



aktiv.

Tovhaugen 34, 7372 GLÅMOS

**Romslig hytte med attraktiv
beliggenhet på Bukkvollan.
Innholdsrik med bl.a. 4 soverom.
Innlagt strøm og vann. Helårsvei.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros. TLF. 984 05 032

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 140,-
Total ink omk.: Kr 1 795 140,-
Selger: Stein Helge Dille
May Britt Reitbakken

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 92/98 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 305
Oppdragsnr.: 1705260002

Romslig hytte med 4
soverom. Innlagt strøm og
vann. Helårsvei.

Velkommen til Tovhaugen 34!

Trivelig hytte med innlagt strøm og vann på Bukkvollan like ved Olavsgruva. Hytta har en flott beliggenhet med helårs turterreng rett utenfor døra. Vinterstid er det oppkjørte skispor i nærområde.

Hytta er romslig og innholdsrik. Den ble satt opp i 1994 og fikk i 2002 et tilbygg. Hytta har 4 soverom med tilsammen 11 sengeplasser. Stor terrasse rundt deler av hytta samt takoverbygd grillplass.

Hytta inneholder:
Stue, TV-stue, fire soverom, kjøkken, bad, toalett, vindfang, gang og bod.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen24
Egenerklæring43
Tilstandsrapport50
Energiattest80
Tegninger hytte og tilbygg.....85
Diverse kart92
Info kommunale avgifter.....95
Festekontrakt.....96
Nabolagsprofil..... 100
Forbrukerinformasjon 105
Budskjema 107









Hytta har 4 soverom med totalt 11
sengeplasser.



Bad.



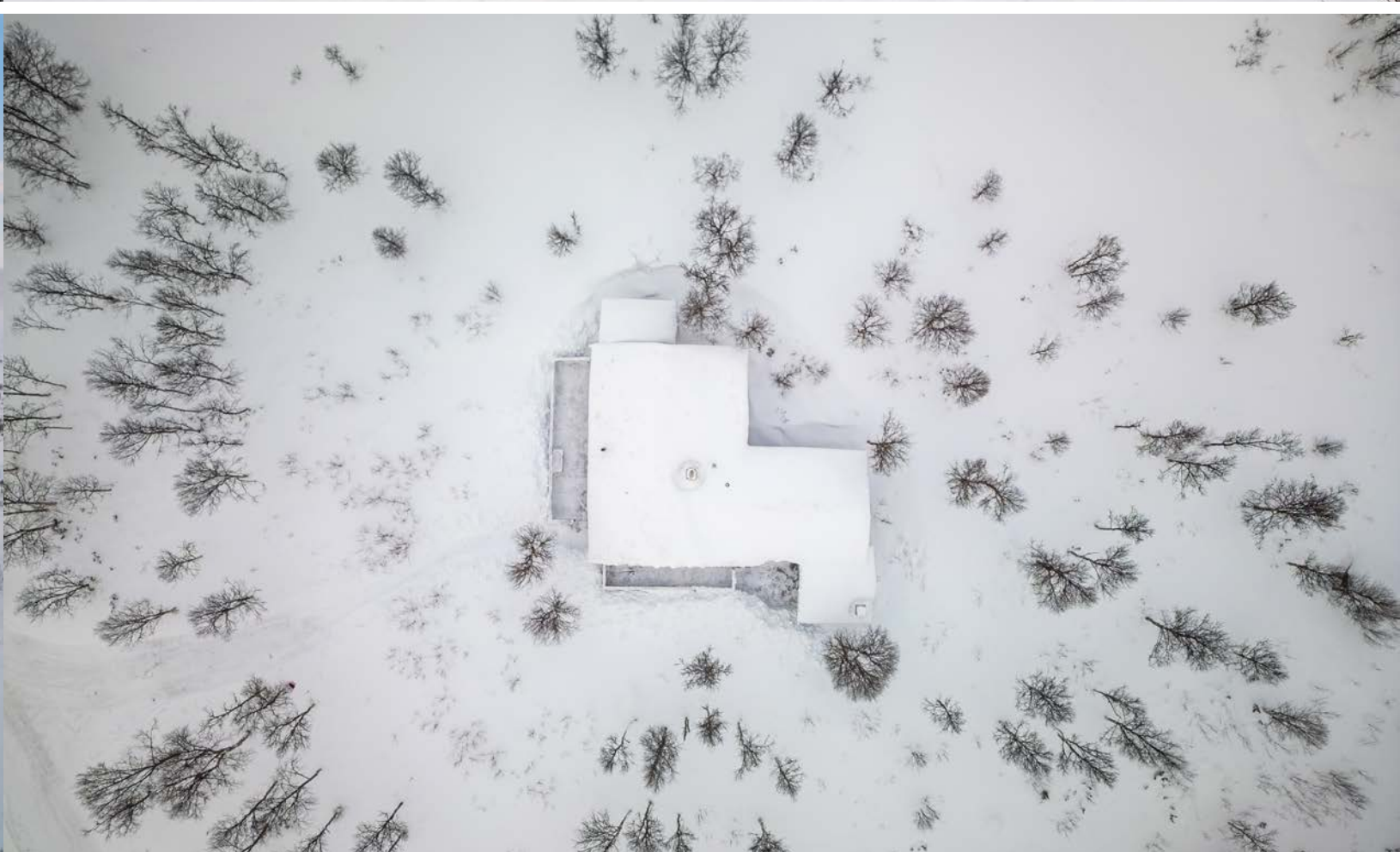
Toalettrom med tørrklosett og servant.

Under vises vindfanget.









Plantegning

1. etasje



7372 Glåmos - Tovhaugen 34

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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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: 92 kvm
BRA - e: 6 kvm
BRA totalt: 98 kvm
TBA: 67 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 92 kvm Vindfang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue, tv-stue, gang

BRA-e: 6 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
67 kvm

Tomtetype

Festet (punktfeste)

Årlig festeavgift

Kr 3.050,-

Festetid

80 år fra 1994.

Regulering av festeavgiften

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2034. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen. Festetiden løper til: 03.10.2074 Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Kopi av festekontrakten følger vedlagt og

interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Festekontrakt datert

24.09.1994

Beliggenhet

Flott beliggenhet på Bukkvollan ved Olavsgruva ca 18 km fra Røros sentrum. Fra hytta er det kort vei til oppkjørte skiløyper vinterstid, og ellers et flott helårs turterreng. Det er også jaktmuligheter i området via Statskog og Røros Fjellstyre. Hvis du er ute etter friluftsliv og rik natur, er dette plassen for deg. I tillegg til flott natur, har man en del av gruehistorien på Røros i nærmiljøet. I området er en av Røros Kobbervers to hovedgruveområder hvor det var drift fra ca 1645 og dette er fortsatt svært synlig i landskapet. I dag er også Olavsgruva som var i drift frem til 1972 en av Rørosmuseets besøksgruver.

Til Røros er det som sagt ca 18 km. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune flere år. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden, Julemarked mm.

Fra hytta er det grei avstand til flere alpinanlegg:

- Ålen Skisenter, ca 32 km.
- RørOs Alpinsenter Hummelfjell ca 37 km.
- Hamrafjället/Tänn dalen (Sverige) ca 65 km

Se forøvrig www.roros.no for mer info om Rørosregionen.

Adkomst

Se kart på finn.no.

Vil bli skiltet ifm fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av torv over ukjent undertak (papp og torvplast er vanlig utførelse ut fra alder). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking er fra respektive byggeår. Det er snødekt tak, slik at det kun er foretatt vurdering ut fra alder.

Nedløp og beslag: Det er delvis etablert takrenner av tre med nedløp i kjetting. Kontrollen av renner og nedløp er begrenset på grunn av mye snø. Renner og nedløp er fra respektive byggeår.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Gavler er av tømmer. Fasader har stående bordkledning. Veggkonstruksjon og kledning fremstår som fra respektive byggeår.

Takkonstruksjon/Loft: Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående takåser av rundtømmer, med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved raft. Konstruksjoner fra respektive byggeår. Taket er snødekt, slik at utvendig kontroll blir begrenset.

Vinduer: Bygningen har malte/ubehandlede trevinduer med koblet glass fra respektive byggeår.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør. Malt tredør inn til bod.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en terrasse på fremsiden av boligen. Konstruksjonen er kun begrenset kontrollert på grunn av mye snø.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er etablert en platting langs sørsiden av opprinnelig del og tilbygg. Plattingen er delvis snødekt og ikke kontrollert.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvet er av trebjelkelag. Underside av gulvet ble ikke inispisert på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø.

-Gulvene har tydelige skjevheter. Måling med laser ble foretatt i stue, og det er påvist måleavvik opp mot NS 3600.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Det er sotluke og lukket peis plassert i stue.

Tomteforhold:

Byggegrunn: I tidligere takst var det opplyst av tidligere eier om myrholdig grunn i området. Ifølge NGUs løsmassekart ligger boligen innenfor et område med morenegrunn, men i nærheten av områder med torv- og myrgrunn.

Fuktsikring og drenering: Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Andre terrengforhold kan ikke kontrolleres på grunn av snødekt tomt. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø. Derfor er det heller ikke inspisert inne i kryprommet.

-Vurdering er ikke foretatt med bakgrunn i at tomten er snødekt og at krypkjeller ikke var tilgjengelig ved befaringen. Nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, samt at det er opplyst om pilarer på undersiden av bjelkelag.

Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og forutsettes fra byggeår. Eier er ikke kjent med hvor avløpsvann ender (ikke kommunalt avløp). Eventuell utslippstillatelse er ikke undersøkt. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og

forutsettes fra byggeår. Det er privat vann, men ikke kjent for eier hvor vannet kommer fra. Det er opplyst om et pumpehus i hyttefeltet. Eventuell dokumentasjon på vannkvalitet er ikke fremlagt.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen. -Taktekking og undertak har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. -Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

Nedløp og beslag
-Det blir registrert tegn på utettheter i overganger, og noe mosegroing.
-Forkantbord har noe slitasje. Det blir registrert at vann kanskje ikke ledes tilfredsstillende ned i takrenner, men dette er usikkert.
-Det mangler renner og nedløp fra tak blant annet ved bod og grillplass.
Konsekvens/tiltak: -Med bakgrunn i påvist slitasje og tegn på utettheter er det behov for ekstra vedlikehold og eventuelt noe utskiftinger av renner,

forkantbord og vinds kier.
-Det må undersøkes nærmere om vann ledes tilfredsstillende ned i takrenner. Om ikke må det utføres tiltak som sikrer at vann renner tilfredsstillende ned fra taket.
-Det anbefales å etablere takrenner og nedløp der hvor det mangler. Manglende takrenner kan over tid føre til unødvendig slitasje eller skader ved takfot/yttervegg. Det samme gjelder utette renner.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er påvist andre avvik:. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. -Tilbygget har ingen eller liten lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledningen. -Opprinnelig del mangler musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. I tillegg er det registrert tegn på at vindtettingen kan ha dårlig klem, som fører til trekk inn på isolasjonen. Avviket er registrert ved overgangen mot tilbygget, på sørsiden av boligen.
-I det ene soverommet ved kjøkkenet er det registrert fuktskjolder på ytterveggen, i underkant av takås mot tømmer på ytterveggen. Årsaken kan være inndriv av nedbør mellom tømmerstokker, og det er registrert avrenning nedover veggen. Målinger i treverket viser ingen skadelig fukt ved befaringen. -Enkelte kledningsbord har sprekker.
Konsekvens/tiltak: -Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av

nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
-Mus kan forårsake skader inne i veggkonstruksjonen, og kan i verste fall føre til lukt, dårligere isolasjonsevne og fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales, før eventuelle tiltak med musetetting utføres. Anvend produkter som ikke blokkerer luftingen mellom kledning og veggkonstruksjonen ved tiltak.
-Årsak til nevnte fuktskjolder i soverommet må påvises, og tiltak bør utføres. Konsekvensen er at det kan bli fuktskader over tid, men i dag er det ingen tegn på skade. Undersøk forholdet nærmere. -Sprukkede kledningsbord bør skiftes eller utbedres lokalt. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
Takkonstruksjon/Loft
Det er registrert istapper fra taket vinterstid. Konstruksjonene har skjevheter. -Ved kontroll utvendig ble det registrert store istapper ved takutstikk utenfor 1 av soverommene i opprinnelig del. Soverommet dette gjelder er det som ligger lengst mot nordøst. Varmetap og/eller utettheter i konstruksjonen kan være mulig årsak. -Det blir registrert indikasjon på skjevheter i takkonstruksjonen ved innvendig inspeksjon. Dette er synlig i enkelte overganger mot yttervegg. Årsaken vurderes å være av skjevheter/høydeforskjeller i fundamentene under boligen. Se "Grunnmur og fundamenter".
-Utvendig inspeksjon med tanke på skjevheter er ikke utført på grunn av mye snø på taket.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. -Nærmere undersøkelser anbefales med tanke på istapper. Istapper kan antyde at det går fukt ut i konstruksjonen, og kan medføre skader over tid.
-Eventuelle opprettinger ses i sammenheng med

oppretting av fundamenter under boligen.

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. -Enkelte vindu har innvendige fuktmerker som kan komme av kondensering på glass.

-Utvendig er vinduer stedvis slitte.

Konsekvens/tiltak: -Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.

-Sørg for å holde ventiler åpne for best mulig uttørkingsvilkår.

Dører

-Hovedytterdør tar i karm.

-I nedre del av hovedytterdør er det noe avsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak: -Det er påregnelig å justere ytterdøren.

-Skade i nedre del av dør må utbedres for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har skjevheter. -På grunn av mye snø på og rundt terrassen er kontrollen begrenset, men det ble registrert tydelige skjevheter i rekkverk. Dette kan komme av samme årsak som på boligen, med bevegelser og/eller manglende frostisolering av fundamenter.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelser må foretas når det er snøfritt. Det kan være behov for tiltak i grunnen med tanke på påviste skjevheter.

Krypkjeller

Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. -Det er en åpning i

grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Ved kontroll av innvendige gulv ble det påvist fuktmerker:

-Det er registrert et fuktmerke på gulv i kjøkken, mot det ene soverommet. Måling i overflaten viser ca. 12,5 vektprosent i treverket, og kan gi indikasjon på at det foreligger mer fukt lenger inn i trevirket, siden det er påvist noe høyere utslag enn i området rundt. Målinger under 15 vektprosent blir ansett som akseptabelt, men det vites ikke hvordan det ser ut i kryprommet.

-Det blir registrert et fuktmerke i treverk ved avløp fra servant i toalettrom. Måling i treverket viser 16 vektprosent i treverket, som indikasjon på fukt over grensen for skadeutvikling. I treverk ellers i rommet er det ikke påvist skadelig fukt. Det vites ikke årsak til fukten.

-Luftgjennomstrømningen vurderes å være begrenset.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. -Vær oppmerksom på risikoen ved en krypkjeller som ikke er undersøkt av bygningssakkyndig. Det bør etableres adkomst, samt at konstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

-Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på

mistanke om fuktskader i gulv.

-Sørg eventuelt for å etablere flere ventiler eller bedre gjennomstrømning av luft på annet vis. Isolasjon ved åpning til kryprom er satt opp på grunn av risiko for at avløpsrør kunne fryse ifølge eier. Disse bør eventuelt isoleres, slik at konstruksjonen kan stå åpen.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. -Innerdører til 2 soverom, samt til vindfang fra kjøkkenet tar i karm. Døren til vindfanget går spesielt tungt ved befaringen. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. For å lukke avviket bør dører justeres. Det bemerkes at på grunn av bevegelser i bygget, at dørene kan oppføre seg ulikt gjennom året.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist andre avvik:. -Benkeplaten har flere hakk og bruksmerker. I tillegg er det noe oppsprekking i trevirket i benkeplaten ved vask, som kommer av vannsøl. -Det er registrert et fuktmerke på gulv i kjøkken, mot det ene soverommet. Måling i overflaten viser ca. 12,5 vektprosent i treverket, og kan gi indikasjon på at det foreligger mer fukt lenger inn i trevirket, siden det er påvist noe høyere utslag enn i området rundt. Målinger under 15 vektprosent blir ansett som akseptabelt, men det vites ikke hvordan det ser ut i kryprommet.

-Det er påvist en ufagmessig avløpsløsning inne i kjøkkenbenk. Her er det bruk av teip for å holde rørdeler på plass.

Konsekvens/tiltak: -Oppussing/vedlikehold av benkeplate må påregnes for å lukke avvik og for å hindre større skader rundt vasken. Eventuelt bør

utskifting vurderes.

-Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på mistanke om fuktskader i gulv.

-Avløpsløsning i kjøkkenbenk må utføres på fagmessig vis.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist fuktskjolder i overflatene. -Rommet har kun naturlig avtrekk med åpning av vindu, og ingen tilluft.

-Det blir registrert et fuktmerke i treverk på gulv ved avløp fra servant. Måling i treverket viser 16 vektprosent i treverket, som indikasjon på fukt over grensen for skadeutvikling. I treverk ellers i rommet er det ikke påvist skadelig fukt. Det vites ikke årsak til fukten.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. -Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for å kunne gi TG 1.

-Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på mistanke om fuktskader i gulv.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. -Funksjonstest er ikke foretatt, siden vannet var avstengt for vinteren.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. -Vannrør

har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. -Isolasjon ved åpning til kryprom er satt opp på grunn av risiko for at avløpsrør kunne fryse ifølge eier. Disse bør eventuelt isoleres, slik at konstruksjonen kan stå åpen.

-Funksjonstest er ikke foretatt, siden vannet var avstengt for vinteren. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. -Avløpsrørene har usikker restlevetid og det er økt risiko for skader.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. -Gulvet har ikke fall mot sluk, i kombinasjon med at det er utettheter i membran. -Funksjonstest er ikke foretatt, siden vannet var avstengt for vinteren. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. -Det må påregnes tiltak med tanke på lekkasjesikring. Enten i form av at badet oppgraderes, at det etableres en lekkasjestopper eller at avløpsrør etableres fra trykkventil og direkte til avløp.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten

av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det er økt risiko for skader med tanke på alder.

TG3

Andre utvendige forhold Boden registreres å ha løsnet fra veggen mot fritidsboligen. Ukjent om taket er påvirket av dette, da det var snødekt ved befaringen, men det er risiko for at tekkingen kan ha tatt skader av forholdet. Snø har drevet inn i boden som følge av at konstruksjonene har løsnet fra boligen. Årsak til skjevheter kan være på grunn av bevegelser og/eller manglende frostsikring ved fundamenter. -Det er mye rim på innvendig side av taktro. I tillegg er det påvist lekkasjer fra taket. Med bakgrunn i at det er mye rim på flater som fremstår som uberørt kan det være risiko for at vann har trengt mellom tekking og taktro. Målinger i taktroen viser risiko for skadeutvikling, samt at det også er påvist at deler av taktroen har påbegynte råteskader. En samlet TG 3 gis for boden på grunn av påviste skjevheter og skader. Konsekvens/tiltak: Det er risiko for ytterligere skadeutvikling om tiltak ikke foretas: Nærmere undersøkelser må foretas når det er snøfritt for å påvise fullt omfang. Tiltak må deretter foretas på tak og i grunnen.

Andre utvendige forhold - 2

-Det er rennemerker ved pipe, samt avskalling i taktro ved pipa. Dette tyder på lekkasjer i området. Oppunder takutstikk ut mot platting er det også avskallinger i taktroen, men usikkert om det

kommer av lekkasjer. Taket er snødekt, slik at kontrollen blir begrenset. -Ut mot platting har vindskiene løsnet fra taket. Ukjent årsak til forholdet. -Det er en del sprekker i lettklinkerblokker i vegger, samt noe sprekker i pipemuren. Sprekker i vegger er av omfattende grad. Vegger har større skjevheter. Årsak til skjevheter og sprekker i lettklinkerblokker kan være på grunn av bevegelser og/eller manglende frostsikring ved fundamenter. Konsekvens/tiltak: -Det er risiko for ytterligere skadeutvikling om tiltak ikke foretas: Nærmere undersøkelser må foretas når det er snøfritt for å påvise fullt omfang. Tiltak må deretter foretas på tak, vegger og i grunnen. Påviste skjevheter kan utvikle seg og medføre at konstruksjonen faller sammen. -Sprekker i pipemur må kontrolleres nærmere, og eventuelt utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. -Det er store og merkbare skjevheter, samt buling på gulv gjennom bygningen. Måling i stue viser et avvik på ca. 90 mm. Ut fra tidligere takst kan det ha vært ytterligere sig i boligen, da det står at det var målt opp mot 70 mm avvik i stue. -Kommentar fra egenerklæring utfylt av eier: "Det er gjort midlertidige tiltak ved bruk av to jekker under hytta for mindre justering av skjevheter. Det er ikke utført varige eller fagmessige tiltak utover dette, og jekkene står fortsatt under hytta.". Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. -Store skjevheter som dette øker

risikoen for skjulte skader og følgeskader på bygningen. Det må påregnes tiltak i grunnen og oppretting av bygningen. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med "Grunn og fundamenter". Derfor er det kun satt et lavere estimat i dette punktet.

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. TG 3: -Det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke mot brennbart materiale

TG 2:

-3 fuger i pipa har tegn på gjennomgående riss/sprekker. Det er noe oppsprekking mellom murte deler i overgang mellom peis og pipe. Sprekker kan komme av bevegelser i fundamentet. -Det er ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke. Konsekvens/tiltak: -Det bør økes avstand til brennbart materiale ved sotluke. Eventuelt kan det legges sotlukestein inn i pipa. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka. I en eventuell brannsituasjon kan temperaturen i skorsteinen bli over 1000 grader. Avstandskravet er minimum 30 cm i alle retninger, men forminskes til 5 cm ved etablering av sotlukestein. -Oppsprekking i pipe må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres. -Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot. I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker.

1. Etasje - Bad - Generell

Rommet er opplyst å være oppgradert i ca. 2013. Vurderes ikke utført etter noen reell forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malt panel. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Det er plastsluk og synlig bruk av membran bak flis. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er kun naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Kontrollen av hulltakingen er noe begrenset pga. dybden i veggen.

-Det er påvist skader/mangelfull utførelse i membranlaget, samt manglende fall til sluk, og dermed valgt å gi en samlet TG 3 for rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. -Gulvet har ikke fall til sluk. Det er målt indikasjon på noe motfall på opp mot 5 mm fra sluket ut mot bereder og servant. -Gulvet har noe synlig membran, men denne er ikke ført tilstrekkelig over ferdig gulv ved synlig kontroll ved rørføringer. I tillegg ble det registrert delvis sprukket membran i overgang mellom gulv og vegg der hvor det er synlig at gulvet har seget ned. Det er også sprekker i membran på synlig betonggulv mot vindfanget. -Membranen i sluk vurderes lagt oppå klemringen. Usikker løsning av membran ved klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. -Det vurderes at sluket kan være fra byggeår. I tidligere egenerklæring står det heller ingenting om

at denne ble skiftet ved oppgraderingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning. -Våtsoner på vegg mangler tettesjikt. Dagens forskrift krever vanntette materialer i våtsoner. -Rommet har kun naturlig ventilering og ingen tilluft.

-En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i skader, manglende fall til sluk og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. -Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. -Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Skader i membran vil også føre til at vann kan renne inn i tilstøtende konstruksjoner. -Sjablongmessig estimat er satt for renovering av et våtrom iht. dagens forskriftskrav og av denne størrelsen fra bunnen av. Avvik kan forekomme ved innhenting av pristilbud. Valg av overflater vil kunne påvirke kostnaden. -Frem til en oppgradering må det fremdeles brukes

dusjkabinett, og man må være påpasselig å kontrollere overflater jevnlig, samt tørke opp eventuelt lekkasjevann.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist andre avvik:. -Grunnmur har stedvis sprekkdannelser. -Innvendig gulv har store skjevheter. -Sprekker og skjevheter kan komme av bevegelser i grunnen. Manglende frostisolering kan være en av årsakene til bevegelsene, men det er også opplyst i tidligere takst om nærliggende myrområder. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. -Det må foretas tiltak i grunnen, samt utbedring av grunnmur. Nærmere undersøkelser må foretas under bygningen. -Store skjevheter som påvist på gulv innvendig øker risikoen for skjulte skader og følgeskader på bygningen. Det må påregnes tiltak som frostisolering i grunnen og oppretting av fundamenter, samt utbedring av sprukkede grunnmursblokker. Sjablongmessig estimat må ikke forveksles med et faktisk pristilbud fra en håndverker.

TGIU
Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Det er etablert en platting langs sørsiden av opprinnelig del og tilbygg. Plattingen er delvis snødekt og ikke kontrollert. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. -Plattingen er delvis snødekt. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

Det er en trapp mellom platting og terrasse. Trappen er til dels nedsnødd og ikke vurdert.

-Ny kontroll av trapp anbefales når den er snøfri.

Fuktsikring og drenering
Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Andre terrengforhold kan ikke kontrolleres på grunn av snødekt tomt. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø. Derfor er det heller ikke inspisert inne i kryprommet.

-Vurdering er ikke foretatt med bakgrunn i at tomten er snødekt og at krypkjeller ikke var tilgjengelig ved befaringen. Nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet
Det elektriske anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon. Røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat er etablert. Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år. Det bemerkes at røykvarsler bør sitte oppunder taket. Den er plassert rett over dør på kjøkken. Taket er snødekt. Eventuell adkomst for feier er ikke vurdert. Det er etablert terrasse med rekkverk som ikke

tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, men er kun gjeldende om det er mer enn 50 cm ned til terreng. På grunn av mye snø kunne ikke dette undersøkes. Det er etablert utvendig trapp uten håndløpere. Dette tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav. Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. -Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. -Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt. -Kjøkkenet og de 3 soverommene i opprinnelig del har for lite dagslysinnslipp. -Adkomst for feier er ikke undersøkt på grunn av snø. -Avstander over 50 cm ned til terreng utløser krav om rekkverk. Dette kan ikke kontrolleres på grunn av mye snø. Om det skulle være mer enn 50 cm til terreng, er rekkverket for lavt iht. dagens krav. Det måles til 73 cm. -Utvendig trapp mangler håndløpere. Konsekvens/tiltak: Det er behov for tiltak. -Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget. -Innhent nytt brannslukningsutstyr. -Dagens krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate. -Undersøk eventuell adkomst for feier nærmere. Forskriftsmessig adkomst til feier er et krav på alle tak med helling, og skal være typegodkjent og innfestet i konstruksjonen, selv om det er torvtak. Ved piper som er mer enn 1,2 meter over taket er det krav til plattform i tillegg til stige. -Ved avstand mer enn 50 cm ned til terreng fra terrasse: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket

anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. -Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende punkter er bemerket i selgers egenerklæring:

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Hytta har noe bevegelse relatert til tele og årstidsvariasjoner i grunnen. Forholdet har vært kjent over lang tid og er ikke vurdert som kritisk av tidligere eller nåværende eiere. Det er ikke utført særskilte undersøkelser utover ordinær bruk og observasjon. Bevegelsen gir utslag i form av noe skjevhet i gulv samt periodisk påvirkning på dører og vinduer.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort midlertidige tiltak ved bruk av to jekker under hytta for mindre justering av skjevheter. Det er ikke utført varige eller fagmessige tiltak utover dette, og jekkene står fortsatt under hytta.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det har forekommet mus i perioder de

første vintrene vi hadde hytta. Det er ikke kjent at dette har medført skader eller vært et vedvarende problem. De siste vintrene har vi ikke hatt dette problemet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Tetting av åpninger der mus kan komme inn, samt musefeller.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Svar: Ja
Beskrivelse: Hvis det var lite snø, kaldt og vind hendte det tidligere at avløpsrøret under hytta frøs. Etter montering av varmekabel har ikke dette skjedd.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Stripset selvregulerende varmekabel på avløpsrøret med tilkobling til stikkontakt utvendig. Har noen ganger brukt Glava vintermatte for å dekke til kryprommet under hytta mot nord.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpsvern eller lignende?
Svar: Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier er det byttet sikringsskap. Usikker på årstall.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tilbygg stue/soverom fra 2002.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Svar: Ja
I følge tidligere salgsoppgave er det byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1994 og 2002.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det foreligger byggegodkjente tegninger for opprinnelig hytte fra 29.09.1994 og for tilbygg fra 30.05.2002. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Røros kommune har opplyst at det som fremgår av vedlagte bygningstegninger er omsøkt og godkjent. Det er ikke kjent om det er utført andre tiltak utover dette.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det ble utført tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2019.

Innhold

1. etasje:
Stue, TV-stue, fire soverom, kjøkken, bad, toalett, vindfang, gang og bod.

Standard

Vindfang:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.
Panelovn.

Toalett:
Tregulv og panel på vegger. Panel over takås i himling.

Bad:
Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel over takås i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning, naturlig avtrekk og bereder.

Soverom 1:
Tregulv. Malt tømmer og malt panel på vegger. Malt panel over malte takåser i himling.

Soverom 2:
Tregulv. Tømmer og panel på vegger. Panel over takåser i himling.

Soverom 3:
Tregulv. Tømmer og panel på vegger. Panel over takåser i himling.
Panelovn.

Soverom 4:
Tregulv. Tømmer og panel på vegger. Panel over takåser i himling.

Kjøkken:
Tregulv. Malt tømmer og malt panel på vegger.
Panel over takåser i himling.
Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Plass til komfyr og kjøleskap.

Stue:
Tregulv. Tømmer og panel på vegger. Panel over takåser i himling.
Peis og panelovn.

TV-stue:
Tregulv. Behandlet tømmer og behandlet panel på vegger. Malt panel over malte takåser i himling.
Panelovn.
Gang:
Tregulv. Tømmer og panel på vegger. Panel over takåser i himling.

Bod:
Tregulv og ellers uinnredet.

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

- 2002: Det ble oppført et tilbygg mot øst, som i dag inneholder tv-stue, gang og soverom.
- 2014: Ca. årstall for oppgradert bad. Flis- og betongarbeid utført med egeninnsats. Lagt varmekabler i gulv av Bergstaden Elektro. Kilde: tidligere salgsoppgave.
- 2019: Overflatebehandlet terrassegulv.
- 2020: Overflatebehandlet fasader.

Parkering

På oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Hytta selges med det aller meste av møbler, innbo og løsøre. Kun noen pyntegjenstander og ting med affeksjonsverdi vil bli fjernet.
Hytta er ryddet og vasket til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 750 000

Omkostninger kjøper

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
43 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

45 140 (Omkostninger totalt)
62 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
64 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 812 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 814 840 (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.

Kommunale avgifter
Kr 5 925 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Eiendomsskatt: Kr. 3 242,-
- Feiing: Kr. 443,20,-
- Renovasjon: Kr. 2 239,52,-

Sum: Kr. 5 924,72,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. En kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 322 670 for år 2024

Andre utgifter
Det betales en medlemskontingent til hytteforeningen på kr 500,- pr år. I tillegg er det utgifter til vann og vei. Se mer info om det under punktet vei/vann/avløp.

Tilbud om 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 132, bruksnummer 305, festenummer 17 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:

5025/132/305/17:
03.10.1994 - Dokumentnr: 4586 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 1 500
Tomteverdi: NOK 41 000
Festetid regnet fra 24 09 1994
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1993 - Dokumentnr: 2361 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:132 Bnr:305

03.10.1994 - Dokumentnr: 4586 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:305

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 29.09.1994 og for tilbygget fra 30.05.2002. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Røros kommunes arkiv. Røros kommune informerer om at det som vises på vedlagte bygningstegninger er omsøkt og godkjent. Er det gjort andre tiltak utenom kan ikke kommunen svare på om dette er gjort i henhold til loven eller ikke. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Røros kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Vei, vann og avløp
Privat vei. Vedlikehold/brøyting av veien går via hytteforeningen. Årskostnad i fjor var kr 4.869,-. Årskostnaden varierer ettersom hvor mye brøyting som kreves og selvfølgelig om at er vanlig sommervedlikehold eller om det må gjøres noe ekstra.

Privat vann via grunneier. Vannavgift ca kr 450,- for året pt.

Toalettrom med tørrklosett. Avløpsvann blir ført rett på grunn.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel er tilgjengelig på kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

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

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

Kjøpsbetingelser
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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.02.2026



Selgers egenerklæring

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

Selgere	May Britt Reitbakken
	Stein Helge Dille
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2019 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Tovhaugen 34	
7372 Glåmos	
5025-132/305/17/0	



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Hytta har noe bevegelse relatert til tele og årstidsvariasjoner i grunnen. Forholdet har vært kjent over lang tid og er ikke vurdert som kritisk av tidligere eller nåværende eiere. Det er ikke utført særskilte undersøkelser utover ordinær bruk og observasjon. Bevegelsen gir utslag i form av noe skjevhet i gulv samt periodisk påvirkning på dører og vinduer.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort midlertidige tiltak ved bruk av to jekker under hytta for mindre justering av skjevheter. Det er ikke utført varige eller fagmessige tiltak utover dette, og jekkene står fortsatt under hytta.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har forekommet mus i perioder de første vintrene vi hadde hytta. Det er ikke kjent at dette har medført skader eller vært et vedvarende problem. De siste vintrene har vi ikke hatt dette problemet.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Tetting av åpninger der mus kan komme inn, samt musefeller.

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Hvis det var lite snø, kaldt og vind hendte det tidligere at avløpsrøret under hytta frøs. Etter montering av varmekabel har ikke dette skjedd.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Stripset selvregulerende varmekabel på avløpsrøret med tilkobling til stikkontakt utvendig. Har noen ganger brukt Glava vintermatte for å dekke til kryprommet under hytta mot nord.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier er det byttet sikringsskap. Usikker på årstall.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilbygg stue/soverom fra 2002.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

I følge tidligere salgsoppgave er det byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1994 og 2002.



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det foreligger byggegodkjente tegninger for opprinnelig hytte fra 29.09.1994 og for tilbygg fra 30.05.2002. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Røros kommune har opplyst at det som fremgår av vedlagte bygningstegninger er omsøkt og godkjent. Det er ikke kjent om det er utført andre tiltak utover dette.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det ble utført tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2019.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tovhaugen 34 , 7372 GLÅMOS
 RØROS kommune
 gnr. 132, bnr. 305, fnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 92 m²



TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Befaringsdato: 22.01.2026 Rapportdato: 29.01.2026 Oppdragsnr.: 21615-1149 Referansenummer: XQ5672

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger. I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning. Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad
Uavhengig Takstingeniør
sk@tft.no
480 33 863



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i én etasje over kryprom. Grunnmur er oppført som ringmur i lettklinkerblokker og med pilarer under bjelkelag. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer. Fasader har stående bordkledning. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Boligen har noe behov for oppgraderinger. Bemerk særlig grunnmur og våtrom med til dels umiddelbare behov for tiltak. Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG [Gå til side](#)

-Taktekkingen er av torv over ukjent undertak (papp og torvplast er vanlig utførelse ut fra alder). Taket er besiktiget fra taknivå. Tekking er fra respektive byggeår.

-Det er delvis etablert takrenner av tre med nedløp i kjetting. Kontrollen av renner og nedløp er begrenset på grunn av mye snø. Renner og nedløp er fra respektive byggeår.

-Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Gavler er av tømmer. Fasader har stående bordkledning. Veggkonstruksjon og kledning fremstår som fra respektive byggeår.

-Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående takåser av rundtømmer, med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved raft. Konstruksjoner fra respektive byggeår. Taket er snødekt, slik at utvendig kontroll blir begrenset.

-Bygningen har malte/ubehandlede trevinduer med koblet glass fra respektive byggeår.

-Bygningen har malt hovedytterdør. Malt tredør inn til bod.

-Det er etablert en terrasse på fremsiden av boligen. Konstruksjonen er kun begrenset kontrollert på grunn av mye snø.

-Det er etablert en platting langs sørsiden av opprinnelig del og tilbygg. Plattingen er delvis snødekt og ikke kontrollert.

-Det er en trapp mellom platting og terrasse. Trappen er til dels nedsnødd og ikke vurdert.

-Det er tilbygd en bod på nordsiden av boligen. Oppført på pilarer. Veggkonstruksjon er av bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er oppført av tresperrer og har taktro av trepanel. Over dette er det tekket med torv over ukjent undertak (papp og torvplast er vanlig utførelse ut fra alder). Gulvet er av trebjelkelag. Adkomst utvendig med dør av tre. Taket er snødekt, slik at kontroll av tak ikke kan utføres på utvendig side.

-På sørsiden av tilbygget er det etablert en grillplass over deler av plattingen. Vegger er oppført av lettklinkerblokker og tre. Kledning på trevegger er av stående panel. Taket er oppført av tresperrer og har taktro av trepanel. Over dette kan taket være tekket av torv. Snøen skjuler eventuell annen type materiale. Det er etablert en utepeis med pipe av elementer. Taket er snødekt, slik at kontroll av tak ikke kan utføres på utvendig side.

INNVEDIG [Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

-Gulvet er av trebjelkelag. Underside av gulvet ble ikke inspisert på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø.

-Boligen har elementpipe. Det er sotluke og lukket peis plassert i

stue.

-Kryprommet under boligen vurderes som en krypkjeller på grunn av at nesten hele grunnmuren er oppført som en lukket ringmur. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø.

-Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører fra respektive byggeår.

VÅTROM [Gå til side](#)

BAD

-Rommet er opplyst å være oppgradert i ca. 2013. Vurderes ikke utført etter noen reell forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

-Veggene har malt panel. Taket har malt panel.

-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

-Det er plastsluk og synlig bruk av membran bak flis. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr.

-Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

-Det er kun naturlig ventilering.

-Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Kontrollen av hulltakingen er noe begrenset pga. dybden i veggen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er plass til kjøleskap og komfyr.

-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

-Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Taket har panel. Det er naturlig avtrekk med åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av plast, delvis som rør i rør, og forutsettes å være fra byggeår. Stoppekran er plassert i oppvaskbenk i kjøkken. Vannet var avstengt for vinteren, og er ikke funksjonstestet. Det påregnes avtapping av anlegget mot vinteren om boligen ikke helårsfyres.

-Det er avløpsrør av plast og forutsettes fra byggeår. Vannet var avstengt for vinteren, og avløp er derfor ikke funksjonstestet.

-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

-Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på badet. Vannet var avstengt for vinteren, og tanken er ikke funksjonstestet.

-Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i toalettrom.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

-I tidligere takst var det opplyst av tidligere eier om myrholdig grunn i området. Ifølge NGUs løsmassekart ligger boligen innenfor et område med morenegrunn, men i nærheten av områder med torv- og myrgrunn.

-Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell

Beskrivelse av eiendommen

drenering under bakken. Andre terrengforhold kan ikke kontrolleres på grunn av snødekt tomt. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø. Derfor er det heller ikke inspisert inne i kryprommet.

-Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, samt at det er opplyst om pilarer på undersiden av bjelkelag.

-Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Utvendige avløpsrør er av plast og forutsettes fra byggeår. Eier er ikke kjent med hvor avløpsvann ender (ikke kommunalt avløp). Eventuell utslippstillatelse er ikke undersøkt.

-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og forutsettes fra byggeår. Det er privat vann, men ikke kjent for eier hvor vannet kommer fra. Det er opplyst om et pumpehus i hyttefeltet. Eventuell dokumentasjon på vannkvalitet er ikke fremlagt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

-Det elektriske anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon.

-Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

-Kjøkkenet og de 3 soverommene i opprinnelig del har for lite dagslysinnslipp.

-Taket er snødekt. Eventuell adkomst for feier er ikke vurdert.

-Det er etablert terrasse med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, men er kun gjeldende om det er mer enn 50 cm ned til terreng. På grunn av mye snø kunne ikke dette undersøkes.

-Det er etablert utvendig trapp uten håndløpere. Dette tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

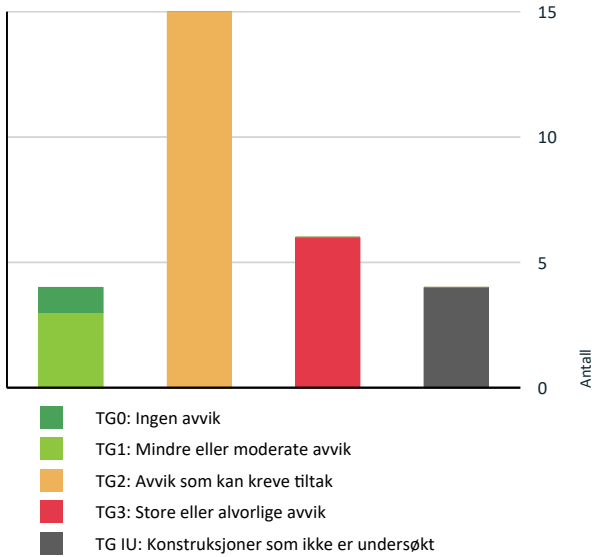
Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Opprinnelige byggetegninger mangler rombenevnelser. Kontrollen blir noe begrenset. Det blir registrert at deler av vindfanget er tilbygd iht. byggetegningen. Ukjent om det var utført slik fra byggeåret av. Tiltaket kan være søknadspliktig på grunn av underbygging ved eksisterende takkonstruksjon.
- Bod og overbygg over grillplass foreligger ikke på tegninger.
- Vindu i dagens toalettrom foreligger ikke på tegninger.
- Det foreligger ingen ferdigattest på boligen. I utgangspunktet er det ikke krav om ferdigattest for bygg omsøkt før 01.01.1998, men utbygging av vindfanget kan medføre behov for søknad.
- Tilbygget mangler ferdigattest. På bygg omsøkt etter 01.01.1998 er det krav om ferdigattest.

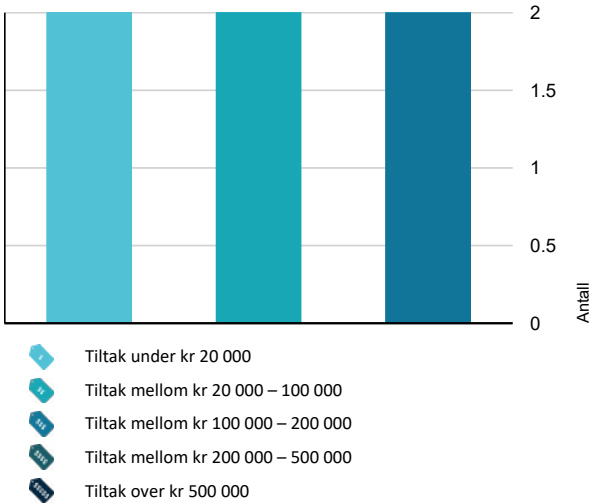
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Utvendig bod og grillplass beskrives og vurderes i egne punkter. Forholdene dette gjelder er i hovedsak veggkonstruksjon og tak.
-Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Opplyst å være oppført i 1994 i
forrige salgsoppgave av tidligere eier.
I matrikkel står det at boligen ble tatt
i bruk i 1995.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe behov for oppgradering.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	-Det ble oppført et tilbygg mot øst, som i dag inneholder tv-stue, gang og soverom.
2014	Modernisering	-Ca. årstall for oppgradert bad. Flis- og betongarbeid utført med egeninnsats. Lagt varmekabler i gulv av Bergstaden Elektro. Kilde: tidligere salgsoppgave.
2019	Modernisering	-Overflatebehandlet terrassegulv.
2020	Modernisering	-Overflatebehandlet fasader.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv over ukjent undertak (papp og torvplast er vanlig utførelse ut fra alder). Taket er besikket fra bakkenivå. Tekking er fra respektive byggeår. Det er snødekt tak, slik at det kun er foretatt vurdering ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

-Taktekking og undertak har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

Nedløp og beslag

Det er delvis etablert takrenner av tre med nedløp i kjetting. Kontrollen av renner og nedløp er begrenset på grunn av mye snø. Renner og nedløp er fra respektive byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det blir registrert tegn på utettheter i overganger, og noe mosegroing.
- Forkantbord har noe slitasje. Det blir registrert at vann kanskje ikke ledes tilfredsstillende ned i takrenner, men dette er usikkert.
- Det mangler renner og nedløp fra tak blant annet ved bod og grillplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Med bakgrunn i påvist slitasje og tegn på utettheter er det behov for ekstra vedlikehold og eventuelt noe utskiftinger av renner, forkantbord og vindskier.
- Det må undersøkes nærmere om vann ledes tilfredsstillende ned i takrenner. Om ikke må det utføres tiltak som sikrer at vann renner tilfredsstillende ned fra taket.
- Det anbefales å etablere takrenner og nedløp der hvor det mangler. Manglende takrenner kan over tid føre til unødvendig slitasje eller skader ved takfot/yttervegg. Det samme gjelder utette renner.



Tegn på utettheter / mosegroing.



Tegn på utettheter.



Mye snø begrenser kontrollmuligheten.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Gavler er av tømmer. Fasader har stående bordkledning. Veggkonstruksjon og kledning fremstår som fra respektive byggeår.

Årstall: 1994

Kilde: Andre opplysninger: -Ukjent om utbygging av vindfang ble foretatt ved opprinnelig byggeår, eller om det er foretatt i ettertid. -Delen mot øst ble tilbygd i 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

-Tilbygget har ingen eller liten lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledningen.
-Opprinnelig del mangler musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. I tillegg er det registrert tegn på at vindtettingen kan ha dårlig klem, som fører til trekk inn på isolasjonen. Avviket er registrert ved overgangen mot tilbygget, på sørsiden av boligen.
-I det ene soverommet ved kjøkkenet er det registrert fuktskjolder på ytterveggen, i underkant av takås mot tømmer på ytterveggen. Årsaken kan være inndriv av nedbør mellom tømmerstokker, og det er registrert avrenning nedover veggen. Målinger i treverket viser ingen skadelig fukt ved befaringen.
-Enkelte kledningsbord har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning 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.
-Mus kan forårsake skader inne i veggkonstruksjonen, og kan i verste fall føre til lukt, dårligere isolasjonsevne og fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales, før eventuelle tiltak med musetetting utføres. Anvend produkter som ikke blokkerer luftingen mellom kledning og veggkonstruksjonen ved tiltak.
-Årsak til nevnte fuktskjolder i soverommet må påvises, og tiltak bør utføres. Konsekvensen er at det kan bli fuktskader over tid, men i dag er det ingen tegn på skade. Undersøk forholdet nærmere.
-Sprukke kledningsbord bør skiftes eller utbedres lokalt. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.



Tetting med museklosser bak kledningsbord på tilbygg.



Tegn på utettheter i vindtetting i nedre del av veggkonstruksjon på opprinnelig del.



Manglende musetetting på opprinnelig del.



Skjolder / avrenning oppunder takås.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående takåser av rundtømmer, med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved raft. Konstruksjoner fra respektive byggeår. Taket er snødekt, slik at utvendig kontroll blir begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Konstruksjonene har skjevheter.

-Ved kontroll utvendig ble det registrert store istapper ved takutstikk utenfor 1 av soverommene i opprinnelig del. Soverommet dette gjelder er det som ligger lengst mot nordøst. Varmetap og/eller utettheter i konstruksjonen kan være mulig årsak.
-Det blir registrert indikasjon på skjevheter i takkonstruksjonen ved innvendig inspeksjon. Dette er synlig i enkelte overganger mot yttervegg. Årsaken vurderes å være av skjevheter/høydeforskjeller i fundamentene under boligen. Se "Grunnmur og fundamenter".
-Utvendig inspeksjon med tanke på skjevheter er ikke utført på grunn av mye snø på taket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Nærmere undersøkelser anbefales med tanke på istapper. Istapper kan antyde at det går fukt ut i konstruksjonen, og kan medføre skader over tid.
-Eventuelle opprettinger ses i sammenheng med oppretting av fundamenter under boligen.



Tydelige skjevheter mellom tak og taklist som er innfestet i vegg.



Tydelige skjevheter mellom tak og taklist som er innfestet i vegg.



Istapper registrert ca. hvor rød pil peker.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte/ubehandlede trevinduer med koblet glass fra respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

-Enkelte vindu har innvendige fuktmerker som kan komme av kondensering på glass.
-Utvendig er vinduer stedvis slitte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
-Sørg for å holde ventiler åpne for best mulig uttørkingsvilkår.



Innvendig kondensmerker.



Utvendig karmslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Malt tredør inn til bod.

Årstall: 1994

Kilde: Andre opplysninger: -Det er tegn til at det har vært tettet igjen glassfelt i døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Hovedytterdør tar i karm.

-I nedre del av hovedytterdør er det noe avsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er påregnelig å justere ytterdøren.

-Skade i nedre del av dør må utbedres for å lukke avviket.



Avsprukket trevirke i ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse på fremsiden av boligen. Konstruksjonen er kun begrenset kontrollert på grunn av mye snø.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

-På grunn av mye snø på og rundt terrassen er kontrollen begrenset, men det ble registrert tydelige skjevheter i rekkverk. Dette kan komme av samme årsak som på boligen, med bevegelser og/eller manglende frostisolering av fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må foretas når det er snøfritt. Det kan være behov for tiltak i grunnen med tanke på påviste skjevheter.



Snødekt terrasse.



Tydelig skjevhet i konstruksjonen.

TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en platting langs sørsiden av opprinnelig del og tilbygg. Plattingen er delvis snødekt og ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Plattingen er delvis snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 1J Utvendige trapper

Det er en trapp mellom platting og terrasse. Trappen er til dels nedsnødd og ikke vurdert.

-Ny kontroll av trapp anbefales når den er snøfri.



Trapp.

TG 3 Andre utvendige forhold

Det er tilbygd en bod på nordsiden av boligen. Oppført på pilarer. Veggkonstruksjon er av bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er oppført av tresperrer og har taktro av trepanel. Over dette er det tekket med torv over ukjent undertak (papp og torvplast er vanlig utførelse ut fra alder). Gulvet er av trebjelkelag. Adkomst utvendig med dør av tre. Taket er snødekt, slik at kontroll av tak ikke kan utføres på utvendig side.

-Boden har ukjent oppføringsår, da den ikke fremstår på byggetegning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden registreres å ha løsnet fra veggen mot fritidsboligen. Ukjent om taket er påvirket av dette, da det var snødekt ved befaringen, men det er risiko for at tekkingen kan ha tatt skader av forholdet. Snø har drevet inn i boden som følge av at konstruksjonene har løsnet fra boligen. Årsak til skjevheter kan være på grunn av bevegelser og/eller manglende frostsikring ved fundamenter.

-Det er mye rim på innvendig side av taktro. I tillegg er det påvist lekkasjer fra taket. Med bakgrunn i at det er mye rim på flater som fremstår som uberørt kan det være risiko for at vann har trengt mellom tekking og taktro. Målinger i taktroen viser risiko for skadeutvikling, samt at det også er påvist at deler av taktroen har påbegynte råteskader.

En samlet TG 3 gis for boden på grunn av påviste skjevheter og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er risiko for ytterligere skadeutvikling om tiltak ikke foretas: Nærmere undersøkelser må foretas når det er snøfritt for å påvise fullt omfang. Tiltak må deretter foretas på tak og i grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påvist lekkasjer og påbegynte råteskader i taktro.



Boden har løsnet fra boligen. Kommer tydelig frem i overgangen.



Inndriv av snø.



Takkonstruksjon på bod har løsnet fra vegg mot boligen.

TG 3 Andre utvendige forhold - 2

På sørsiden av tilbygget er det etablert en grillplass over deler av plattingen. Vegger er oppført av lettklinkerblokker og tre. Kledning på trevegger er av stående panel. Taket er oppført av tresperrer og har taktro av trepanel. Over dette kan taket være tekket av torv. Snøen skjuler eventuell annen type materiale. Det er etablert en utepeis med pipe av elementer. Taket er snødekt, slik at kontroll av tak ikke kan utføres på utvendig side.

-Grillplassen er etablert etter 2002, med bakgrunn i at den er tilbygd mot tilbygget fra 2002. Ukjent oppføringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er rennemerker ved pipe, samt avskalling i taktro ved pipa. Dette tyder på lekkasjer i området. Oppunder takutstikk ut mot platting er det også avskallinger i taktroen, men usikkert om det kommer av lekkasjer. Taket er snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.
-Ut mot platting har vindskiene løsnet fra taket. Ukjent årsak til forholdet.
-Det er en del sprekker i lettklinkerblokker i vegger, samt noe sprekker i pipemuren. Sprekker i vegger er av omfattende grad. Vegger har større skjevheter. Årsak til skjevheter og sprekker i lettklinkerblokker kan være på grunn av bevegelser og/eller manglende frostsikring ved fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er risiko for ytterligere skadeutvikling om tiltak ikke foretas: Nærmere undersøkelser må foretas når det er snøfritt for å påvise fullt omfang. Tiltak må deretter foretas på tak, vegger og i grunnen. Påviste skjevheter kan utvikle seg og medføre at konstruksjonen faller sammen.
-Sprekker i pipemur må kontrolleres nærmere, og eventuelt utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avskalling i taktro.



Rennemerker fra pipegjennomføring, samt sprekker i pipemur.



Store sprekker i lettklinkerblokker.



Større skjevheter i vegg. Her kan det også ses en knekk mellom konstruksjonsdeler.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

-Det blir ikke registrert vesentlig slitasje eller skader i overflater. Fremstår som tiltenkt iht. alder og bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er av trebjelkelag. Underside av gulvet ble ikke inspisert på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø.

-Gulvene har tydelige skjevheter. Måling med laser ble foretatt i stue, og det er påvist måleavvik opp mot NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er store og merkbare skjevheter, samt buling på gulv gjennom bygningen. Måling i stue viser et avvik på ca. 90 mm. Ut fra tidligere takst kan det ha vært ytterligere sig i boligen, da det står at det var målt opp mot 70 mm avvik i stue.
-Kommentar fra egenerklæring utfylt av eier: "Det er gjort midlertidige tiltak ved bruk av to jekker under hytta for mindre justering av skjevheter. Det er ikke utført varige eller fagmessige tiltak utover dette, og jekkene står fortsatt under hytta."

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

-Store skjevheter som dette øker risikoen for skjulte skader og følgeskader på bygningen. Det må påregnes tiltak i grunnen og oppretting av bygningen. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med "Grunn og fundamenter". Derfor er det kun satt et lavere estimat i dette punktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 90 mm i stue.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er sotluke og lukket peis plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

TG 3:

-Det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke mot brennbart materiale

TG 2:

-3 fuger i pipa har tegn på gjennomgående riss/sprekker. Det er noe oppsprekking mellom murte deler i overgang mellom peis og pipe. Sprekker kan komme av bevegelser i fundamentet.

-Det er ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør økes avstand til brennbart materiale ved sotluke. Eventuelt kan det legges sotlukestein inn i pipa. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka. I en eventuell brannsituasjon kan temperaturen i skorsteinen bli over 1000 grader. Avstandskravet er minimum 30 cm i alle retninger, men forminskes til 5 cm ved etablering av sotlukestein.

-Oppsprekking i pipe må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

-Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke).

Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot. I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feiluker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde, sotluke. plate under luke.



Sprekker i pipe.

TG 2 Kryp kjeller

Kryprommet under boligen vurderes som en krypkjeller på grunn av at nesten hele grunnmuren er oppført som en lukket ringmur. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Tilstandsrapport

-Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Ved kontroll av innvendige gulv ble det påvist fuktmerker:

-Det er registrert et fuktmerke på gulv i kjøkken, mot det ene soverommet. Måling i overflaten viser ca. 12,5 vektprosent i treverket, og kan gi indikasjon på at det foreligger mer fukt lenger inn i treverket, siden det er påvist noe høyere utslag enn i området rundt. Målinger under 15 vektprosent blir ansett som akseptabelt, men det vites ikke hvordan det ser ut i kryprommet.

-Det blir registrert et fuktmerke i treverk ved avløp fra servant i toalettrom. Måling i treverket viser 16 vektprosent i treverket, som indikasjon på fukt over grensen for skadeutvikling. I treverk ellers i rommet er det ikke påvist skadelig fukt. Det vites ikke årsak til fukten.

-Luftgjennomstrømningen vurderes å være begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Vær oppmerksom på risikoen ved en krypkjeller som ikke er undersøkt av bygningssakkyndig. Det bør etableres adkomst, samt at konstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

-Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på mistanke om fukskader i gulv.

-Sørg eventuelt for å etablere flere ventiler eller bedre gjennomstrømning av luft på annet vis. Isolasjon ved åpning til kryprom er satt opp på grunn av risiko for at avløpsrør kunne fryse ifølge eier. Disse bør eventuelt isoleres, slik at konstruksjonen kan stå åpen.



Fuktmåling i kjøkken.



Fuktmåling i toalettrom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører fra respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Innerdører til 2 soverom, samt til vindfang fra kjøkkenet tar i karm. Døren til vindfanget går spesielt tungt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

For å lukke avviket bør dører justeres. Det bemerkes at på grunn av bevegelser i bygget, at dørene kan oppføre seg ulikt gjennom året.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Rommet er opplyst å være oppgradert i ca. 2013. Vurderes ikke utført etter noen reell forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malt panel. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og synlig bruk av membran bak flis. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er kun naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Kontrollen av hulltakingen er noe begrenset pga. dybden i veggene.

-Det er påvist skader/mangelfull utførelse i membranlaget, samt manglende fall til sluk, og dermed valgt å gi en samlet TG 3 for rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger: -Flis- og betongarbeid utført med egeninnsats. Lagt varmekabler i gulv av Bergstaden Elektro. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Gulvet har ikke fall til sluk. Det er målt indikasjon på noe motfall på opp mot 5 mm fra sluket ut mot bereder og servant.
-Gulvet har noe synlig membran, men denne er ikke ført tilstrekkelig over ferdig gulv ved synlig kontroll ved rørføringer. I tillegg ble det registrert delvis sprukket membran i overgang mellom gulv og vegg der hvor det er synlig at gulvet har seget ned. Det er også sprekker i membran på synlig betonggulv mot vindfanget.
-Membranen i sluk vurderes lagt oppå klemringen. Usikker løsning av membran ved klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket.
-Det vurderes at sluket kan være fra byggeår. I tidligere egenerklæring står det heller ingenting om at denne ble skiftet ved oppgraderingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning.
-Våtsoner på vegg mangler tettesjikt. Dagens forskrift krever vanntette materialer i våtsoner.
-Rommet har kun naturlig ventilering og ingen tilluft.

-En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i skader, manglende fall til sluk og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Skader i membran vil også føre til at vann kan renne inn i tilstøtende konstruksjoner.
- Sjablommessig estimat er satt for renovering av et våtrom iht. dagens forskriftskrav og av denne størrelsen fra bunnen av. Avvik kan forekomme ved innhenting av pristilbud. Valg av overflater vil kunne påvirke kostnaden.
- Frem til en oppgradering må det fremdeles brukes dusjkabinett, og man må være påpasselig å kontrollere overflater jevnlig, samt tørke opp eventuelt lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

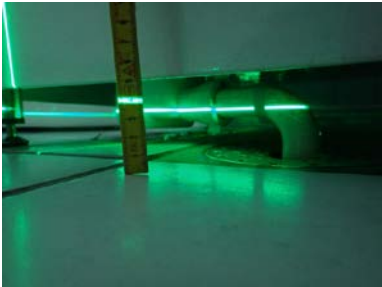
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde, sluk.



Skader i membran, samt noe variabel utførelse av tettesjikt opp på vegg.



Referansenivå laser = 40 mm. flatt gulv, uten fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Kontrollen av hulltakingen er noe begrenset pga. dybden i vegg.

-Det bemerkes at det er økt skaderisiko mot tilstøtende konstruksjoner på grunn av at membranen ikke er utført tilfredsstillende, påviste skader i membranen, samt manglende fall til sluk. Vær oppmerksom på denne risikoen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er plass til kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Benkeplaten har flere hakk og bruksmerker. I tillegg er det noe oppsprekking i treverket i benkeplaten ved vask, som kommer av vannsøl.
- Det er registrert et fuktmerke på gulv i kjøkken, mot det ene soverommet. Måling i overflaten viser ca. 12,5 vektprosent i treverket, og kan gi indikasjon på at det foreligger mer fukt lenger inn i treverket, siden det er påvist noe høyere utslag enn i området rundt. Målinger under 15 vektprosent blir ansett som akseptabelt, men det vites ikke hvordan det ser ut i kryprommet.
- Det er påvist en ufagmessig avløpsløsning inne i kjøkkenbenk. Her er det bruk av teip for å holde rørdeler på plass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Oppussing/vedlikehold av benkeplate må påregnes for å lukke avvik og for å hindre større skader rundt vasken. Eventuelt bør utskifting vurderes.
- Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på mistanke om fuktskader i gulv.
- Avløpsløsning i kjøkkenbenk må utføres på fagmessig vis.



Sprekker i benkeplate.



Ufagmessig avløpsløsning.



Målt noe høyere utslag ved fuktmerke, enn i området rundt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Taket har panel. Det er naturlig avtrekk med åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

-Rommet har kun naturlig avtrekk med åpning av vindu, og ingen tilluft.

-Det blir registrert et fuktmerke i treverk på gulv ved avløp fra servant. Måling i treverket viser 16 vektprosent i treverket, som indikasjon på fukt over grensen for skadeutvikling. I treverk ellers i rommet er det ikke påvist skadelig fukt. Det vites ikke årsak til fukten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for å kunne gi TG 1.

-Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på mistanke om fuktskader i gulv.



Måling ved fuktmerke i gulv. Risiko for skadeutvikling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast, delvis som rør i rør, og forutsettes å være fra byggeår. Stoppekran er plassert i oppvaskbenk i kjøkken. Vannet var avstengt for vinteren, og er ikke funksjonstestet. Det påregnes avtapping av anlegget mot vinteren om boligen ikke helårsfyres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Funksjonstest er ikke foretatt, siden vannet var avstengt for vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Vannrør har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og forutsettes fra byggeår. Vannet var avstengt for vinteren, og avløp er derfor ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Isolasjon ved åpning til kryprom er satt opp på grunn av risiko for at avløpsrør kunne fryse ifølge eier. Disse bør eventuelt isoleres, slik at konstruksjonen kan stå åpen.

-Funksjonstest er ikke foretatt, siden vannet var avstengt for vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

-Avløpsrørene har usikker restlevetid og det er økt risiko for skader.

TG 1 Ventilasjon

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

-Det registreres ingen unormale forhold, utover at det kan ha vært kondensering på glass ved noen vinduer på vinterstid. Sørg for at ventilene holdes åpne

Tilstandsrapport

for best mulig uttørkingsvilkår.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på badet. Vannet var avstengt for vinteren, og tanken er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

-Gulvet har ikke fall mot sluk, i kombinasjon med at det er utettheter i membran.

-Funksjonstest er ikke foretatt, siden vannet var avstengt for vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

-Det må påregnes tiltak med tanke på lekkasjesikring. Enten i form av at badet oppgraderes, at det etableres en lekkasjestopper eller at avløpsrør etableres fra trykkventil og direkte til avløp.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i toalettrom.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994 -Det tas utgangspunkt i byggeåret. Annen informasjon om opprinnelig installasjon er ikke tilgjengelig.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon. Det vil si helt tilbake til byggeår.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
-Eier opplyser at tidligere eier sa at sikringsskapet var skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Det foreligger ikke dokumentasjon. -Det ble lagt varmekabler på badet i 2013. Dokumentasjon på installasjon er fremlagt og er datert 12.06.2013. Samsvarserklæringen foreligger ikke. Skal ha vært utført i regi av Bergstaden Elektro iht. tidligere eier.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja -Det elektriske anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

-Anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I tidligere takst var det opplyst av tidligere eier om myrholdig grunn i området. Ifølge NGUs løsmassekart ligger boligen innenfor et område med morenegrunn, men i nærheten av områder med torv- og myrgrunn.

TG 1U Fuktsikring og drenering

Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Andre terrengforhold kan ikke kontrolleres på grunn av snødekt tomt. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø. Derfor er det heller ikke innsisert inne i krypmmet.

-Vurdering er ikke foretatt med bakgrunn i at tomten er snødekt og at krypkjeller ikke var tilgjengelig ved befaringen. Nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, samt at det er opplyst om pilarer på undersiden av bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

-Grunnmur har stedvis sprekkdannelser.

-Innvendig gulv har store skjevheter.

-Sprekker og skjevheter kan komme av bevegelser i grunnen. Manglende frostisolering kan være en av årsakene til bevegelsene, men det er også opplyst i tidligere takst om nærliggende myrområder.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

-Det må foretas tiltak i grunnen, samt utbedring av grunnmur. Nærmere undersøkelser må foretas under bygningen.
-Store skjevheter som påvist på gulv innvendig øker risikoen for skjulte skader og følgeskader på bygningen. Det må påregnes tiltak som frostisolering i grunnen og oppretting av fundamenter, samt utbedring av sprukkede grunnmursblokker. Sjablongmessig estimat må ikke forveksles med et faktisk pristilbud fra en håndverker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt skjevhet på ca. 90 mm i stue.



Sprekk i grunnmur.

TG 1J Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og forutsettes fra byggeår. Eier er ikke kjent med hvor avløpsvann ender (ikke kommunalt avløp). Eventuell utslippstillatelse er ikke undersøkt.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og forutsettes fra byggeår. Det er privat vann, men ikke kjent for eier hvor vannet kommer fra. Det er opplyst om et pumpehus i hyttefeltet. Eventuell dokumentasjon på vannkvalitet er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Det er økt risiko for skader med tanke på alder.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det elektriske anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon.
Røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat er etablert. Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år. Det bemerkes at røykvarsler bør sitte oppunder taket. Den er plassert rett over dør på kjøkken.
Taket er snødekt. Eventuell adkomst for feier er ikke vurdert.
Det er etablert terrasse med rekkverk som ikke tilfredsstillter dagens sikkerhetskrav, men er kun gjeldende om det er mer enn 50 cm ned til terreng. På grunn av mye snø kunne ikke dette undersøkes.
Det er etablert utvendig trapp uten håndløpere. Dette tilfredsstillter ikke dagens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

-Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år gammelt.
-Kjøkkenet og de 3 soverommene i opprinnelig del har for lite dagslysinnslipp.
-Adkomst for feier er ikke undersøkt på grunn av snø.
-Avstander over 50 cm ned til terreng utløser krav om rekkverk. Dette kan ikke kontrolleres på grunn av mye snø. Om det skulle være mer enn 50 cm til terreng, er rekkverket for lavt iht. dagens krav. Det måles til 73 cm.
-Utvendig trapp mangler håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

-Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
-Innhent nytt brannslukningsutstyr.
-Dagens krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.
-Undersøk eventuell adkomst for feier nærmere. Forskriftsmessig adkomst til feier er et krav på alle tak med helling, og skal være typegodkjent og innfestet i konstruksjonen, selv om det er torvtak. Ved piper som er mer enn 1,2 meter over taket er det krav til plattform i tillegg til stige.
-Ved avstand mer enn 50 cm ned til terreng fra terrasse: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.
-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

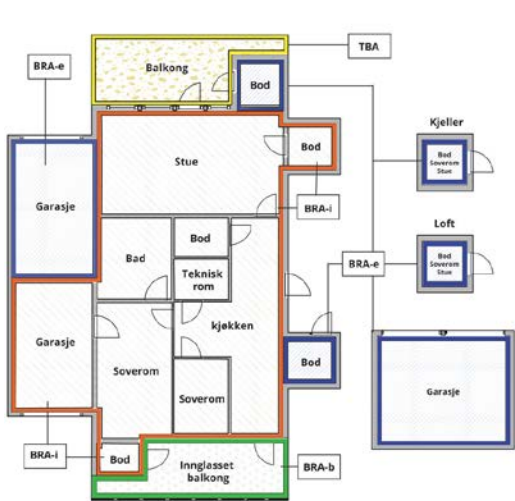
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	92	6		98	67	2	100
SUM	92	6			67	2	100
SUM BRA	98						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue, tv-stue, gang	Bod	

Kommentar

-Deler av arealet i bod er ikke målbart pga lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Fordeling av åpent areal (TBA):

-Terrasse: 44m².

-Platting 23m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: -Opprinnelige byggetegninger mangler rombenevnelser. Kontrollen blir noe begrenset. Det blir registrert at deler av vindfanget er tilbygd iht. byggetegningen. Ukjent om det var utført slik fra byggeåret av. Tiltaket kan være søknadspliktig på grunn av underbygging ved eksisterende takkonstruksjon.
-Bod og overbygg over grillplass foreligger ikke på tegninger.
-Vindu i dagens toalettrom foreligger ikke på tegninger.
-Det foreligger ingen ferdigattest på boligen. I utgangspunktet er det ikke krav om ferdigattest for bygg omsøkt før 01.01.1998, men utbygging av vindfanget kan medføre behov for søknad.
-Tilbygget mangler ferdigattest. På bygg omsøkt etter 01.01.1998 er det krav om ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
22.1.2026	Snorre Kolstad			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	132	305	17	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tovhaugen 34							
Hjemmelshaver							
Reitbakken May Britt, Dille Stein Helge							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.02.2019		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på varmekabel	12.06.2013	Ligger i sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	28.01.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.01.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	28.01.2026	Levert av takstingeniør.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

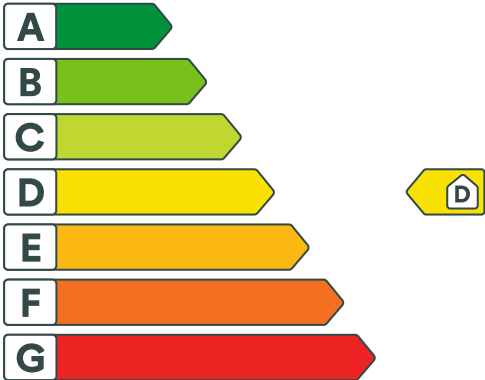
Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Tovhaugen 34, 7372 GLÅMOS



Adresse Tovhaugen 34, 7372 GLÅMOS	
Dato for energimerking 28.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-251891
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 17758039
Gårdsnummer 132	Bruksnummer 305
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1994	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 98,0 m²	Oppvarmet bruksareal 92,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 245,74 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 356,78 kWh/m²	Totalt levert pr. år 32 824 kWh
--	---



Detaljering

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



Tovhaugen 34, 7372 GLAMOS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

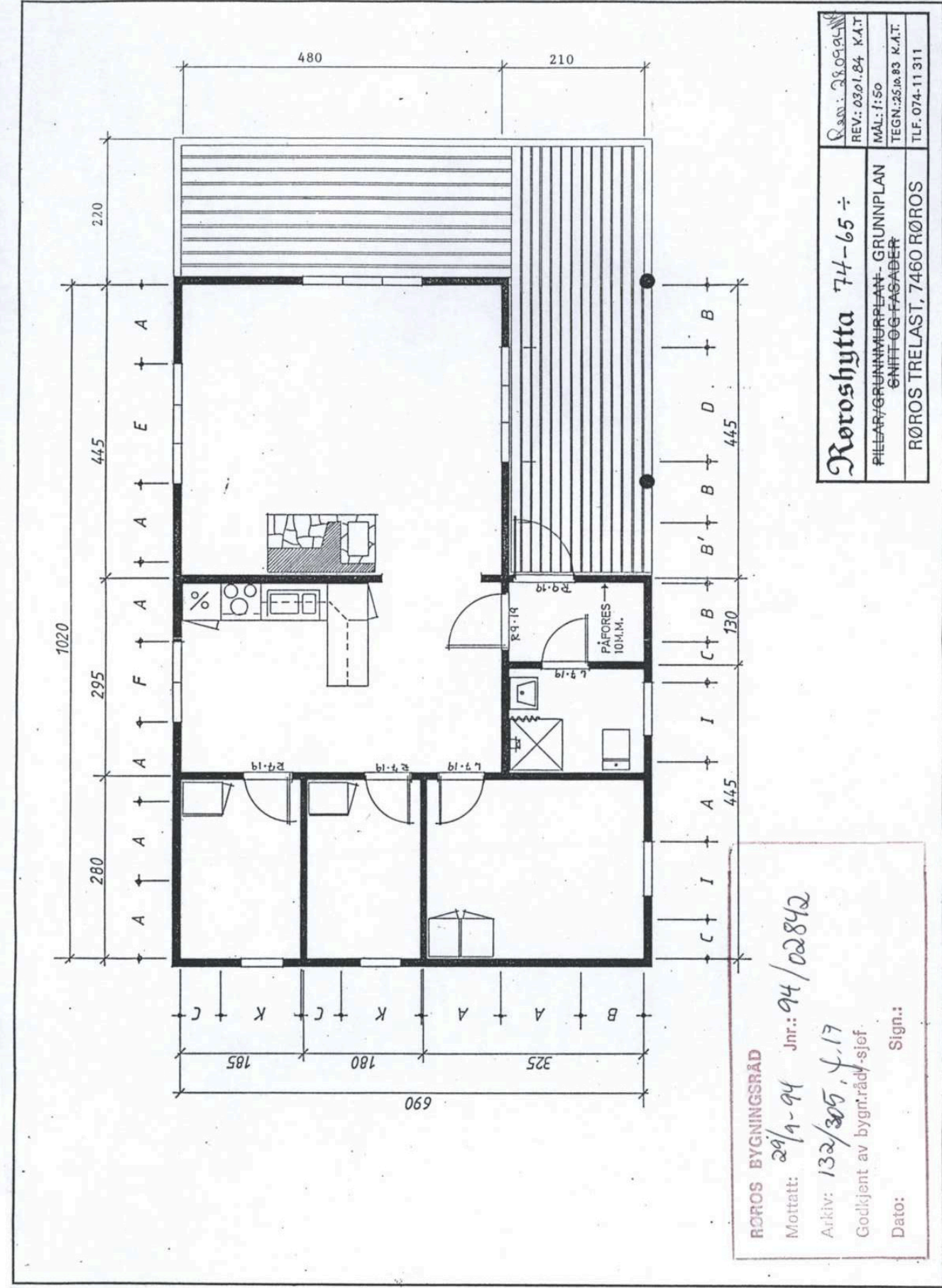
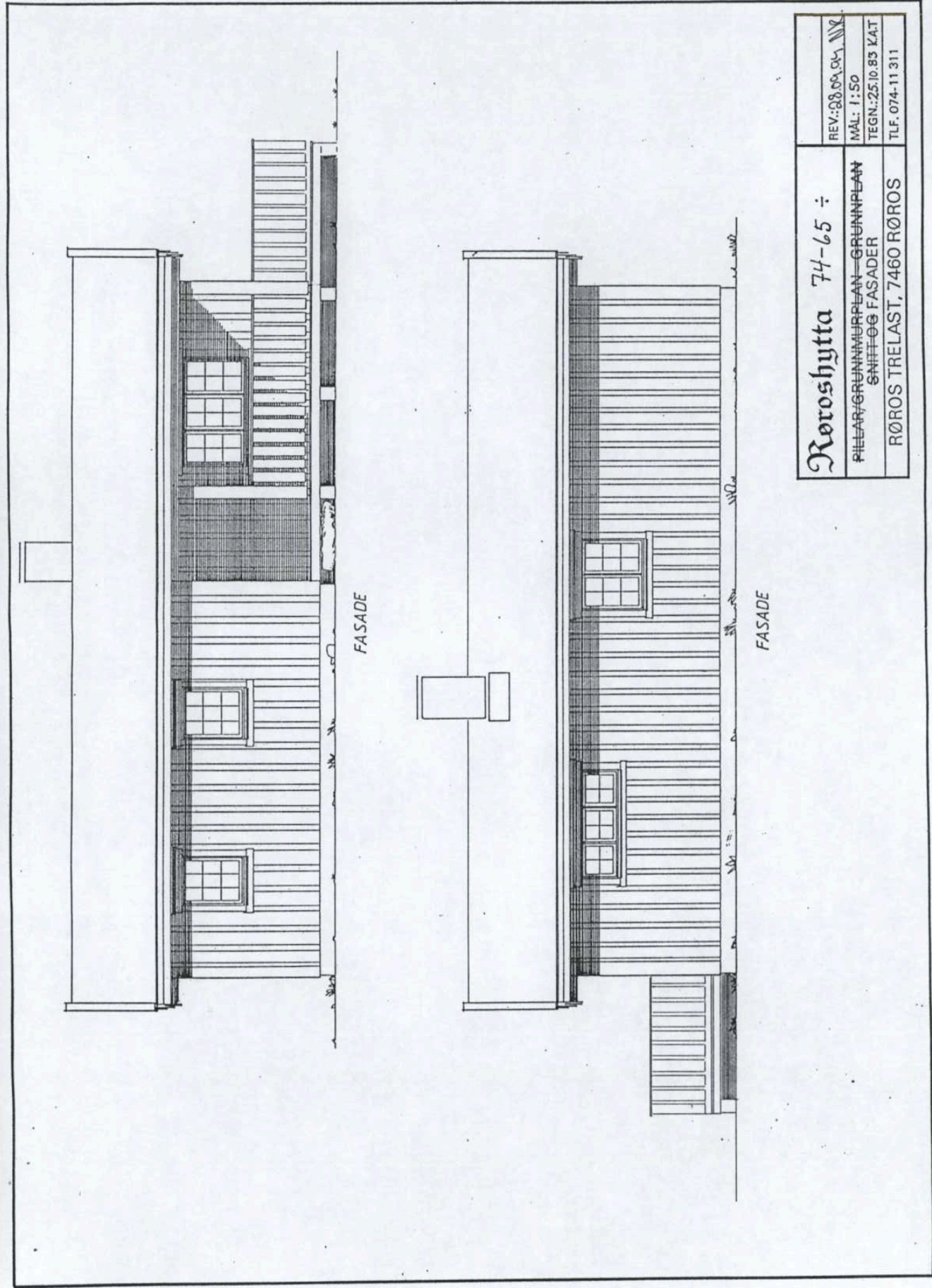
Dato: 19.01.2026

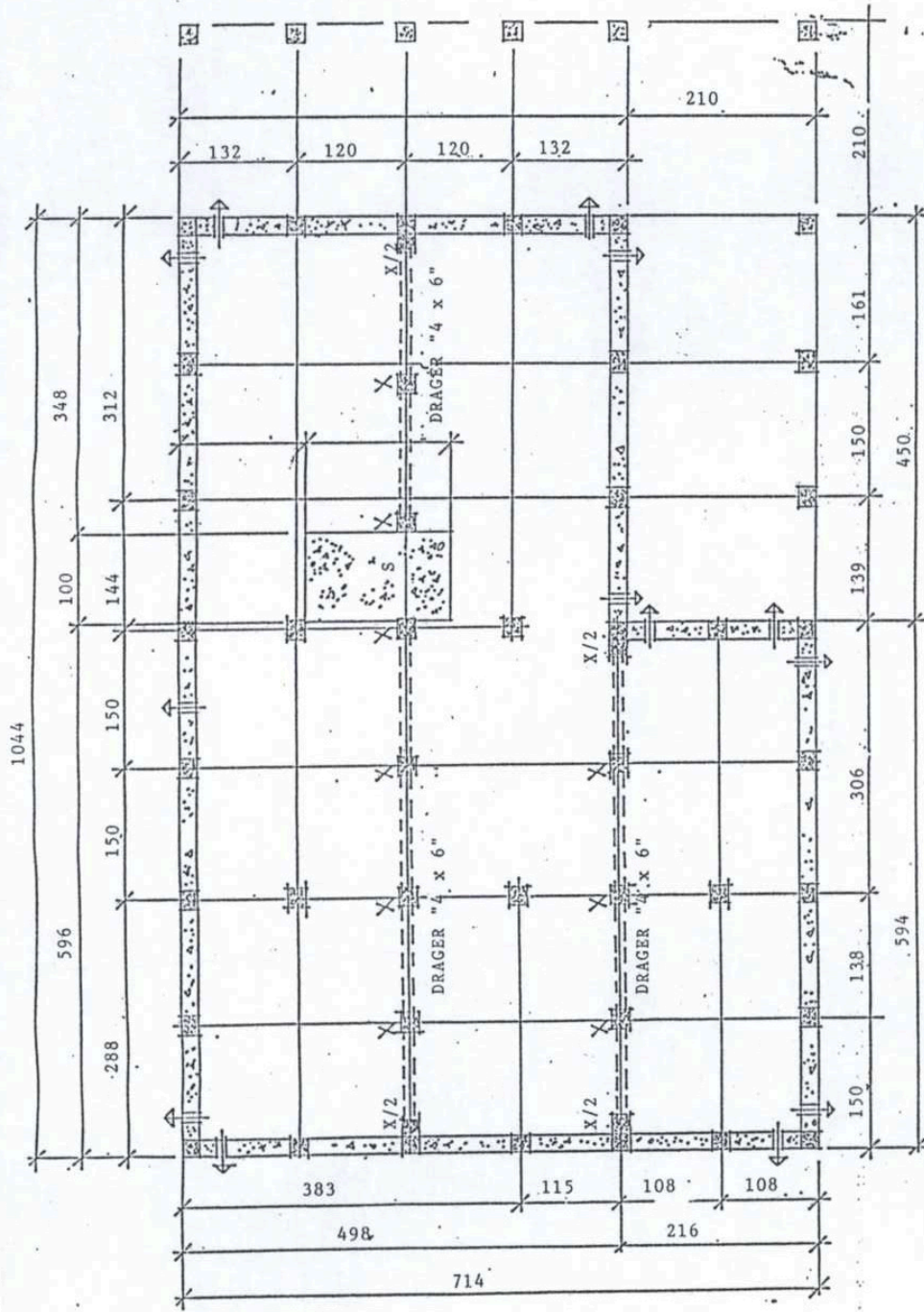
MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	132	Bnr:	305	Fnr:	17	Snr:	
Adresse:	Tovhaugen 34, 7372 GLÅMOS						

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





P = PIPE/PEISFUNDAMENT - STÅRRESE CITER
PÅBYGGNING PÅ PIPE

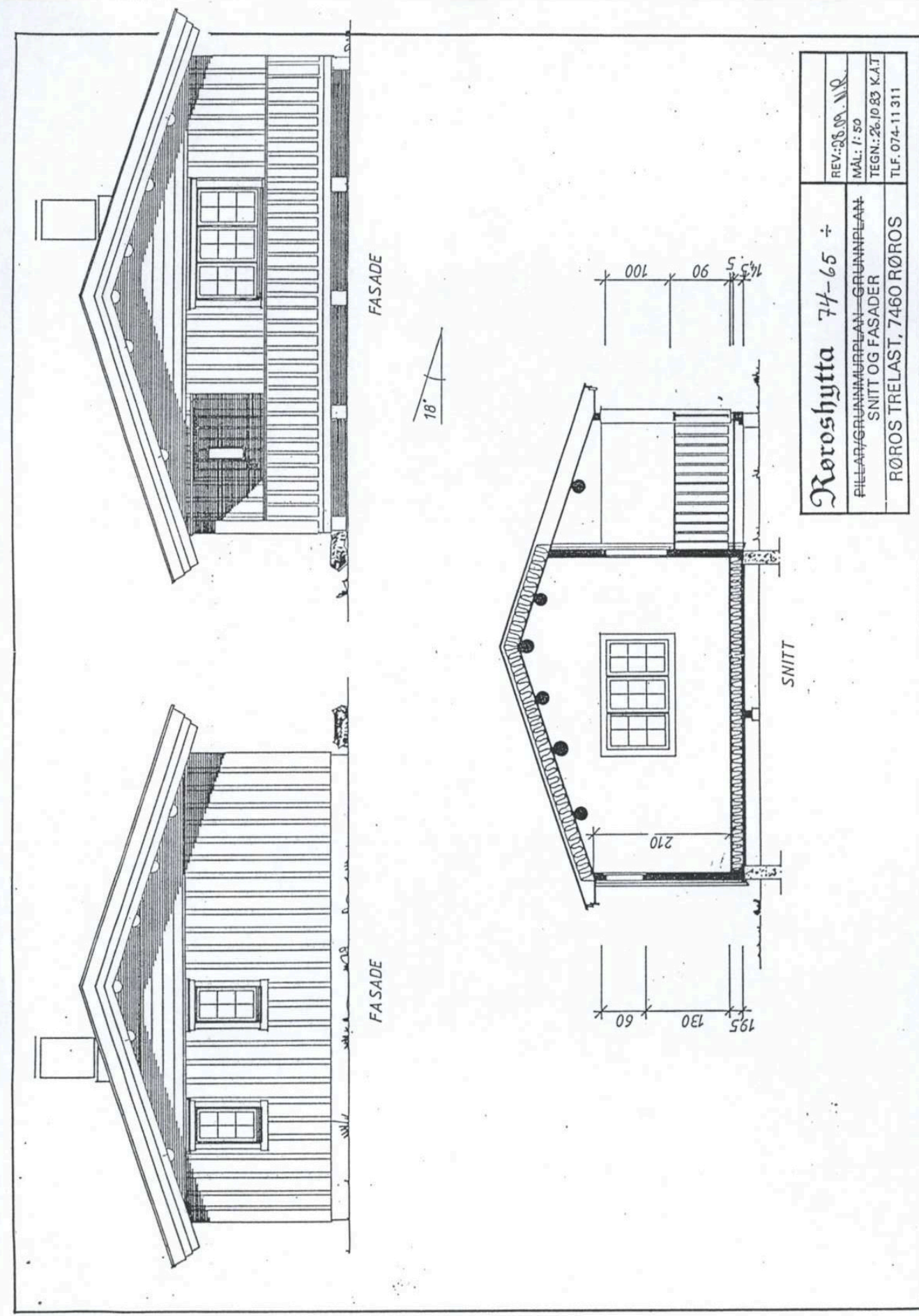
X = PILLARER HERX X STÅL RØR 100 mm LANGE ENN PÅBYGGNINGER/STÅRRESE
(STØRREHOLD TIL 10. DIV.) OPPRETTET PÅ 6. DRAGER 100

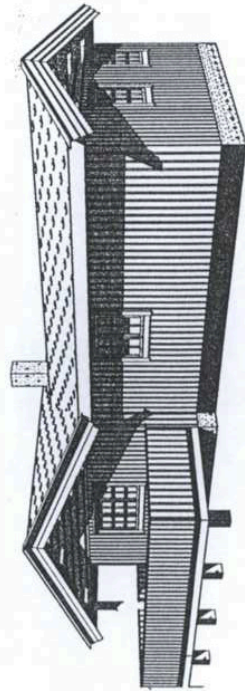
X/2 = ANLEGGET PÅ 6. DRAGER

Herul

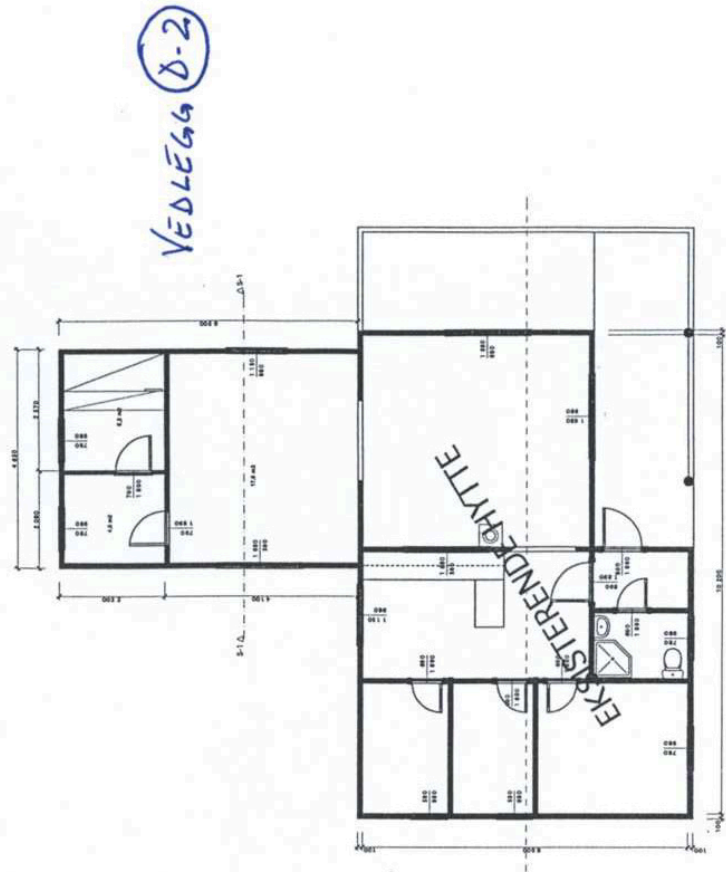
Ved bok av Hek Gammal Hek
tilstrekkelig med overflate
og innpersonevering på egen plass

Røros hytta 74-65 ÷	REV: 28.09.18
PILLAR/GRUNNMURPLAN - GRUNNPLAN	MÅL: 1:50
SNITT OG FASADER	TEGN: 28.10.83 K.A.T
RØROS TRELAST, 7460 RØROS	TLF. 074-11 311

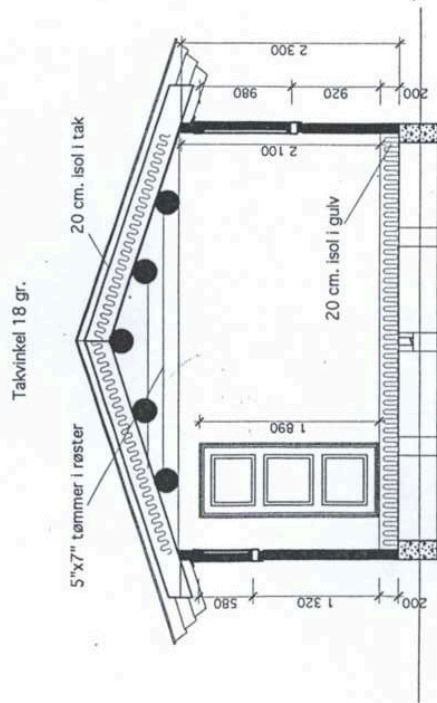




VEDLEGG D-1



VEDLEGG D-2

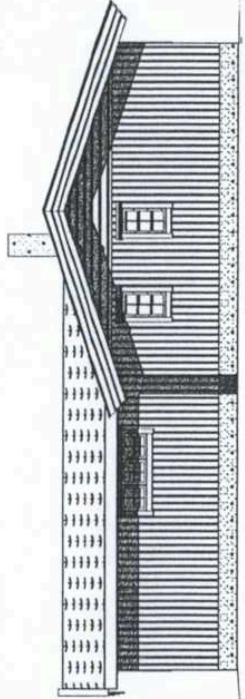
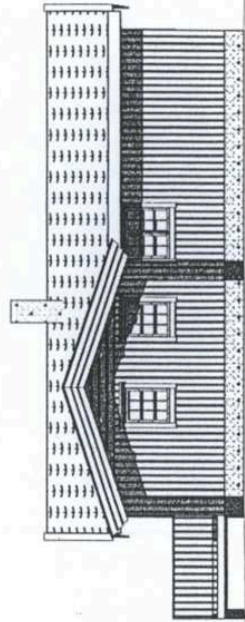
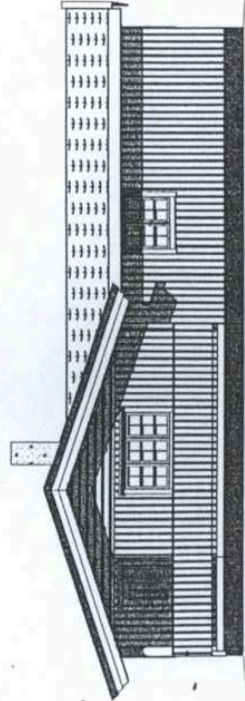


Snitt-1

VEDLEGG D-3

REROS HYTTEBYGG AS

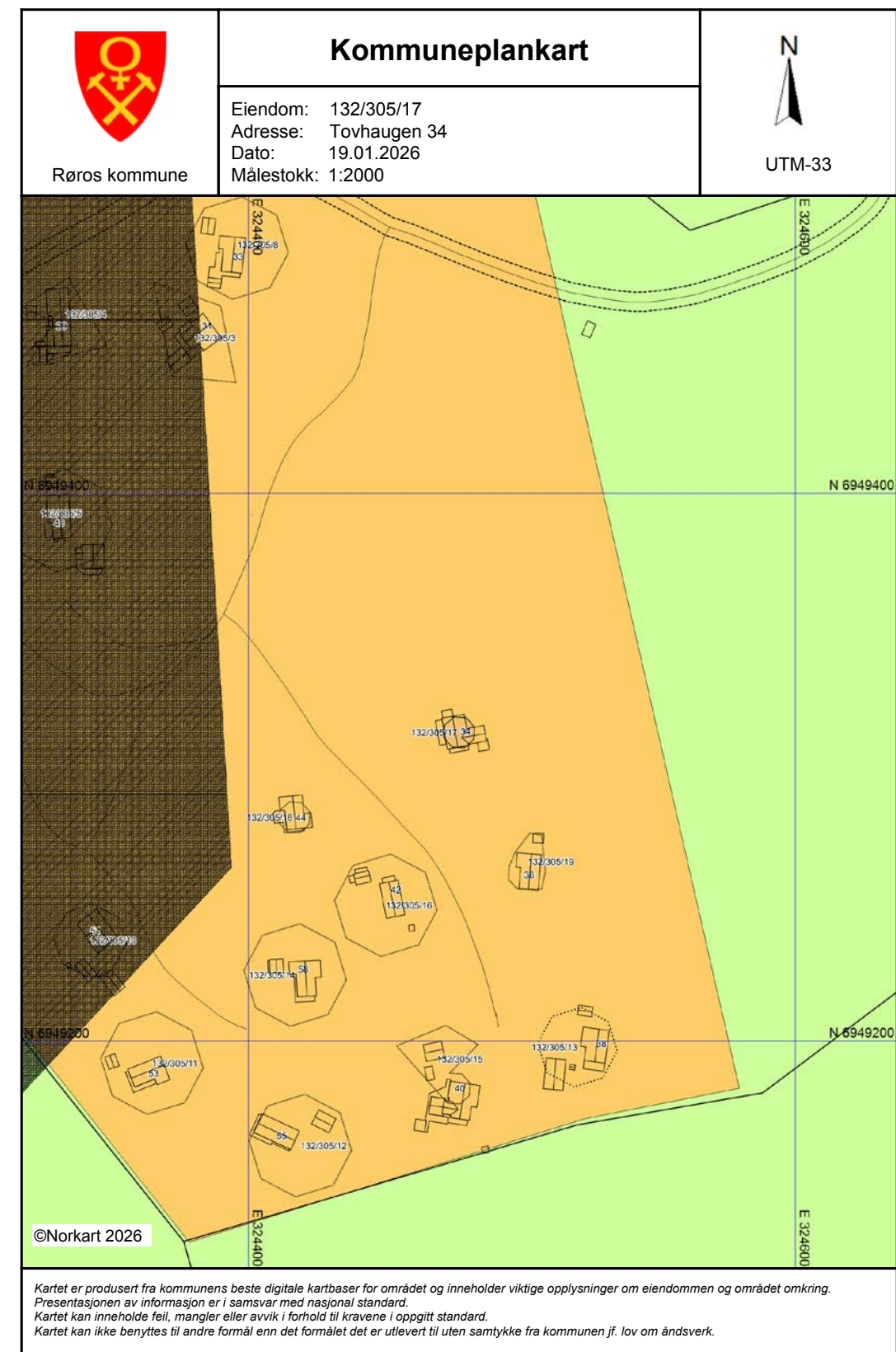
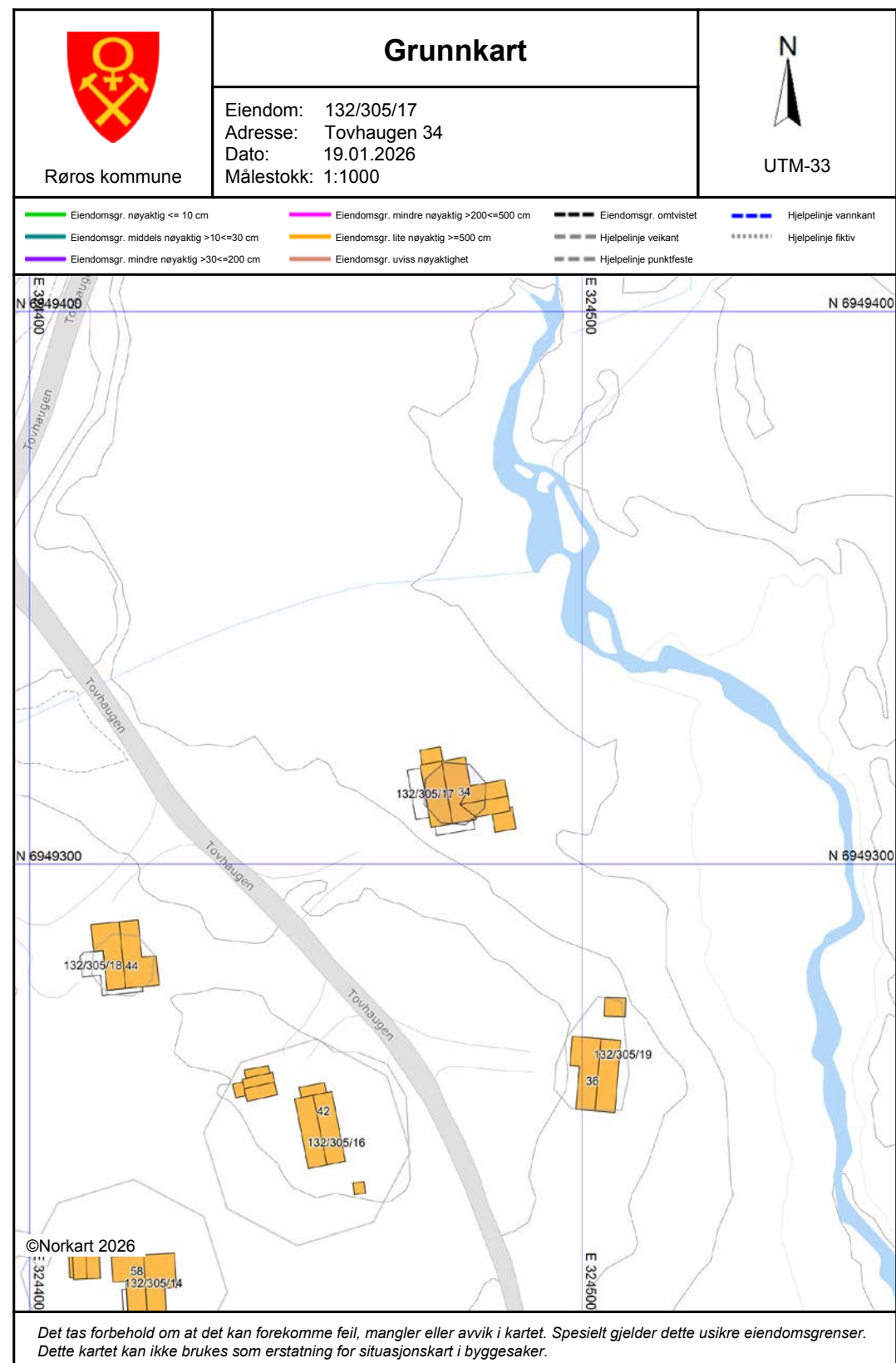
Ragnar Blix	Mål.: 1:50/100	Nr.: 575132
Tilbygg	Dat.: 30-05-02	
Bind.verk med tømmerrester	Tegn.: Ni.Re.	
Plan/Fasader/Snitt/Persp.	Tlf.: 72411093	
Reros Hyttebygg A/S		



VEDLEGG D-4

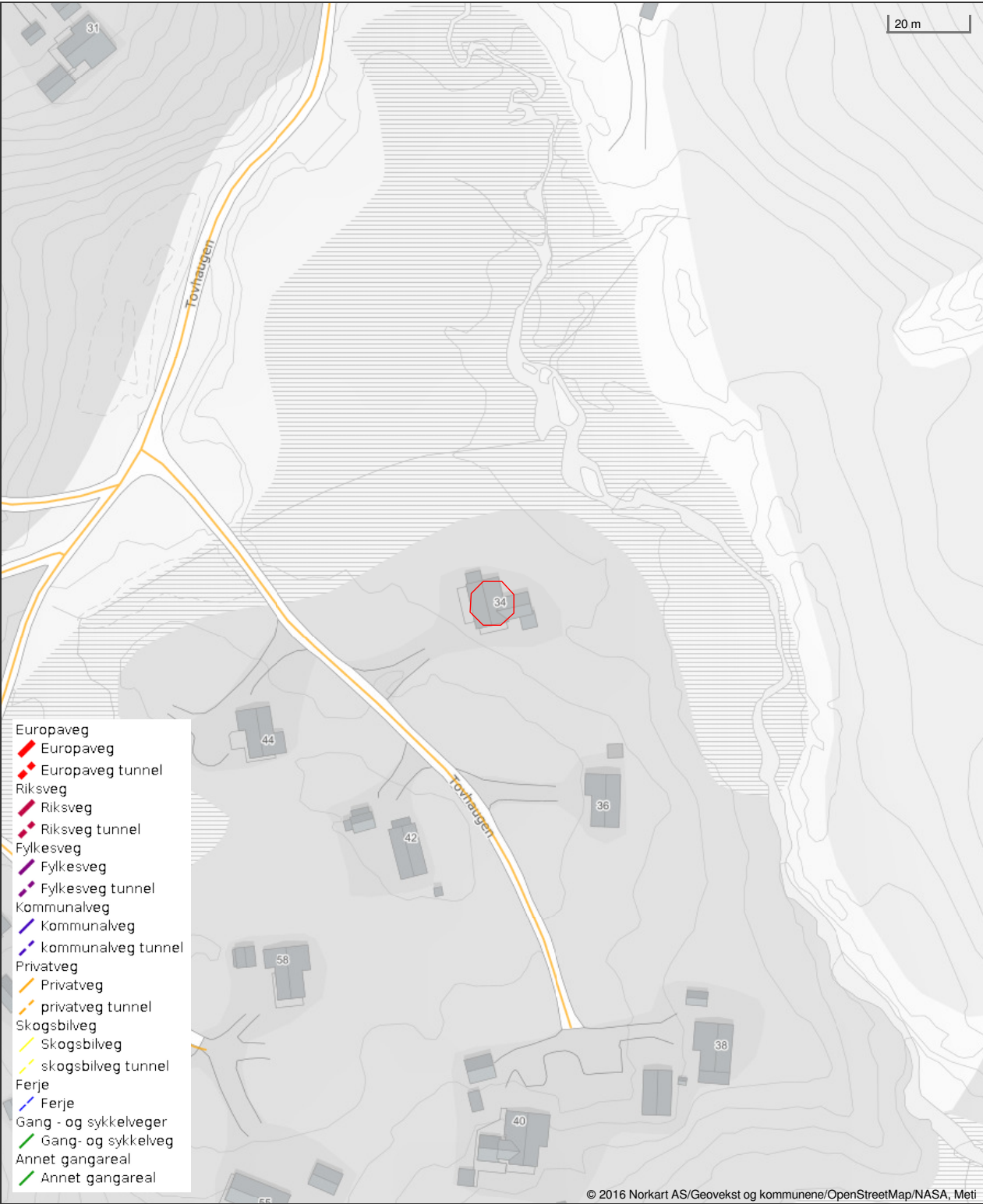
REROS HYTTEBYGG AS

Ragnar Blix	Mål.: 1:50/100	Nr.: 575132
Tilbygg	Dat.: 30-05-02	
Bind.verk med tømmerrester	Tegn.: Ni.Re.	
Plan/Fasader/Snitt/Persp.	Tlf.: 72411093	
Reros Hyttebygg A/S		



Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/305/17/

Utskriftsdato: 19.01.2026



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.



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

Utskriftsdato: 19.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	305	Festenr.	17	Seksjonsnr.	
Adresse	Tovhaugen 34, 7372 GLÅMOS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 242,00 kr
Feiing	443,20 kr
Renovasjon	2 239,52 kr
Sum	5 924,72 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	810600 0/00	4.00	1/1	0 %	3 242,00 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	0%	1 pipe	443.20	1/1	0 %	443,20 kr
Hytterenovasjon	25%	1 pr.år	2239.50	1/1	0 %	2 239,50 kr
					Sum	5 924,70 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Festekontrakt for hyttetomter		TINGLYST	
		- 3 OKT. 1994	
		GAULDAL SORENSKRIVEREMBEDE	
		DAGBOKNR. 4586	
Returadresse:			
Opplysninger som skal tinglyses			
1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.
1640	Roros	132	305
		Festenr.	19 17
Beskaffenhets:		Anvendelse av grunn:	
☒ 1 Ubebyggt ☐ 2 Bebyggt		☒ F Fritids- eiendom ☐ L Landbruk ☐ A Annet	
2. Bortfestes av			
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn		Ideell andel
2 7 1 0 6 1 4 0 1	Oad Jarle Viken		
	7482 Glåmos		
3. Til			
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn		Ideell andel
0 3 1 1 2 5 0	Ragnar Blix		
2 1 1 0 9 5 3	Laila Blix		
	Stavsetsvingen 48.		
	7026 Trondheim		
4. Festeavgift pr. år			
Kr	1,500		
5. Festetid			
Antall år	Regnet fra (dato)		
80	24.09.94.		
6. Panterett for festeavgiften			
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil		års forfalt festeavgift	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter			
7. Supplerende tekst			
Kun opplysninger som skal tinglyses			
 Doknr. 4586 Tinglyst. 03.10.1994 Emb. 065 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

Sett å 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0867-5
 Pakker å 25 stk. vanlige: 529-0868-3
 Pakker å 25 stk. for tinglysning: 529-0869-1
 Landbruksforlaget. Postboks 3647 Gamlebyen, 0135 Oslo 1.

Kontraktformularet er utarbeidet av
 Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.
Ettertrykk forbudt

Følgende skal ikke tinglyses:

8. Tomtas beliggenhet
Festet gjelder

a) punktfeste
på eiendom Guldalvoll nordt. g.nr. 132, b.nr. 305
Koordinat avmerket på plankart
x = y =
Tomta gis nr. 17 i Guldalsvollen hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal
på eiendom g.nr., b.nr.
Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.
Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse
Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesters samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

10. Oppsigelse
Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5
Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig opsigelse.

11. Innløsning
Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingsfrist).
Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

12. Festeavgiftens betaling og regulering
Festeavgiften betales forskuddsvis innen 15.09 hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater — for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.
Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:
enten
a)
Festeavgiften kr..... er en avkastning av tomteverdi kr..... pr. i dag beregnet etter.....%.
Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på regulerings-tidspunktet.
Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.
eller
☒ b)
Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig regulerings-tid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter
 Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr	5.500,-
Anlegg for avløp og renovasjon	kr	1.200,-
Anlegg av veg og parkering	kr	10.000,-
Plankostnader		
	kr	4.000,-
<i>4) Framføring av strøm til nybefeftet</i>	kr	9.000,-
Tilkoblingsavgift		
<i>Kommer i tillegg.</i>	Andel grunnlagsinvesteringer	kr 41.000,-

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr	
Vann/kloakk	kr	150,-
Veg m/ snøbrøyting	kr	200,-
<i>Parkeringsplass som vinteren</i>		
Sum	kr	400,-

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.
 For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesterens eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.
 Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.
 a) Punktfeste
 Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.
 b) Feste av et avgrenset areal
 Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester. Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesterens eiendom. Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

16. Framtidig utvikling
 Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

17. Byggeplikt
 Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen3..... år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett
 Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtfestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

19. Opphør
 Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtfestelovens §§ 19-21.

20. **Mislighold — heftelser**
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%.
Bortfester plikter å sørge for pantefrøfall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. **Tinglysning**
Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

22. **Kontraktsforutsetning**
Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. **Twist**
Twist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i

Middre Gauldal sorenskriverembede oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

24. **Andre bestemmelser**
Vannledningen føres fram til hyttetomta.
Eventuelle elvestader kommer i tillegg.
Festeren står senere ansvarlig for kostnader av eventuelle reparasjoner på anlegget.

Denne kontrakt er utstedt i 2 — to — eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

25. **Underskrifter**
Glåmos, den 24.09.94 19.
Oddvar Viken
Oddvar Viken
Ragnar Blix Laila Blix
Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. Hill Viken personnr. 171167
2. Gu Johansen personnr. 160589

Nabolagsprofil

Tovhaugen 34

Høyde over havet

767 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	20 min 🚶
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	10 min 🚶 11.3 km
🚆 Røros stasjon Linje R60	17 min 🚶 16.2 km
🚆 Grunnsjømyra Linje 541	6 min 🚶 3.3 km
🚆 Stigerslia Linje 541	7 min 🚶 4.1 km

Avstand til byer

Røros	17 min 🚶
Trondheim	2 t 10 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Røros	15 min 🚶
🚗 Røros Hotell	15 min 🚶

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 542 m
 - 134 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 32 min
- Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

Storwartzfeltet	12 min 🚶
-----------------	----------

Sport

🏐 Vikheim handballbane Ballspill	5 min 🚶 5.7 km
🏐 Stamphushaugen nærmiljøanlegg Ballspill, isbane	9 min 🚶 7 km
🏊 Røros Gym	17 min 🚶

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 11.2 km
Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 🚶 15 km

Varer/Tjenester

🛍 Domus Røros Kjøpesenter	17 min 🚶
🏪 Apotek 1 Røros	16 min 🚶
🍷 Røros Vinmonopol	17 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tovhaugen 34
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 viderefremtidet 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.:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre