllingsfronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i komposittmateriale. I 2024 ble innredningen utvidet.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Naturlig
Det er kun naturlig ventilering med åpning av vindu på kjøkken.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over kokesonen.	
TG 2 som følge av dette.	

6.16 Lovlighet

Anbefalte tiltak avtrekk	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut for optimal ventilering.	
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Hytte: -Det foreligger kun byggemeldte tegninger av tilbygget fra ca. 2000. Tegningene viser ingen rombenevnelser, men romfordelingen virker å stemme. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter ved bruk av rom er derved ikke vurdert. -Vinduer i tilbygget avviker til dels, med noe endret plassering og endret størrelse på vinduer iht. byggetegning.	
Anneks: -Det registreres at dagens entré er blitt innbygd. Den foreligger ikke på byggetegningen. -Tegningene viser ingen rombenevnelse. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter ved bruk av rom er derved ikke vurdert.	
-Annen kommentar fra kommunen: "Det finnes ingen papirer på det uthuset/annekset som ligger inntil hovedhytta i våre arkiver så hvorvidt det er lovlig oppført eller ikke kan ikke kommunen svare på." Dette vurderes å gjelde utestuen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
-Det er ikke utstedt ferdigattest på tilbygget. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1. januar 1998, og ferdigattest skal foreligge.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling. Av brannslukkingsutstyr er det et 6 kg brannslukkingsapparat, samt en mindre tilleggsslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det bemerkes at tilleggsslukkeren er mer enn 10 år gammel, men det er kun krav om 1 stk 6 kg apparat, og hovedapparatet er mindre enn 10 år gammelt.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
-Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner. Det er privat avløp. Bruksvann (gråvann) og kloakk (svartvann) fra baderommet føres til septiktank, mens bruksvann (gråvann) fra kjøkken føres til terreng.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Avløp er opplyst lagt inn i 2019. Noe usikkert om rørene på kjøkken ble skiftet samme år, men de fremstår med god gjenværende brukstid.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Eventuell utslippstillatelse med tanke på at gråvann fra kjøkken føres til terreng er ikke gjennomgått/fremlagt. Må eventuelt undersøkes nærmere. -Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Utvendig er det etablert en vakuumventil.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige rør er av kobber og plast (som rør i rør). Elektrisk vannpumpe og stoppekran er plassert i dusjrommet. Inntaksrøret har varmekabel ut til brønn, og vannet kan brukes på helårsbasis. Det er privat vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Vann er opplyst lagt inn i 2019.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Det er åpne skru- og automatsikringer i baderommet. Det er åpent elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det vurderes utført noe arbeid på anlegget, men omfang og datoer for dette er ikke kjent. Arbeidene er utført i regi av tidligere eier(e).	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Sikringene er lagt åpent uten sikringsskap, og er ikke i henhold til dagens krav. -Automatsikringene mangler kursfortegnelse. -Det er et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Hytta har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Baderom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
Ca. 2019	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 120 liter plassert på baderomsgulv som ikke har sluk. -Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ingen annen lekkasjesikring. -Berederen er etablert etter at kravet om fast tilkobling tredde i kraft. Det er imidlertid usikkert om det er blitt byttet kurs til kontakten. TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres avrenning til avløp eller annen type lekkasjesikring. -Det anbefales å undersøke nærmere om det bør etableres fast tilkobling av bereder. Forskriften fra 2014 tilsier at det bør være fast tilkobling på beredere over 1500 watt, og denne tanken er på 1950 watt. Siden det ikke var bereder her tidligere kan det være hensiktsmessig å etablere.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Øvrig: Hyttebad/wc

Beskrivelse
Hyttebad (dusjrom) uten våtromsstandard. Rommet har laminat på gulv og behandlet panel på vegger. I himling er det behandlet panel. Av utstyr/innredning er det dusjkabinett, klosett og servant i innredning. Det er naturlig ventilering og ingen tilluft til rommet. Svartvann/gråvann ledes i plastrør ut til septiktank ifølge selger.

Oppsummering av øvrig	TG-2
-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. -Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens krav. -Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard. TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det fordres 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.	

6.23 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje over pilarer av betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass.

- Det registreres litt råte i bunn av veggstussen som er kjørt ut ved inngangspartiet. Anbefales utbedret.
- Fundamentene har skjevheter. Anbefales utbedret.
- Bygget er ikke videre tilstandsvurdert.

6.24 Øvrig: Innbygd gapahuk med utestue



Beskrivelse

Innbygd gapahuk oppført i én etasje, og er plassert på fundament av impregneret trevirke på bakken. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform og har ingen tekking utover undertak. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass.

- Taket mangler taktekking (yttertak). Det er kun lagt et undertak.
- Taket har skjevheter. Anbefales undersøkt nærmere og utbedret.
- Bygget er ikke videre tilstandsvurdert.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Våtrom

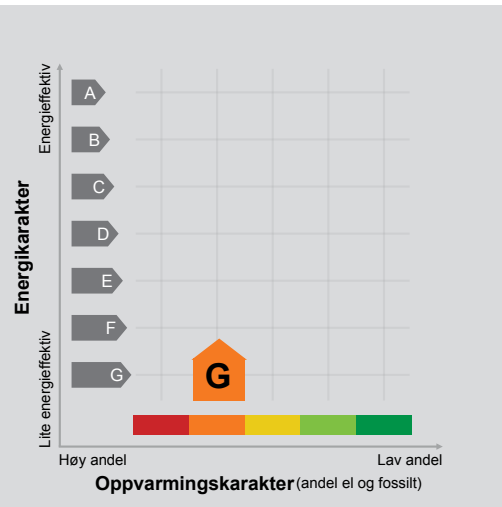
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Krokliveien 7
Postnummer	7372
Sted	GLAMOS
Kommunenavn	Rørø
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184155710
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114953
Dato	05.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Fyr riktig med ved

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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 innneklima 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
Byggear	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

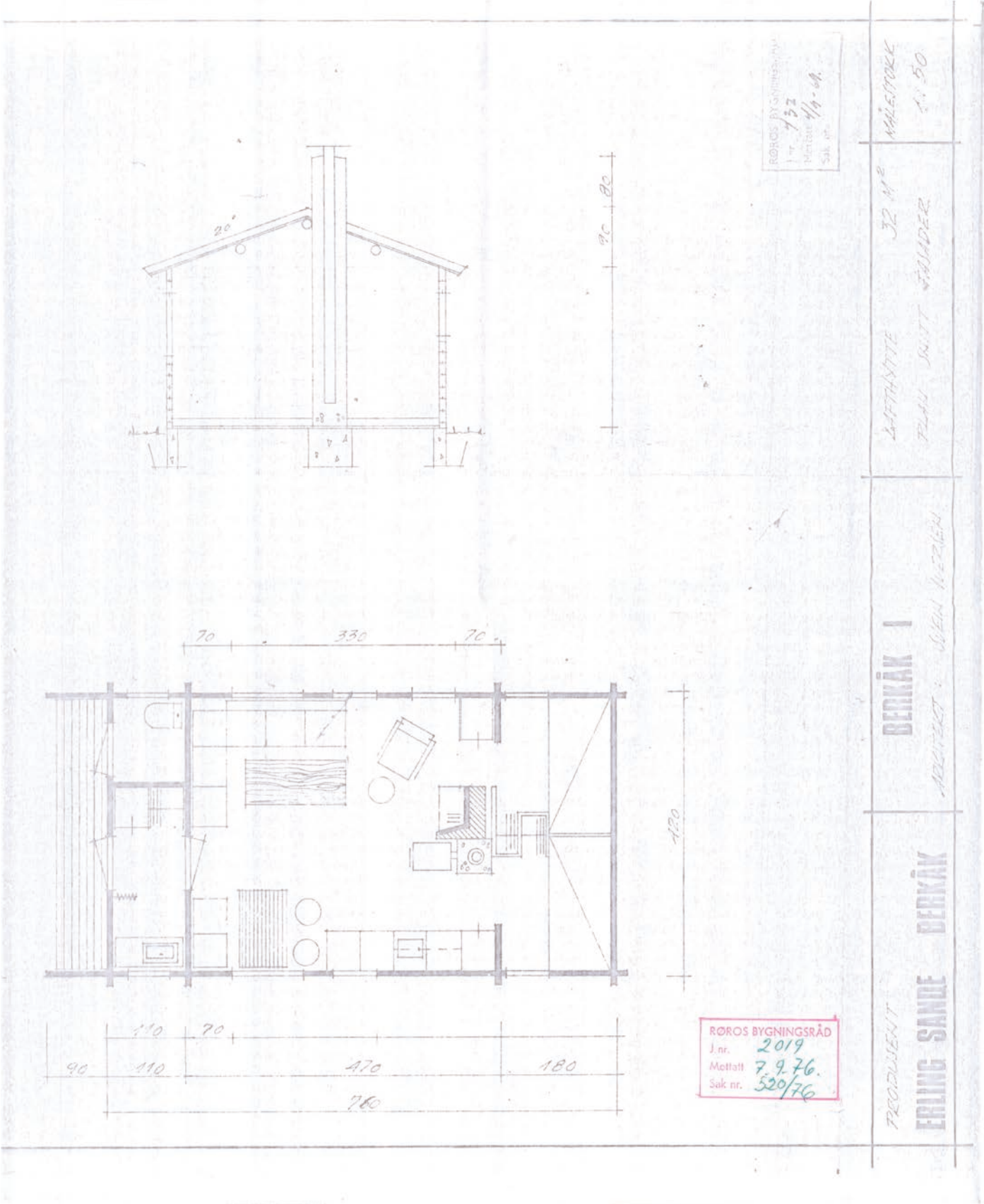
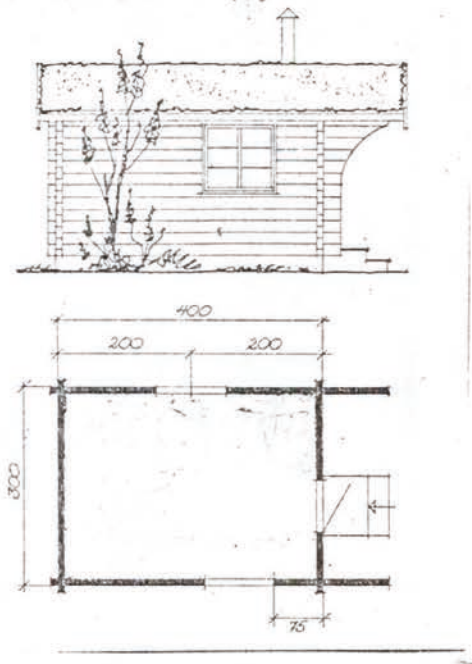
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

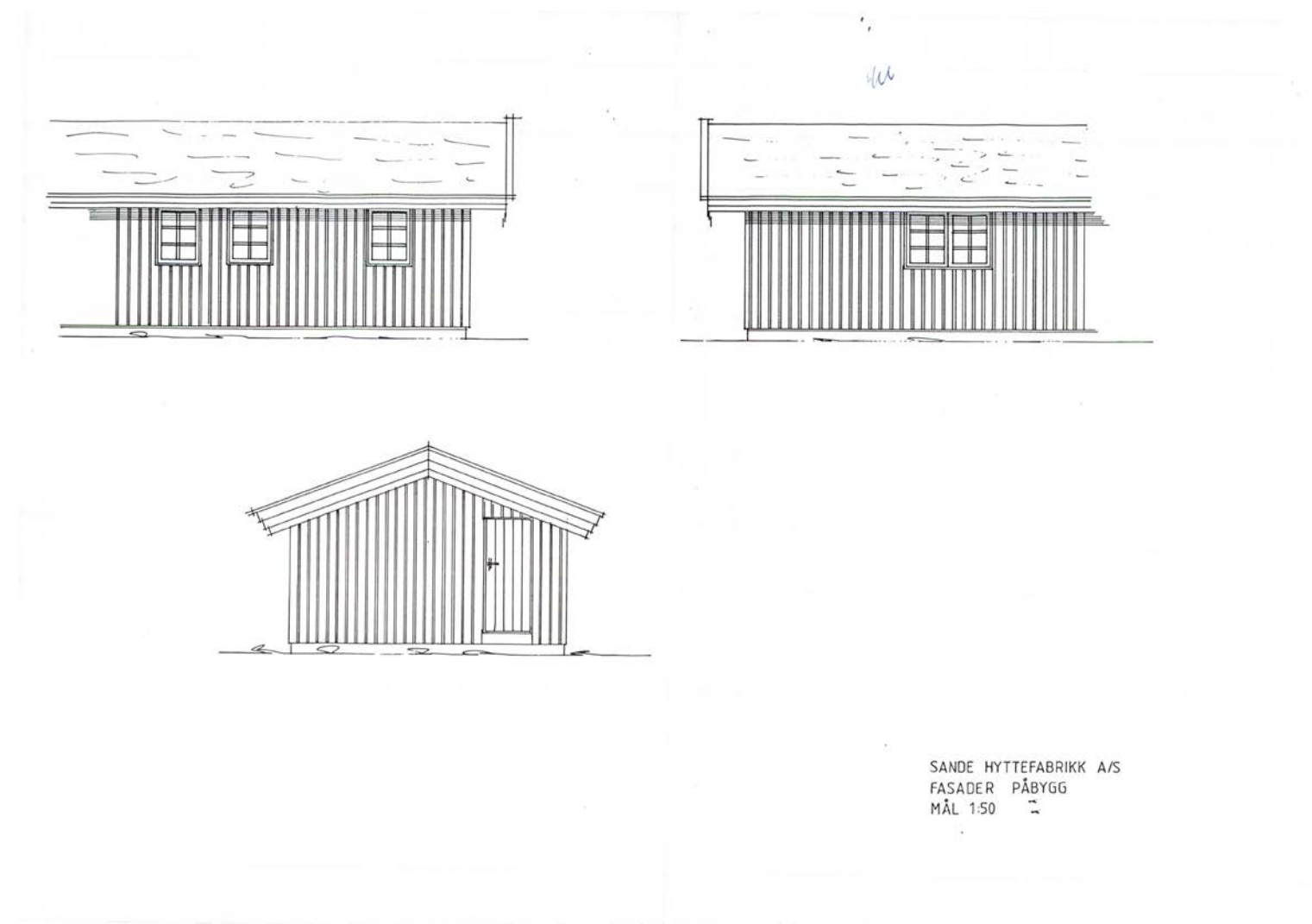
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

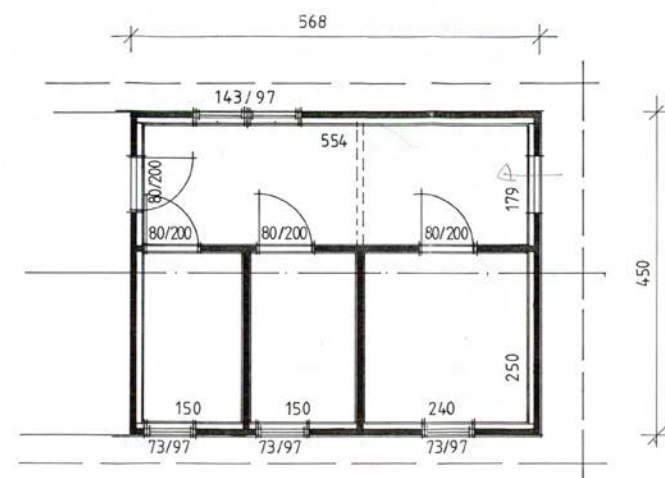
Karl Roel
Viktor Baumanns vei 40
7000 TRONDHEIM

RØROS BYGNINGSRÅD
J.nr. 2019
Mottelt 7.9.76
Sak nr. 520/76

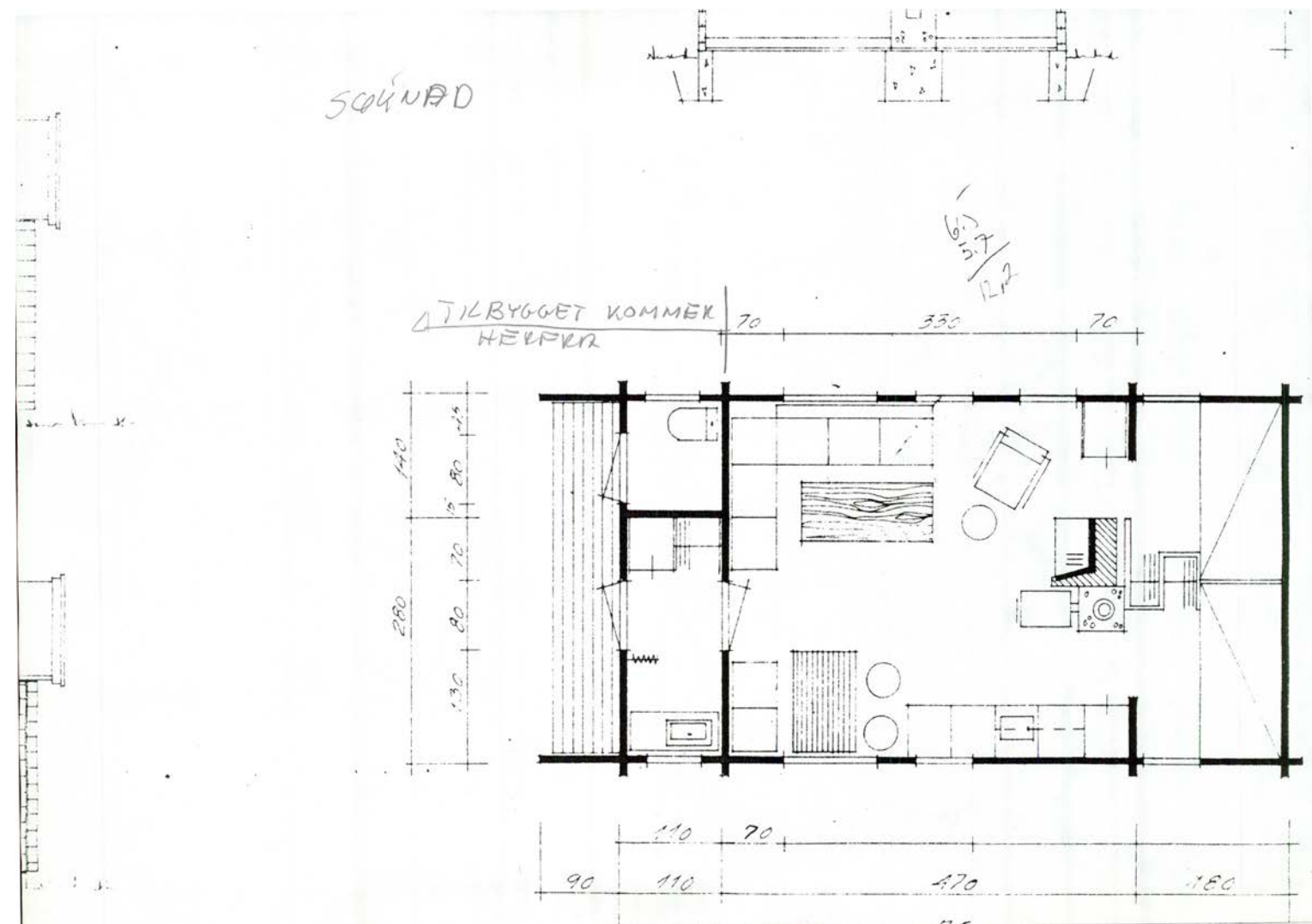
ANNEKS (SOVEROMSPASS)
PÅ HYTTETOMT "KROKEN NORDRE" NR. 4.







SANDE HYTTEFABRIKK A/S
PLAN PÅBYGG
MÅL 1:50



Stempelnummer 10.-

DATABOK NR. 3821 10 74 9/9
GAULDAL SØRØNSKRIVERESTET

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Sverre Skancke

født 24.4.1923
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Marry og Karl Roel

adr. Viktor Baumanns v 40 b. Trondheim født 20.6.22 - 8/6-26
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Kroken Nordre - hytte nr. 4

g.nr. 20 br.nr. 18 av skyld mk. 0.01 i Røros herred')

matr.nr. i Glåmos - Røros)

for en kjøpesum stor kr. 1 000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Festekontrakt av 23/8 1969 går ut.

Hytteeieren har adgang til vei og vann fra kilde.

Parkeringsplassen nærmest hytta er privat for vedkommende hytte.

Glåmos den 7.sept. 1974

Sverre Skancke
(Usteders underskrift)

Ustederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Olav Jinterud Frida Bødahl
(Navn) (Navn)

Alder: 51 år Alder: 42 år

Adr.: Glåmos Adr.: Glåmos

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Glåmos den 7.sept. 1974

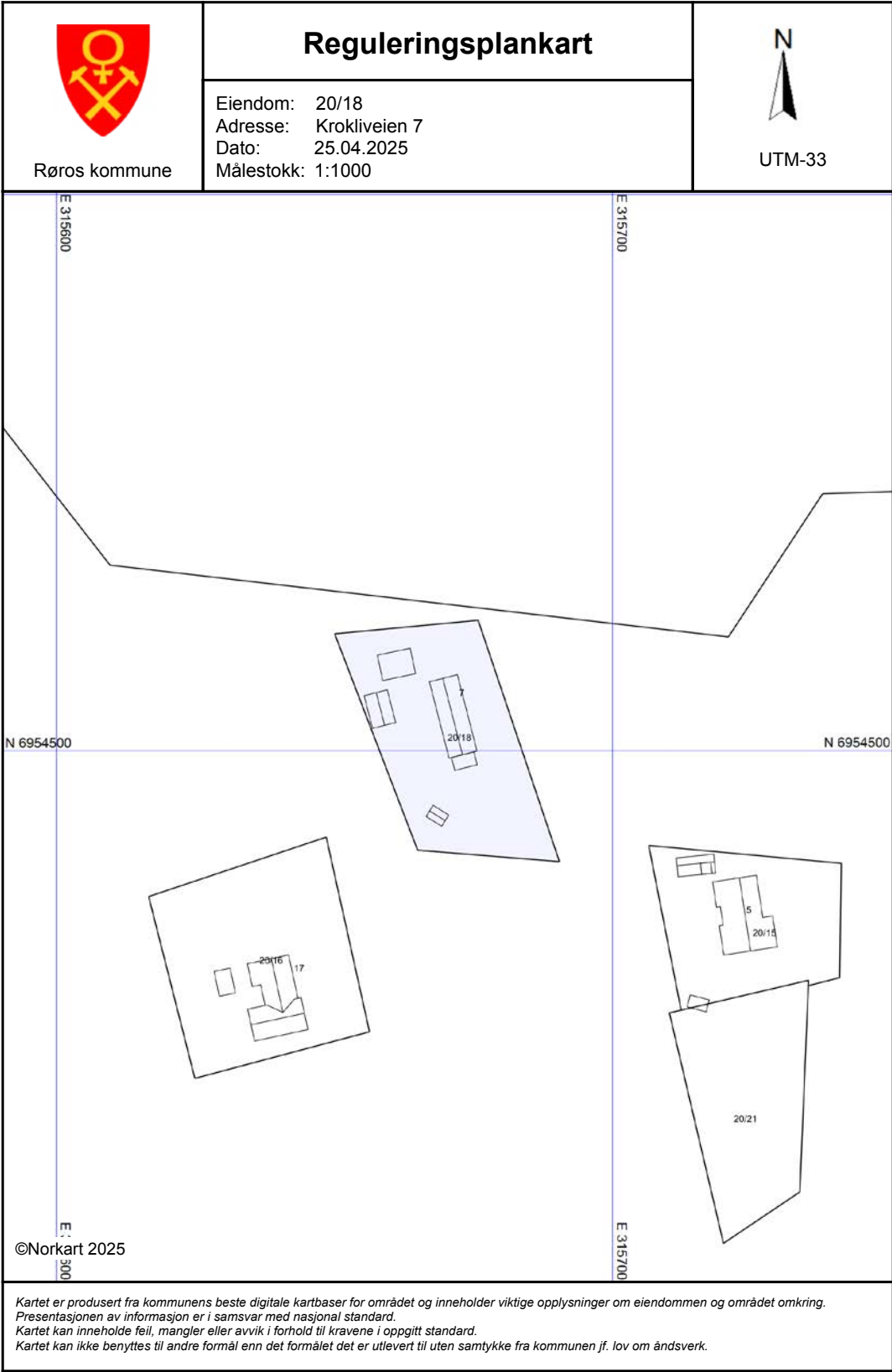
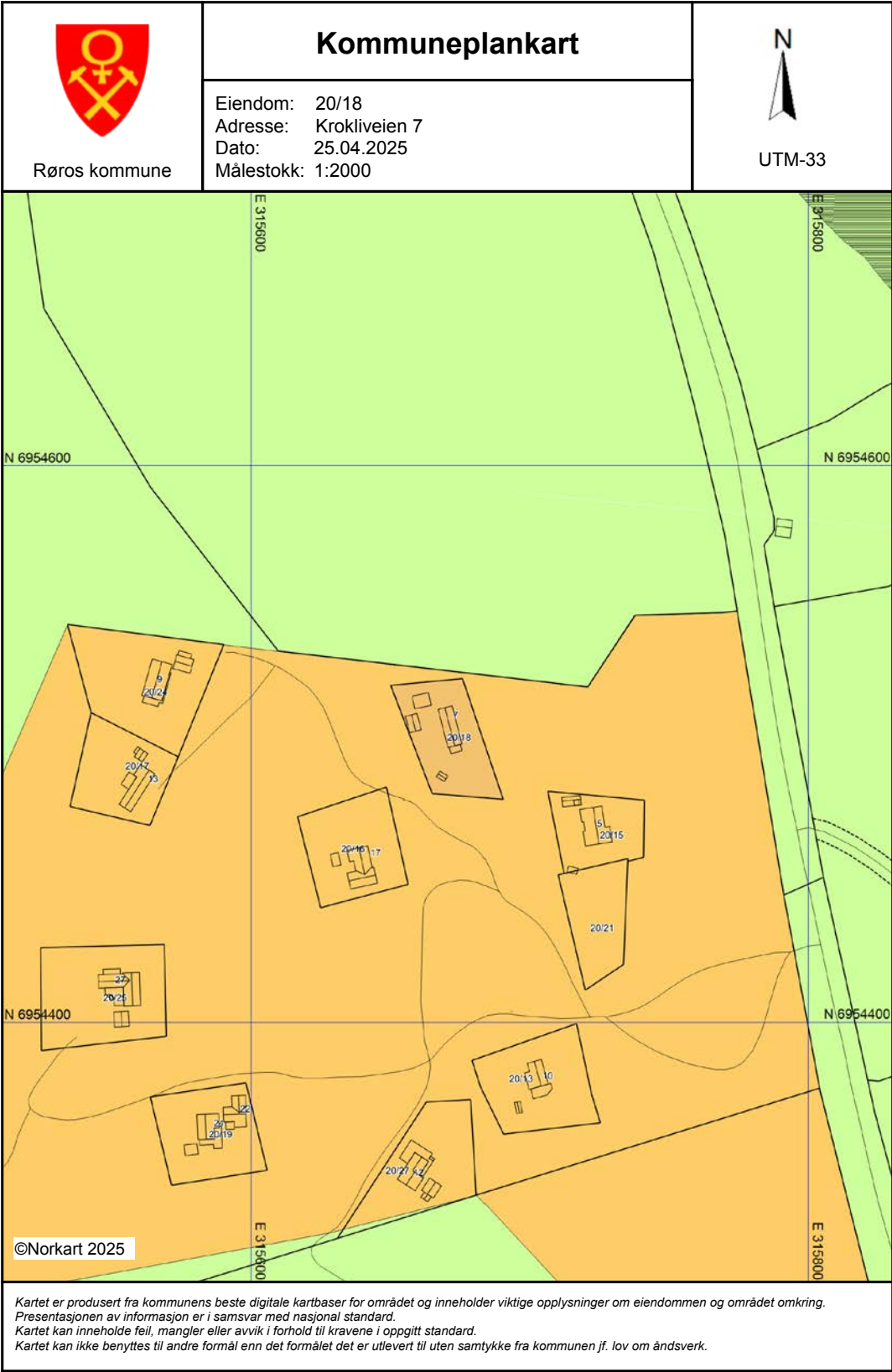
Ingrid Skancke
(Ektefells underskrift)

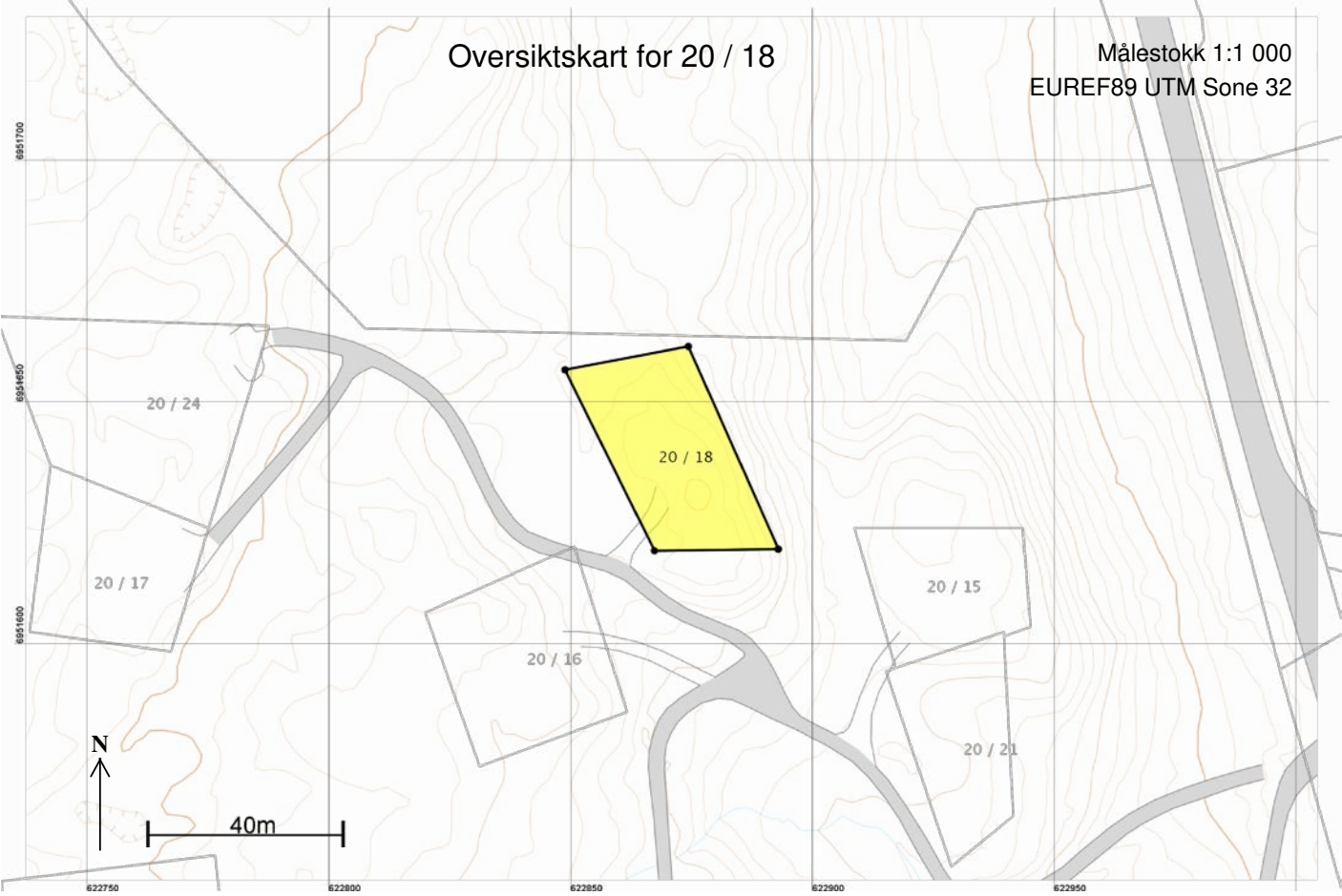
Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Olav Jinterud Frida Bødahl
(Navn) (Navn)

Alder: 51 år Alder: 42 år

Adr.: Glåmos Adr.: Glåmos

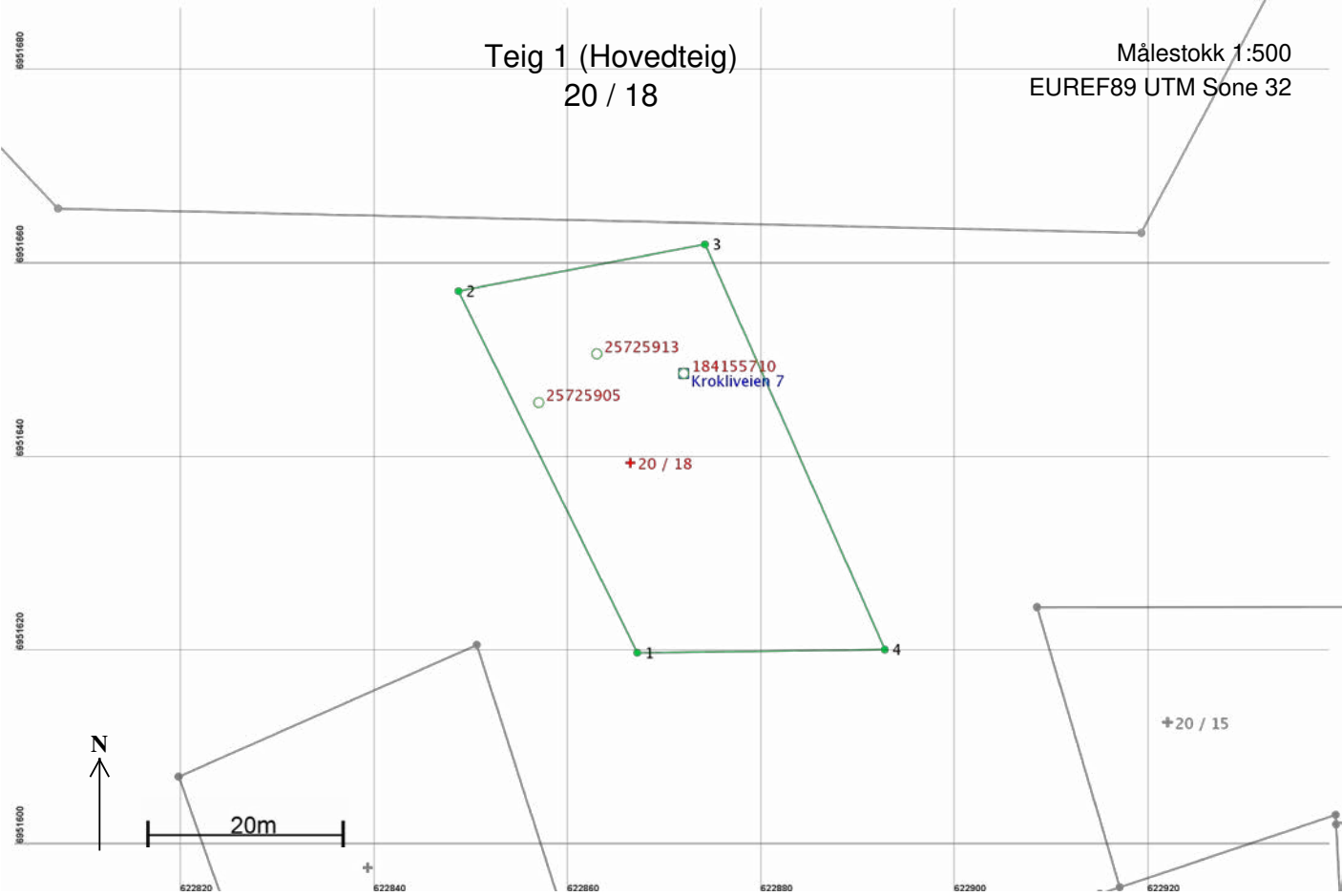




01.10.2018 09.42

Matrikkelbrev for 5025 - 20 / 18

Side 5 av 7



01.10.2018 09.42

Matrikkelbrev for 5025 - 20 / 18

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 057

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6951640

Øst: 622866

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6951620,17	622867,19	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			41,64	Ikke hjelpelinje			
2	6951657,49	622848,73	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			25,90	Ikke hjelpelinje			
3	6951662,31	622874,18	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			45,76	Ikke hjelpelinje			
4	6951620,49	622892,76	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			25,57	Ikke hjelpelinje			



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 25.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krokliveien 7, 7372 GLÅMOS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	2 287,00 kr
Feiing	470,90 kr
Renovasjon	2 035,92 kr
Sum	4 793,82 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	571900 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	2 288,00 kr	1 143,50 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pipe	443,20 kr	1/1	0 %	443,20 kr	221,60 kr
Hytterenovasjon	1 pr.år	2 239,50 kr	1/1	0 %	2 239,50 kr	1 119,75 kr
				Sum	4 970,70 kr	2 484,85 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:

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

Nabolagsprofil

Krokliveien 7

Høyde over havet

688 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	13 min 🚗
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	1 min 🚗 1 km
🚆 Kroken vegkryss Linje 543	3 min 🚶 0.3 km
🚆 Grunnkloppa Linje 440, 543	9 min 🚶 0.9 km

Avstand til byer

Røros	10 min 🚗
Trondheim	1 t 59 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Røros Hotell	9 min 🚗
🚗 Røros hotell	10 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km
 - 242 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 17 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

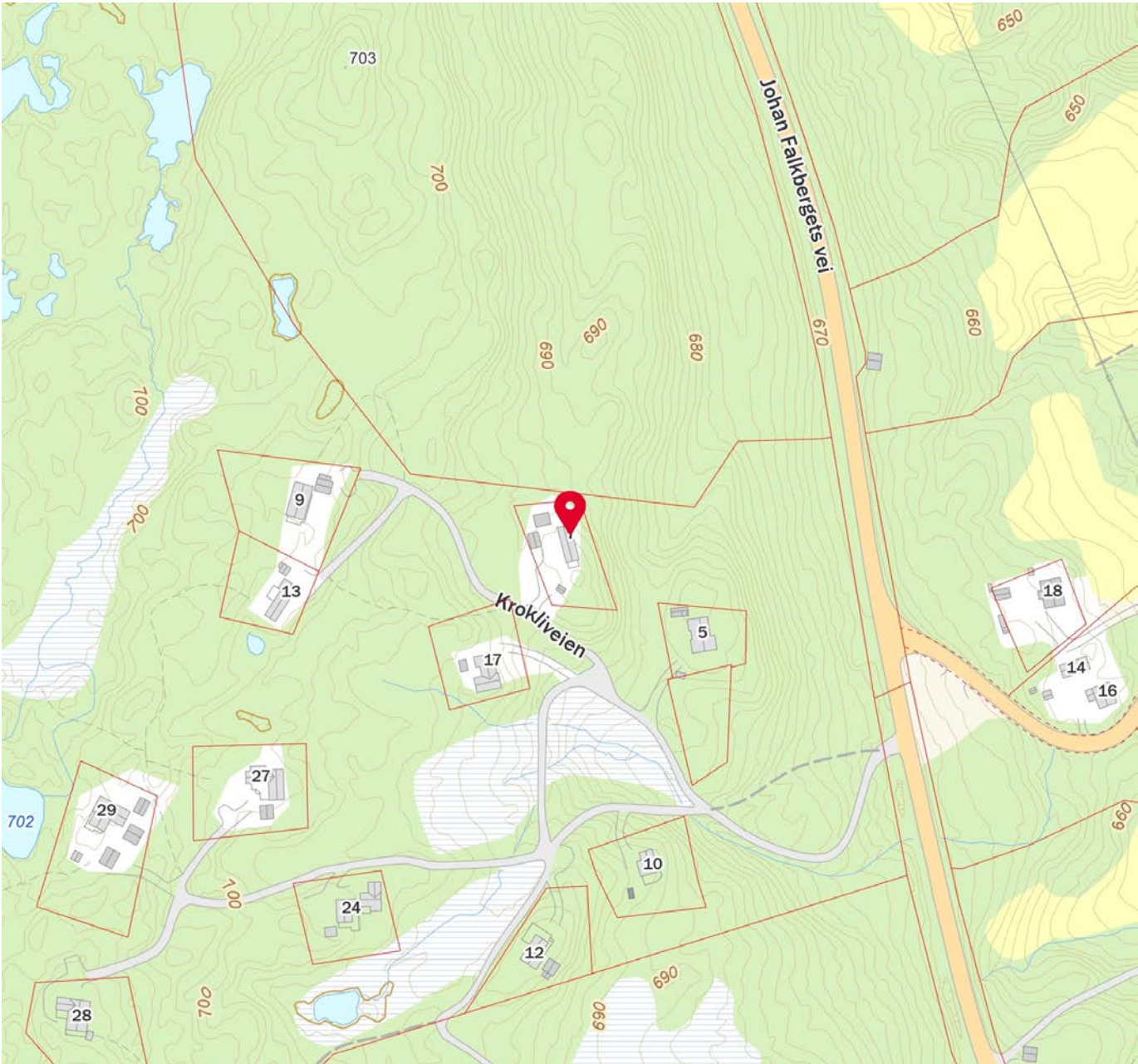
Røros Husky Adventures	3 min 🚗
Røros Golfklubb	8 min 🚗
Bowling 1 Røros	12 min 🚗
Storwartzfeltet	14 min 🚗
Os turridding	23 min 🚗

Sport

🏆 Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	21 min 🚶 2 km
🏆 Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	3 min 🚗 2.4 km
🏊 Røros Gym	11 min 🚗

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 1.5 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	11 min 🚗 12.5 km





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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Krokliveien 7
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre