



aktiv.

Arvdalslina 229, 7372 GLÅMOS

Koselig hytte på Rugldalen. Ca. 20 km til Røros. Flott turterreng. 4 soverom. Innlagt strøm og vann.



Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

Mobil 918 61 016
E-post martin.gabrielsen@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 500,-
Total ink omk.: Kr 1 333 500,-
Selger: Anne-Karin Braathen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 79/112 kvm
Tomtstr.: 2081.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1705240102

Koselig hytte på Rugldalen. Flott turterreng. 4 soverom. Innlagt strøm og vann.

Velkommen til arvdalslina 229!

En flott fritidseiendom med en attraktiv beliggenhet i Rugeldalen. Fin utsikt og flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Eiendommen inneholder:

Fritidsbolig
BRA-i:
1. etasje: Stue, kjøkken, 4 soverom, entre, vindfang, bad, toalett.

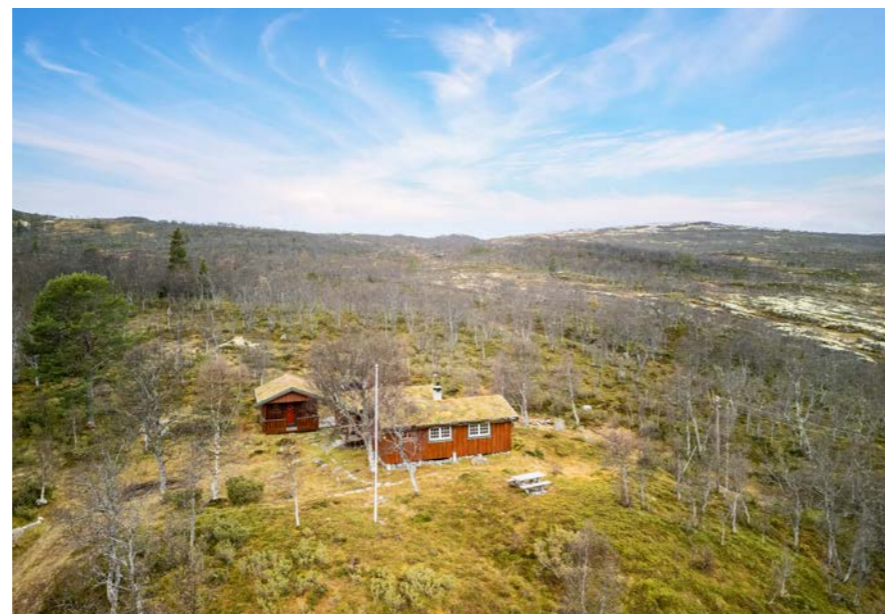
Kjellerrom: 2 kjellerrom.

Uthus
BRA-e:
1. etasje: 2 boder.

Vedskåle
BRA-e:
1. etasje: Bod.

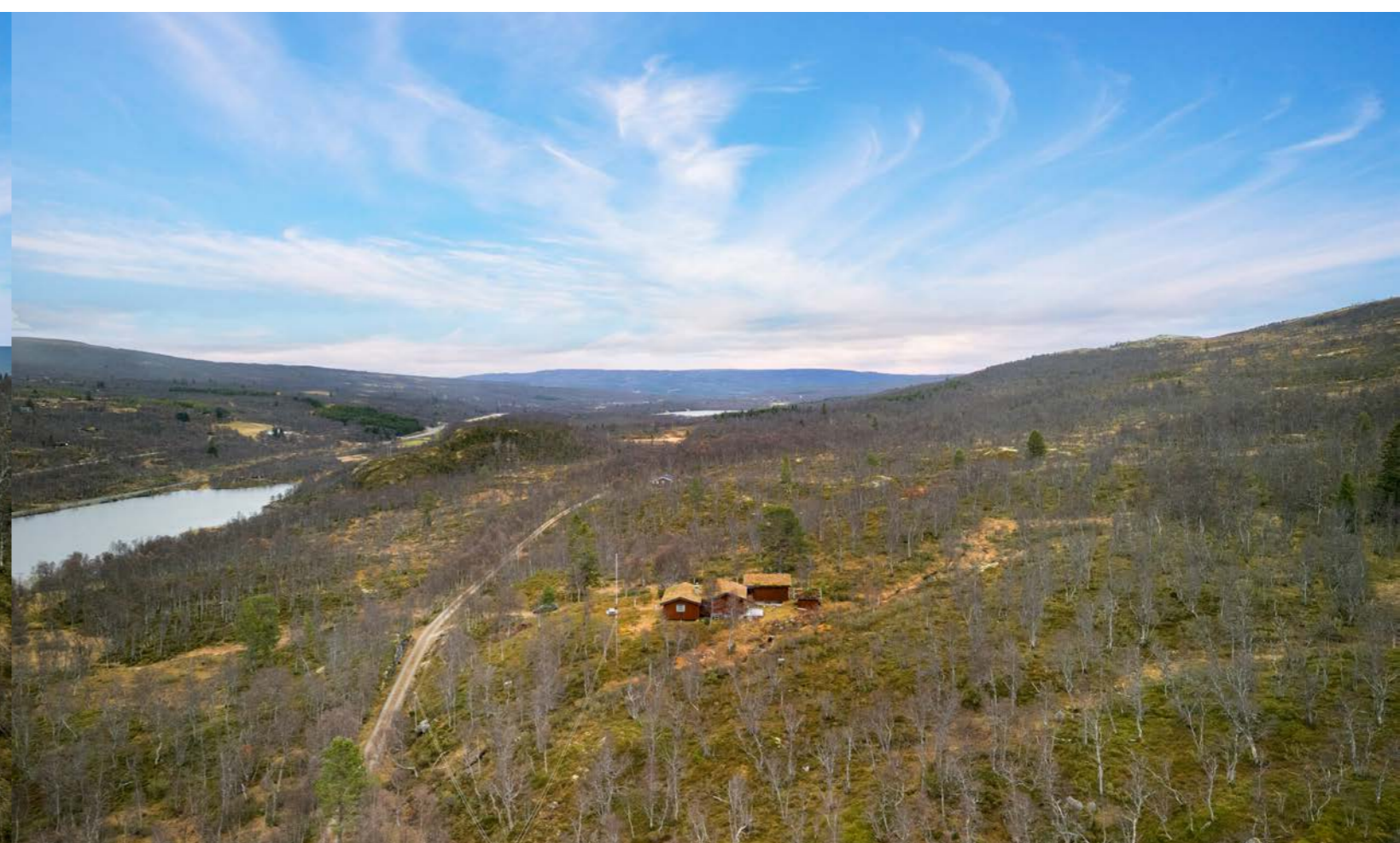
Selveiertomt på 2 081 kvm.

Velkommen på en trivelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	24
Energiattest	67
Skylddelingsforretning	69
Diverse kart	73
Byggetegning	77
Info om vann og avløp	89
Info om ferdigattest	90
Nabolagsprofil	91
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99

















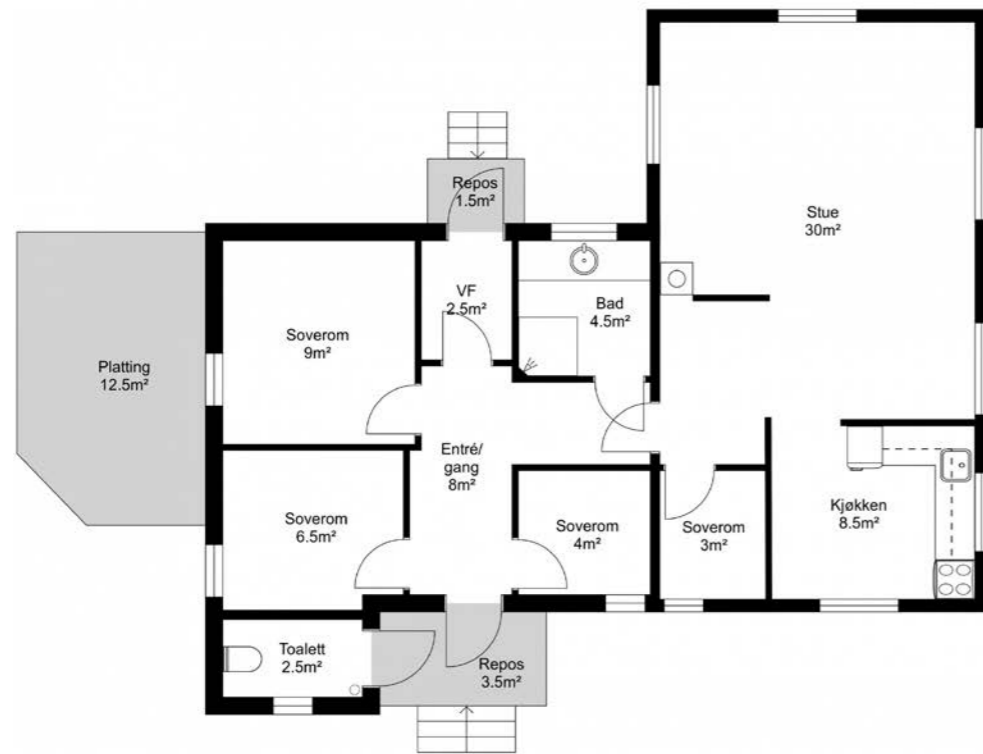
Plantegning

1. etasje



7372 Glåmos - Arvdalslina 229

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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: 79 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 31 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Stue, kjøkken, 4 soverom, entre/gang, vindfang, bad, toalett

BRA-e: 3 m² Toalett

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Vedskåle

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er etablert 2 små kjellerrom. Arealene er ikke målbare pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir

GUA (Gulvareal). Kjellerrommet i opprinnelig del har et ca. gulvareal på 2 kvm, mens kjellerrommet i tilbygg har et ca. gulvareal på 3 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2081.7 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 20 km fra Røros sentrum og har også kort vei opp til det historiske Nordgruvfeltet, hvor en finner gruver som Kongens, Muggruva og Christianus Sextus. Veien i disse gruveområdene er idag fine veier for fot- og sykkelturner.

Rugldalen ligger ca 20 km fra Røros sentrum og er kanskje mest kjent som føde- og bostedet til forfatteren Johan Falkberget. Rett utenfor hytta har man tilgang på fantastisk natur som innbyr til turer i fjellet både sommer - og vinterstid. Tar man turen oppover Brattvollveien kommer man etterhvert til det historiske Nordgruvfeltet som hadde noen av de viktigste gruvene til Røros Kobberverk. Her finner man kjente gruver som Muggruva, Kongens, Christianis Sextus mm. De gamle transportveiene i gruveområdet fungerer i dag utmerket til fot- og sykkelturner. 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 på rad. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane,

flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden, Julemarked mm. Se forøvrig www.roros.no for mer info om Rørosregionen.

Til Ålen sentrum er det ca. 10-12 min kjøretur, hvor du finner alpintanlegg for hele familien. Ruglsjøen ligger i umiddelbar nærhet, og her vil du ha gode muligheter for godt ørretfiske. Sandtjønna ligger ca. 3 min unna, og her finner man en kjempefin sandstrand som er meget populær. Lang- grunnt badevann, med bl.a. sandvolleyballbane på sommeren.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bebyggelsen

Hovedsaklig hytter i nærområdet. Spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig

Fritidsbolig oppført i én etasje. Opprinnelig byggeår 1973. Tilbygg fra 1999. Opprinnelig del er oppført over pilarer, mens tilbygget er oppført på ringmur av leca med krypkjeller. Veggkonstruksjon er oppført i

bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass, samt 2-lags og 3-lags isolerglass.

Uthus

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med koblet glass.

Vedskåle

Vedskåle oppført i én etasje på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i stavlaft. Fasader har stående panel og tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er et trebjelkelag.

Innhold

Fritidsbolig

BRA-i:

1. etasje: Stue, kjøkken, 4 soverom, entre, vindfang, bad, toalett.

Kjellerrom: 2 kjellerrom.

Uthus

BRA-e:

1. etasje: 2 boder.

Vedskåle

BRA-e:

1. etasje: Bod.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Repos ved dører
- Ildsted/skorstein

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament: Tilbygg
- Kryp kjeller
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon: Opprinnelig del
- Taktekking
- Toalettrom: Snurredo
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Våtrom/bad

Standard:

Fritidsbolig

1. etasje

Stue: Tre og flis på gulv. Panel på vegger. Malt panel i himling. Peis og vedovn.

Kjøkken: Tregulv og panel på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Soverom 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt

panel i himling.

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

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

Soverom 4: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Entre: Tregulv og panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap.

Vindfang: Tregulv og panel på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk og servant i innredning.

Toalett: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Snurredo.

Kjeller

Kjellerrom 1: Støpt gulv og mur på vegger. Stubbloft i himling. Bereder, stoppekran og trykkforsterker.

Kjellerrom 2: Støpt gulv og panel på vegger. Stubbloft i himling.

Uthus

1. etasje

Bod 1: Tregulv og panel på vegger. Ukledd himling.

Bod 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Vedskåle

1. etasje

Vedbod: Tregulv og ellers uinnredet.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper som en ny eiendom ikke har. Det kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto fler av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport utført av Snorre Kolstad i Takstforum Trøndelag med rapportdato 17.10.2024.

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

1999 - Tilbygget ble oppført ca. dette året.
2005 - Det ble boret etter vann, og lagt vann inn i fritidsboligen.
2006 - Plattingen ved uthuset ble oppført.
2019 - Platting ved soveromsveggen på boligen ble oppført.

Modernisert/Påkostet år

1999

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000

Kommunale avgifter

Kr 5 802

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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 sekundær

Kr 459 056

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 9 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:

17.01.1973 - Dokumentnr: 203 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:9 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest. Det var ikke vanlig brukt på tiden hytta ble oppført. Røros kommune bekrefter imidlertid at bygningene på eiendommen er byggeanmeldt. Tilbygget er oppført etter 01.01.1998 og det burde derfor foreligge ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Privat vei, privat vann og priva avløp. Biotoalett (snurredo).

Regulerings og arealplaner

Hytta ligger under kommuneplanens arealdel for Røros Kommune, vedattt 27.05.2021. (Planid: KP20040001) . Eiendommen ligger i et område regulert til LNFR (Landbruk, Natur, Friluftsmål, samt Reindrift).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å

henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 300 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

32 500 Dokumentavgift

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

33 500 Omkostninger totalt

48 600 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 400 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 333 500 Totalpris. inkl. omkostninger

1 348 600 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 351 400 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 500

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Martin Gabrielsen

Advokat/Megler

martin.gabrielsen@aktiv.no

Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3 7361 Røros

Salgsoppgavedato

21.10.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240102	
Selger 1 navn	
Anne-Karin Braathen	
Gateadresse	
Arvdalslina 229	
Poststed	Postnr
GLAMOS	7372
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	80317705

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

lekkasje i tak, men det ble rettet

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt inn vann fra borebrønn i 2005.

Arbeid utført av

Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vannet kan fryse om vineren.

Arbeid utført av

Ukjent

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Takpapp over bad utbedret på grunn av lekkasje.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i mur ved peis. Hytta jekket opp i 2023 på grunn av skjevhet i gulv på stue/kjøkken.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært mus, men ikke problematisk rundt dette

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble rutinemessig installert el-skap høst 24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger: AB

1

Initialer selger: AB

2

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hytta er bygd/påbygd av selgere, men det er også utført faglært arbeid av snekker, rørlegger og elektriker
Arbeid utført av	Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Karin Braathen	4744060c15ebb785d0ed89 85b69c1d7ed9970f01	16.10.2024 11:30:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

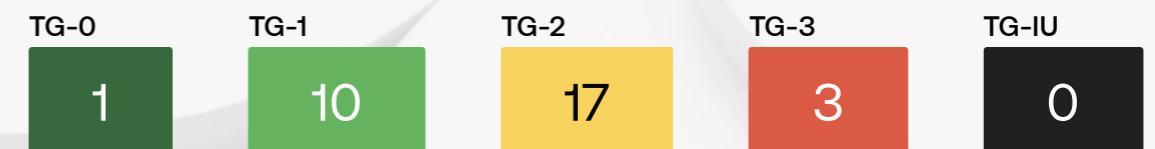
Arvdalslina 229 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
 Byggeår: 1973
 BRA: 82 m²
 BRA-i: 79 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23729>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

- Det er registrert misfarging i overflater i treverk i kjellerrom under tilbygg. Ut fra det som er registrert utelukkes det ikke at det finnes råte eller mugg i konstruksjonen. Stikkatakning i panel med misfarging viser ca. 29 vektprosent, og betyr at treverket er mettet av fukt. Det er stor risiko for utvikling av råte, kondens og sopp.
- Hulltaking i påforet konstruksjon ble foretatt. Målingen viser ca. 23,5 vektprosent, og er over grensen for utvikling av råte og mugg.
- I kjellerrom under opprinnelig del er det målt et forhøyet fuktnivå i gulvet, men ikke registrert noen unormale forhold utover dette.
- Gulvene vurderes oppført uten fuktsperre på grunn med tanke på registrerte forhold.

TG 3 på grunn av påvist fuktnivå med høy risiko for skadeutvikling i trevegger i kjeller under tilbygg.
TG 2 settes for påvist fuktnivå i kjeller under opprinnelig del.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales at alt treverk på vegger i kjeller under tilbygg fjernes og at kjelleren har åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Om isolering ønskes bør dette utføres på utsiden. Kostnadsestimatet er satt for fjerning av trekonstruksjonene på vegg i dette rommet.
- God utlufting må ivaretas.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: Repos ved dører

Oppsummering

- Konstruksjonene mangler rekkverk. Dette gjelder også trappen fra reposit på baksiden. Det er delvis mer enn 50 cm ned til terreng, og da er det påkrevd med rekkverk.
- Trappene mangler håndløpere.
- Trematerialene er værslitte, og har nådd en alder hvor det kan være nødvendig med tiltak.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.
TG 2 settes for manglende håndløpere

Anbefalte tiltak

- Forskriftsmessig rekkverk må etableres. Dette gjelder i hovedsak der det er mer enn 50 cm ned til terreng.
- Det er krav til håndløper på begge sider der det er trapp. I hovedsak gjelder dette trappen på baksiden. Håndløpere kan med fordel etableres på begge trapper for bedre personsikkerhet.
- Reposit på baksiden er særlig værslitt og mosegrodd. Det kan være hensiktsmessig med utskiftinger.

Kostnadsestimatet er satt for etablering av rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er minimum 30 cm.
- Det registreres ikke skader i selve pipa, men det er noen sprekker mellom peismur og brannmur.
- Røykrøret til vedovnen er løst.
- Pipa har nådd en alder hvor det kan være behov for tiltak.

TG 3 på grunn av kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Avstand til brennbart materiale må forminskes. Det kan være mulighet for etablering av sotlukestein, men dette kan avvike ut fra tilgjengelige produkter/pipetype.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kostnadsestimatet er satt for utbedring av avstand til brennbart materiale.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget er med naturtomt og er til dels flatt. Takvann ledes ut på terrenget. Ukjent type/løsning på drenering utover at det er etablert grunnmursplast på tilbygget.

- Det registreres noe synlig grunnmursplast, men denne mangler topplis for god tetting mot grunnmur.
- Det er fuktig inne i krypkjelleren. Eventuell drenering har begrenset funksjon.
- Terrenget er delvis flatt, og takvann ledes ut på bakken. Dette kan medvirke til at fuktnivået i krypkjeller øker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Topplis bør etableres på grunnmursplast for god tetting mot grunnmur.
- Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament: Tilbygg

Oppsummering

-Det ble registrert 2 sprekker i grunnmur på tilbygget. Grunnmuren har ikke tegn på svikt.

TG 2 på grunn av registrerte sprekker.

Anbefalte tiltak

- For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Krypkjeller

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Grunnen i kryprommene vurderes å trekke fukt.
- Terrenget er delvis flatt, og takvann ledes ut på bakken. Dette kan medvirke til at fuktnivået i krypkjeller øker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.
- Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Vinduer og dører: Generelt (fra 1999, tilbake til byggeår)

Oppsummering

- Det er stedvis kondensmerker på ubehandlede innvendige karmen, samt noe kondens på glassene ved befaringen.
- Ytterdør i vindfang har utettheter mellom pakning og dørblad. Det er utett mellom pakning og karm på vindu i toalettrom. Dette kan føre til kaldtrekk.
- Lakkerte ytterdører har noe værslitasje i utvendig overflate. Eldre vindu fremstår med noe alder- og værslitasje.
- Innerdør til vindfang, 1 soveromsdør og ytterdør i vindfang tar i karm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling.
- Som et tiltak mot kondensering på glass må det sørges for bedre ventilering.
- Ytterdør i vindfang, samt vindu i toalettrom har behov for utbedringer med tanke på tetthet mot pakning.
- Dører som tar i karm bør justeres.

Yttervegger

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

TG 2 som følge av begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

- Det er ikke registrert forhold som tilsier at luftingen bør utbedres, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Takrenner fremstår med stedvise utettheter. Takrenner av tre har forholdsvis kort levetid sammenlignet med renner av metall.
- 1 nedløp mangler.
- På taksiden mot nordøst er takrennen avsluttet for langt fra den ene enden. Dette fører til at noe av takvannet ikke ledes ned i takrennen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Utettheter må utbedres.
- Nedløp som mangler må etableres.
- Takrenne mot nordøst må forlenges.
- Behov for utskiftinger utelukkes ikke med tanke på forventet levealder.

Takkonstruksjon: Opprinnelig del

Oppsummering

- Det registreres svank/nedbøy i innvendig takflate i stue. Dette er synlig i delen mot sørvest. Årsaken til dette er ikke kjent, men det er ikke tegn på vesentlig svikt.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Ytterligere undersøkelser av konstruksjon i stue anbefales med bakgrunn i påvist svank.

Taktekking

Oppsummering

- Det registreres stedvis noe mosegroing ved takfot som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Rengjøring av mose anbefales som et vanlig vedlikeholdstiltak. Dette for å forlenge levetiden på torvhaldsstokken.
- 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.

Toalettrom: Snurredo

Oppsummering

Toalettrom med snurredo (biotoalett). Gulv er av tre, og vegger har panel. Det er panel i himling. Avtrekk fra rommet er naturlig. Toalettet har lufterør ført over tak fra oppsamlingstank under gulvet.

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 på grunn av kun naturlig avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegg.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

-Det er opplyst om at vann kan fryse på vinterstid. Rørene er ikke tilstrekkelig isolert og det må påregnes nedtapping av anlegget mot vinteren.

TG 2 er satt med bakgrunn i opplysninger om at vann kan fryse.

Anbefalte tiltak

- For helårsbruk må det påregnes tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

-Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på anlegget.

TG 2 som følge av dette.

Ventilasjon

Anbefalte tiltak

-Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

-Flere rom for varig opphold mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
-Det er en del kondensering på vindusglass. Dette tyder på at ventileringen ikke er tilstrekkelig.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler.

Våtrom: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Oppsummering av overflater

-Det registreres oppbrettet membran ved dør samt opp på vegger. Det er noen ujevnheter i flisgulvet, men det er godt fall til sluk.
-Det er stedvis bom i gulvflis (hulrom eller manglende vedheft mot underlaget), samt at det er noe variabel innfesting i sokkelflis på vegg.
-Det mangler fugemasse mellom sokkelflisene.
-Løsningen ved dusjavløp virker noe «selvgjort», da røret er plassert godt ute i rommet, og flisene kun er lagt inn rundt avløpet.
-Døren er plassert i våtsonen og har uegnede materialer for dette, men rommet må brukes med dusjkabinett. Løsningen er derfor godkjent.
-Gulvflisen i hjørnet ved sluket har vært avsprukket, og det er her også fylt inn med fugemasse.

TG 2 på grunn av registrerte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

-Det er bom i flis, men ikke registrert skader som følge av dette. Om flis skulle løsne kan disse utbedres lokalt.
-Løse sokkelflis bør festes bedre. Det anbefales å legge fugemasse mellom flisene.
-Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i rommet.
-Jevnlig kontroll av overflater må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det registreres at membran ligger over klemringen. Dette kan føre til lekkasjer om sluket skulle bli tett, da vannet kan trenge innunder.
-Tetting med mansjett / membran rundt rør bør være avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke utført.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning. Det er økt risiko for utettheter i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Tetting mellom membran og klemring kan utføres med silikon for bedre sikkerhet.
-Lokale utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
-Vær oppmerksom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppsummering av sanitærutstyr

-Det registreres ingen vesentlige skader, men benkeplaten på servanten er av tre og er blitt slitt/sprukket.
-Silikonfugen rundt servanten har stedvis mistet vedheft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-For å lukke avviket må benkeplaten skiftes eller utbedres på annet vis. Benkeplater av tre egner seg ikke i våtsoner. Lokale utbedringer anbefales, slik at man unngår ytterligere skader.
-Silikonfugen må fornyes for bedre tetthet.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
-Det er ikke etablert tilluft, og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f. eks spalte i dørterskel) for optimal ventilering.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Opprinnelig del har ikke krav til ferdigattest, og er i lovlig bruk.
Tilbygget er oppført etter 01-01-1998. Det bør derfor foreligge ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 7.10.2024	Rapportdato 17.10.2024
----------------------------	---------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Anne-Karin Braathen Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Arvdalslina 229, 7372 Glåmos
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 9 Bruksnr: 9 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1973
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje. Bygget ble tilbygd i 1999. Opprinnelig del er oppført over pilarer, mens tilbygget er oppført på ringmur av leca med krypkjeller. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er teknet med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass, samt 2-lags og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1999	Tilbygget ble oppført ca. dette året.	Nei
2005	Det ble boret etter vann, og lagt vann inn i boligen.	Nei
2006	Plattingen ved uthuset ble oppført.	Nei
2019	Platting ved soveromsveggen på boligen ble oppført. Det ble skiftet 3 vindu.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	82	79	3	0	17
Uthus	21	0	21	0	14
Vedskåle	9	0	9	0	0
Totalt m²	112	79	33	0	31

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	79	3	0	17
Kjellerrom	0	0	0	0	0
Totalt m²	82	79	3	0	17

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjellerrom	5	0	5
Totalt m²	5	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	82	0	BRA-i: Stue, kjøkken, 4 soverom, entré/gang, vindfang, bad, toalett. BRA-e: Toalett.	
Totalt m²	82	82	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21	0	14
Totalt m²	21	0	21	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	0	21		2 boder.
Totalt m²	21	0	21		

Bygning: Vedskåle

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Bod.
Totalt m²	9	0	9		

Kommentar til arealberegning

-Det er etablert 2 små kjellerrom. Arealene er ikke målbare pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
-Kjellerrommet i opprinnelig del har et ca. gulvareal på 2m², mens kjellerrommet i tilbygg har et ca. gulvareal på 3m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
-Opprinnelig del er oppført over pilarer. -Tilbygget er oppført over ringmur med krypkjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ikke kjent om det er blitt etablert noen drenering, annet enn noe grunnmursplast på ringmur i forbindelse med oppføring av tilbygget.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Terreng er med naturtomt og er til dels flatt. Takvann ledes ut på terrenget. Ukjent type/løsning på drenering utover at det er etablert grunnmursplast på tilbygget.</p> <p>-Det registreres noe synlig grunnmursplast, men denne mangler topplis for god tetting mot grunnmur. -Det er fuktig inne i krypkjelleren. Eventuell drenering har begrenset funksjon. -Terreng er delvis flatt, og takvann ledes ut på bakken. Dette kan medvirke til at fuktnivået i krypkjeller øker.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Topplis bør etableres på grunnmursplast for god tetting mot grunnmur. -Terreng bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament: Opprinnelig del

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søyle/pilarer (åpen fundamentering)
Opprinnelig del er oppført over støpte pilarer. Det er delvis stablet pyntemur av gråstein mellom pilarer.	

Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Det registreres løsmasser på grunn under bygningen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1	
Det registreres ikke synlige skader eller vesentlige skjevheter.	

6.3 Grunnmur og fundament: Tilbygg

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Tilbygget har ringmur av pusset leca.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Det registreres løsmasser på grunn under bygningen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
-Det ble registrert 2 sprekker i grunnmur på tilbygget. Grunnmuren har ikke tegn på svikt.	
TG 2 på grunn av registrerte sprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.	

6.4 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er etablert kryp kjeller under tilbygget. Adkomst via luker/åpninger i grunnmur. Det er etablert ventiler i muren.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryp rommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryp rommet	
Ved stikktagninger i bjelkelaget i kryp kjeller måles et fuktinnhold på ca. 21 vektprosent. Målingen viser et fuktinnhold over faren for en skadeutvikling. Det bemerkes at dette er impregnert trevirke.	
Oppsummering av kryp kjeller TG-2	
-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryp rommet. Grunnen i kryp rommene vurderes å trekke fukt.	
-Terrenget er delvis flatt, og takvann ledes ut på bakken. Dette kan medvirke til at fuktnivået i kryp kjeller øker.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.	
-Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er etablert 2 mindre kjellerrom under fritidsboligen. Rommene har gulv som er delvis under terrengnivå.	
-1 kjellerrom ligger i opprinnelig del med adkomst gjennom luke i gulv i stue, og er en grovkjeller (uinnredet).	
-1 kjellerrom ligger i tilbygget med adkomst gjennom luke i gulv i vindfang, og har påførede og panelkleddede vegger (delvis innredet).	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjellerrommet i tilbygget ble etablert ved oppføring av dette.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng TG-3	
-Det er registrert misfarging i overflater i treverk i kjellerrom under tilbygg. Ut fra det som er registrert utelukkes det ikke at det finnes råte eller mugg i konstruksjonen. Stikktagning i panel med misfarging viser ca. 29 vektprosent, og betyr at treverket er mettet av fukt. Det er stor risiko for utvikling av råte, kondens og sopp.	
-Hulltaking i påforet konstruksjon ble foretatt. Målingen viser ca. 23,5 vektprosent, og er over grensen for utvikling av råte og mugg.	
-I kjellerrom under opprinnelig del er det målt et forhøyet fuktnivå i gulvet, men ikke registrert noen unormale forhold utover dette.	
-Gulvene vurderes oppført uten fuktsperre på grunn med tanke på registrerte forhold.	
TG 3 på grunn av påvist fuktnivå med høy risiko for skadeutvikling i trevegger i kjeller under tilbygg. TG 2 settes for påvist fuktnivå i kjeller under opprinnelig del.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det anbefales at alt treverk på vegger i kjeller under tilbygg fjernes og at kjelleren har åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Om isolering ønskes bør dette utføres på utsiden. Kostnadsestimatet er satt for fjerning av trekonstruksjonene på vegg i dette rommet.</p> <p>-God utlufting må ivaretas.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: Repos ved dører

Type	Balkong, Annet
<p>-Det er etablert repos/veranda ved inngangspartiet. Konstruksjonen er oppført i impregneret trevirke over søyleblokk, og det er trapp av betong med overliggende skifer ned til terreng.</p> <p>-Det er etablert et repos ved dør inn til vindfang. Konstruksjonen er oppført i impregneret trevirke over stolper av impregneret tre, og det er trapp av impregneret tre ned til terreng.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Reposene ble oppført i forbindelse med tilbygget.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>-Konstruksjonene mangler rekkverk. Dette gjelder også trappen fra reposit på baksiden. Det er delvis mer enn 50 cm ned til terreng, og da er det påkrevd med rekkverk.</p> <p>-Trappene mangler håndløpere.</p> <p>-Trematerialene er værslitte, og har nådd en alder hvor det kan være nødvendig med tiltak.</p> <p>TG 3 på grunn av manglende rekkverk. TG 2 settes for manglende håndløpere</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Forskriftsmessig rekkverk må etableres. Dette gjelder i hovedsak der det er mer enn 50 cm ned til terreng.</p> <p>-Det er krav til håndløpere på begge sider der det er trapp. I hovedsak gjelder dette trappen på baksiden. Håndløpere kan med fordel etableres på begge trapper for bedre personsikkerhet.</p> <p>-Reposit på baksiden er særlig værslitt og mosegrodd. Det kan være hensiktsmessig med utskiftninger.</p> <p>Kostnadsestimatet er satt for etablering av rekkverk.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting
Det er etablert en platting på mark ved soveromsvegg på tilbygg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen ble oppført i ca. 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.8 Vinduer og dører: Generelt (fra 1999, tilbake til byggeår)

Beskrivelse	
<p>-Malte/ubehandlede vindu med koblet glass.</p> <p>-Malte/lakkerte ytterdører.</p> <p>-Innvendig er det fyllingsdører i malt og ubehandlet utførelse.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer og dører i tilbygg er fra tilbyggets oppføringsår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
<p>-Det er stedvis kondensmerker på ubehandlede innvendige karmen, samt noe kondens på glassene ved befaringen.</p> <p>-Ytterdør i vindfang har utettheter mellom pakning og dørblad. Det er utett mellom pakning og karm på vindu i toalettrom. Dette kan føre til kaldtrekk.</p> <p>-Lakkerte ytterdører har noe værslitasje i utvendig overflate. Eldre vindu fremstår med noe alder- og værslitasje.</p> <p>-Innerdør til vindfang, 1 soveromsdør og ytterdør i vindfang tar i karm.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
TG-2	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling.
- Som et tiltak mot kondensering på glass må det sørges for bedre ventilering.
- Ytterdør i vindfang, samt vindu i toalettrom har behov for utbedringer med tanke på tetthet mot pakning.
- Dører som tar i karm bør justeres.

6.9 Vinduer og dører: Nyere vindu (2006-2019)

Beskrivelse

-Malte vindu med 2-lags glass og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Vinduet på badet er fra 2006.
-3 vinduer i stue er blitt skiftet i nyere tid. Vinduet med 3-lags glass er fra 2017, mens vinduene med 2-lags glass er fra 2019.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

6.10 Yttervegger

Type fasade Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det opplyses at kledning på opprinnelig del ble skiftet samtidig som tilbygget ble kledd.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

TG 2 som følge av begrenset lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er ikke registrert forhold som tilsier at luftingen bør utbedres, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takflate

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Konstruksjonen er et sperretak.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

6.12 Renner og nedløp

Type Tre

Takrenner er av tre og nedløp er i kjetting.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det ble lagt takrenner og nedløp på hele bygget i forbindelse med oppføring av tilbygget.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>-Takrenner fremstår med stedvise utettheter. Takrenner av tre har forholdsvis kort levetid sammenlignet med renner av metall.</p> <p>-1 nedløp mangler.</p> <p>-På taksiden mot nordøst er takrennen avsluttet for langt fra den ene enden. Dette fører til at noe av takvannet ikke ledes ned i takrennen.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Utettheter må utbedres.</p> <p>-Nedløp som mangler må etableres.</p> <p>-Takrenne mot nordøst må forlenges.</p> <p>-Behov for utskiftinger utelukkes ikke med tanke på forventet levealder.</p>	

6.13 Takkonstruksjon: Opprinnelig del

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført som et sperretak. Utvendig del av konstruksjonen over opprinnelig del ble oppgradert ved oppføring av tilbygget. Det opplyses at den ble plassert over opprinnelig konstruksjon, slik at den innvendige delen er original. Lufting er etablert ved raft.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>-Det registreres svank/nedbøy i innvendig takflate i stue. Dette er synlig i delen mot sørvest. Årsaken til dette er ikke kjent, men det er ikke tegn på vesentlig svikt.</p> <p>TG 2 som følge av dette.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjon i stue anbefales med bakgrunn i påvist svank.	

6.14 Takkonstruksjon: Tilbygg

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført som et sperretak. Lufting er etablert ved raft.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
---------------------------------	------

6.15 Taktekking

Type tekking	Torv
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking på tilbygg og opprinnelig del er fra tilbyggets oppføringsår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>-Det registreres stedvis noe mosegroing ved takfot som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p> <p>-Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Rengjøring av mose anbefales som et vanlig vedlikeholdstiltak. Dette for å forlenge levetiden på torvhaldsstokken.</p> <p>-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.</p>	

6.16 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
-Det vurderes ikke behov for takstige på grunn av torvtak og slak takvinkel. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det ble målt med laser i stue og kjøkken uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Kontrollert bjelkelag fremstår uten skader eller svikt.	

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Sotluke er plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er etablert vedovn og lukket peis i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
<p>-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er minimum 30 cm.</p> <p>-Det registreres ikke skader i selve pipa, men det er noen sprekker mellom peismur og brannmur.</p> <p>-Røykrøret til vedovnen er løst.</p> <p>-Pipa har nådd en alder hvor det kan være behov for tiltak.</p> <p>TG 3 på grunn av kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.</p> <p>TG 2 settes for resterende forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Avstand til brennbart materiale må forminskes. Det kan være mulighet for etablering av sotlukestein, men dette kan avvike ut fra tilgjengelige produkter/pipetype.</p> <p>-Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p> <p>Kostnadsestimatet er satt for utbedring av avstand til brennbart materiale.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Innredning fra byggeår med fyllingsfronter av tre og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.</p> <p>-Det ble ikke registrert vesentlig slitasje med tanke på alder, og det ble ikke registrert synlige skader.</p> <p>-For øvrig er det registrert noe misfarging på gulvet mellom kjøleskap og oppvaskbenk som kan komme av at det har vært sølt vann her. Det er ikke målt noen aktiv fukt, og det vurderes ikke behov for tiltak.</p>	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Opprinnelig del har ikke krav til ferdigattest, og er i lovlig bruk. Tilbygget er oppført etter 01-01-1998. Det bør derfor foreligge ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Toalettrom: Snurredo

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er naturlig avtrekk. Rommet har tilluft gjennom spalteventil i vindu. Snurredoen har avtrekksrør ført over tak.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med snurredo (biotoalett). Gulv er av tre, og vegger har panel. Det er panel i himling. Avtrekk fra rommet er naturlig. Toalettet har lufterør ført over tak fra oppsamlingstank under gulvet.	
-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
TG 2 på grunn av kun naturlig avtrekk fra rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er privat avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 1999. Sluk og avløpsrør i dette rommet er fra samme år. I kjøkken registreres det avløpsrør av eldre dato.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegg.	
TG 2 på grunn av alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er stoppekran og åpen rørfordeling i kjellerrom under opprinnelig del. Vann er privat fra boret brønn.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble boret etter vann, og lagt vannledninger inn i 2005.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Det er opplyst om at vann kan fryse på vinterstid. Rørene er ikke tilstrekkelig isolert og det må påregnes nedtapping av anlegget mot vinteren.	
TG 2 er satt med bakgrunn i opplysninger om at vann kan fryse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For helårsbruk må det påregnes tiltak.	

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entré/gang. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget ble utvidet/renovert i 1999. Det er delvis anlegg av eldre dato.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på anlegget.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerrom under stue	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2005	
Størrelse	
Ca. 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Berederen er på ca. 120 liter og er plassert på gulv i kjellerrom under stue. Det er avrenning til sluk for eventuelt lekkasjevann.	
-Det bemerkes at berederen nærmer seg 20 år.	
TG 1 er satt med bakgrunn i normal funksjon og at berederen fremdeles er mindre enn 20 år.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalventiler i vindu og åpning av vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Flere rom for varig opphold mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
-Det er en del kondensering på vindusglass. Dette tyder på at ventileringen ikke er tilstrekkelig.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler.	

6.27 Våtrom: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og panel på vegger. I himling er det panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses etablert ved oppføring av tilbygget i 1999.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

- Det registreres oppbrettet membran ved dør samt opp på vegger. Det er noen ujevnheter i flisgulvet, men det er godt fall til sluk.
- Det er stedvis bom i gulvflis (hulrom eller manglende vedheft mot underlaget), samt at det er noe variabel innfesting i sokkeflis på vegg.
- Det mangler fugemasse mellom sokkeflisene.
- Løsningen ved dusjavløp virker noe «selvgjort», da røret er plassert godt ute i rommet, og flisene kun er lagt inn rundt avløpet.
- Døren er plassert i våtsonen og har uegnede materialer for dette, men rommet må brukes med dusjkabinett. Løsningen er derfor godkjent.
- Gulvflisen i hjørnet ved sluket har vært avsprukket, og det er her også fylt inn med fugemasse.

TG 2 på grunn av registrerte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

- Det er bom i flis, men ikke registrert skader som følge av dette. Om flis skulle løsne kan disse utbedres lokalt.
- Løse sokkeflis bør festes bedre. Det anbefales å legge fugemasse mellom flisene.
- Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i rommet.
- Jevnlig kontroll av overflater må påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

- Det registreres at membran ligger over klemringen. Dette kan føre til lekkasjer om sluket skulle bli tett, da vannet kan trenge innunder.
- Tetting med mansjett / membran rundt rør bør være avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke utført.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning. Det er økt risiko for utettheter i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Tetting mellom membran og klemring kan utføres med silikon for bedre sikkerhet.
- Lokale utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
- Vær oppmerksom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

- Det registreres ingen vesentlige skader, men benkeplaten på servanten er av tre og er blitt slitt/sprukket.
- Silikonfugen rundt servanten har stedvis mistet vedheft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- For å lukke avviket må benkeplaten skiftes eller utbedres på annet vis. Benkeplater av tre egner seg ikke i våtsoner. Lokale utbedringer anbefales, slik at man unngår ytterligere skader.
- Silikonfugen må fornyes for bedre tetthet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er kun naturlig avtrekk. Rommet har ikke etablert tilluft.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Det er ikke etablert tilluft, og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f. eks spalte i dørterskel) for optimal ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

- Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vindfang.
- Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Øvrig: Uthus**Beskrivelse**

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med koblet glass.

6.29 Øvrig: Vedskåle**Beskrivelse**

Vedskåle oppført i én etasje på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i stavlaft. Fasader har stående panel og tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er et trebjelkelag.

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

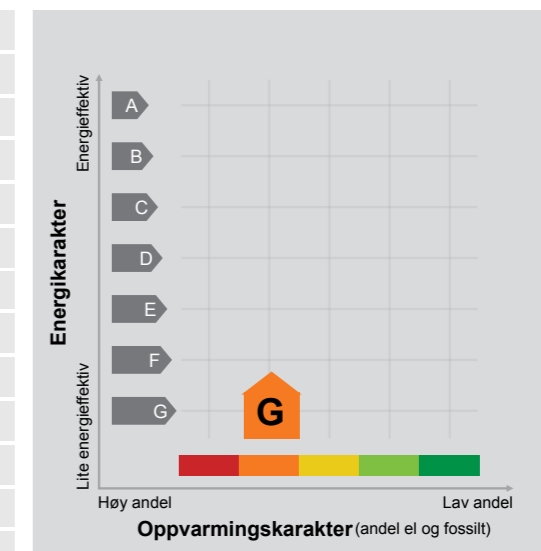
6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Adresse	Arvdalslina 229
Postnummer	7372
Sted	GLÅMOS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184135558
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-38452
Dato	14.10.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

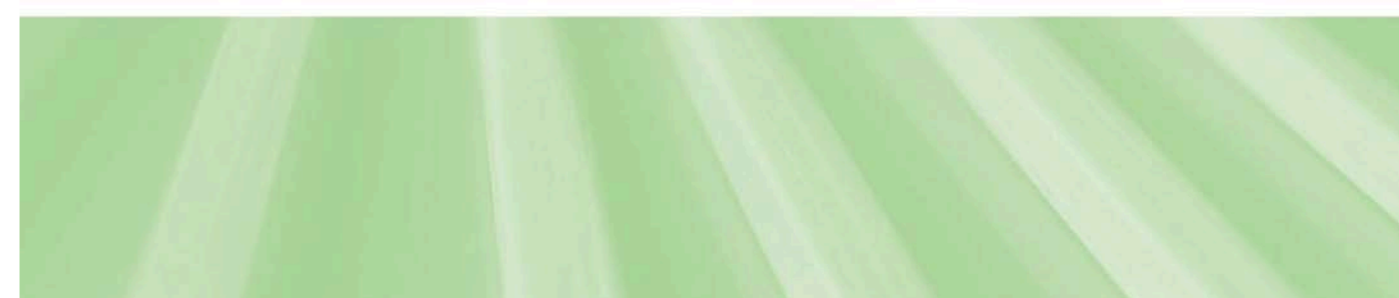
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 1973
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 82
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

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

Skylddelingsforretning

Ans dag, den 9 august 1974 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Landkjemnan ✓
g.-nr. 9 ✓ br.nr. 1 ✓ av skyld mark 1,14 i Rørs herred. Forretningen er forlangt av Olav Landkjemnan. ✓

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

Jamtlige.

Ved forretningen møtte:³⁾ Helger Olav Landkjemnan og Kjøperen Yarle Olsen.
Ingen nabo var tilstede, da den fraskilte partell ikke tilstod naboeiendom.

Mennene valte til formann Bjørn Bergan

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

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

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Grenseutgangspunktet valgetes en x jordekast uten 2,3 m x 2,3 m x 2,3 m for skiltepartellens restkant i en fjellsjering kaldt Grønlandssjeringa, ut fra 43,5 m i S.V. til x kvit jordekast uten, ut fra

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiendommer ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

43 m i N. V. til x jordfast sten, derfra 48 m.
i N. Ø til x jordfast sten og derfra 44 m. S. Ø.
til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei ikke parsellen
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

Hjettefomt.

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

Det bevitnes:

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

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

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 100

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Uendret.

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

I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ Især

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

Forle G. Lin, Olav Dannevi & Trond Kim.

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

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

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

Bjarne Bergom Fred Rugebyen Lief Skjalsvold

¹⁾ Det som ikke passer styrkes over.

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

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Sør-Trøndelag fylkeslandbruksstyre har på møte den 18.

februar 1971 tillatt fradeling av 2 dekar fra eiendommen

Sandkjernan gnr. 9, bnr. 1 i Røros.

Røros den 4/9 1972.

formann.

Oddbjørn Hågerd
Oddbjørn Hågerd
sekretær.

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

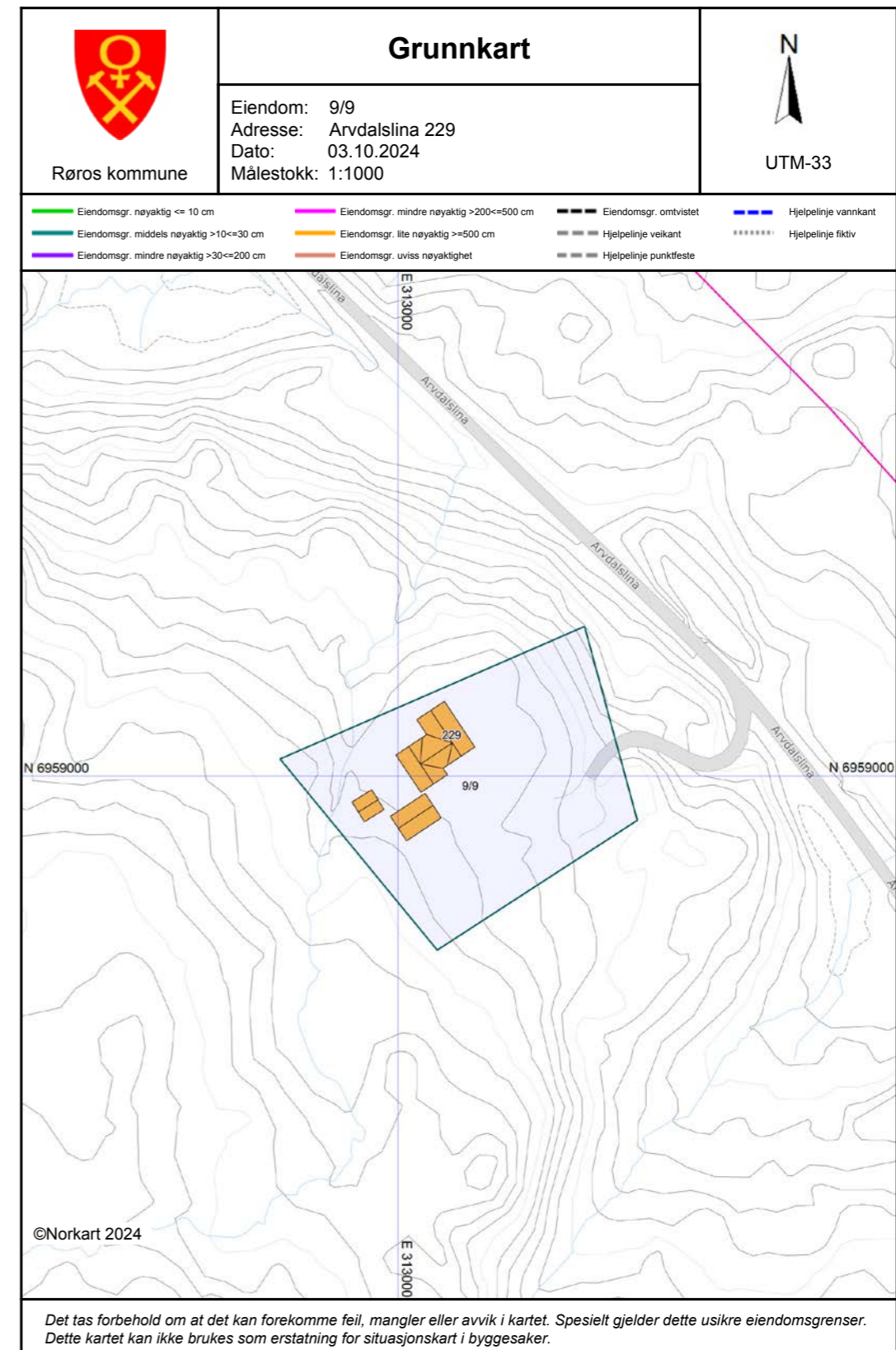
den 19.....

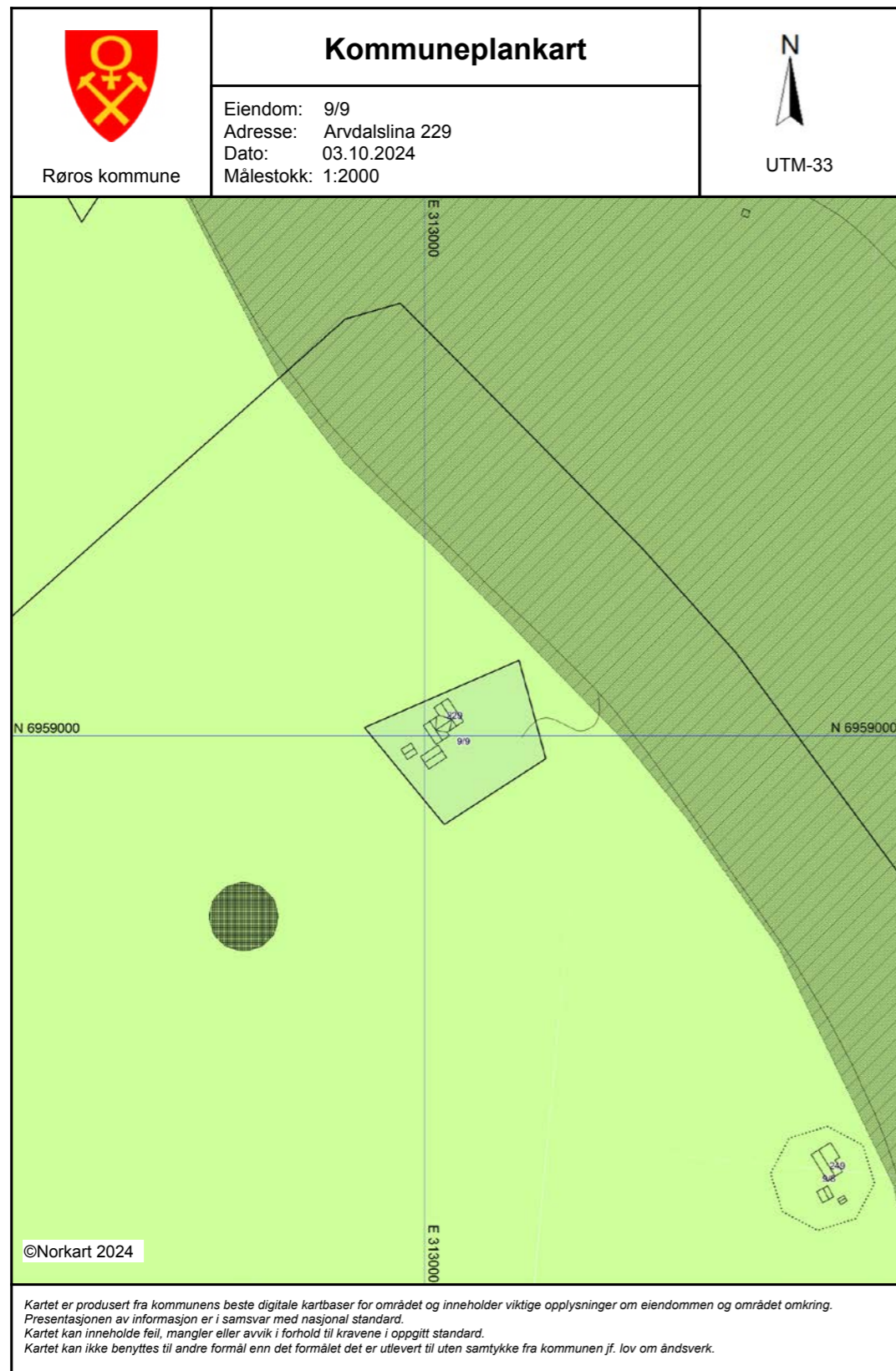
formann.

fylkeslandbrukssjef.

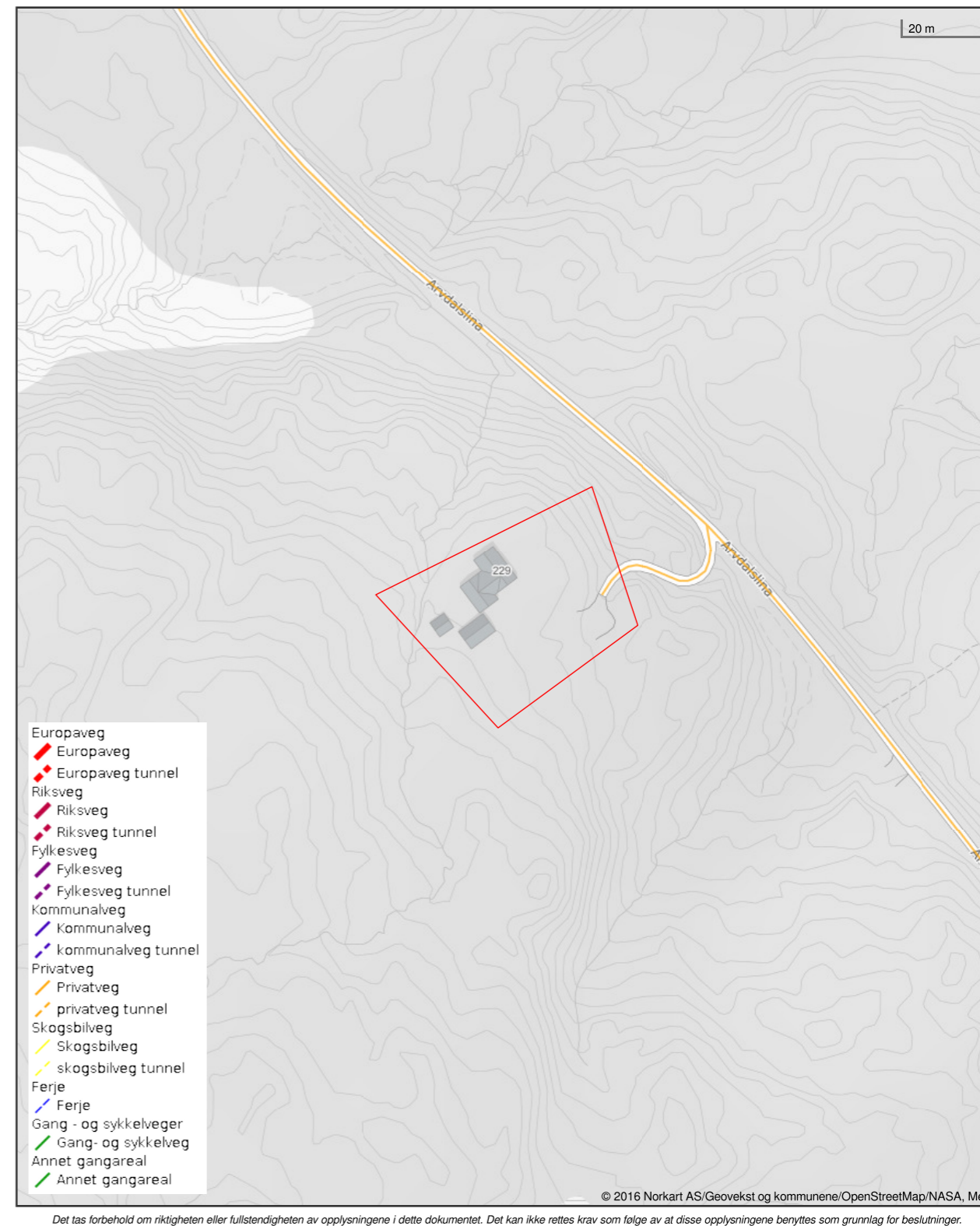
De fraskilte del har fått g.nr. 9 br.nr. 9

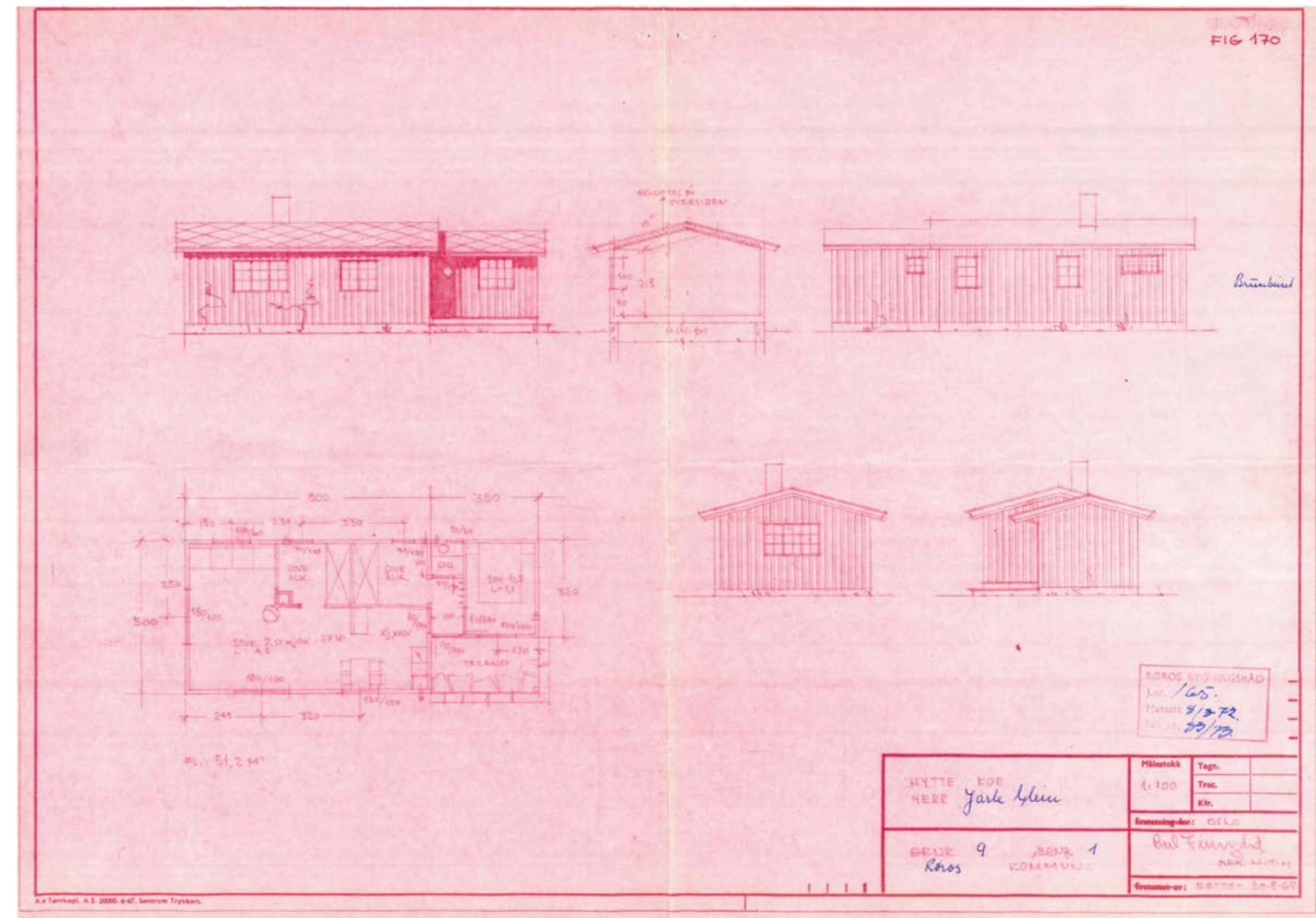
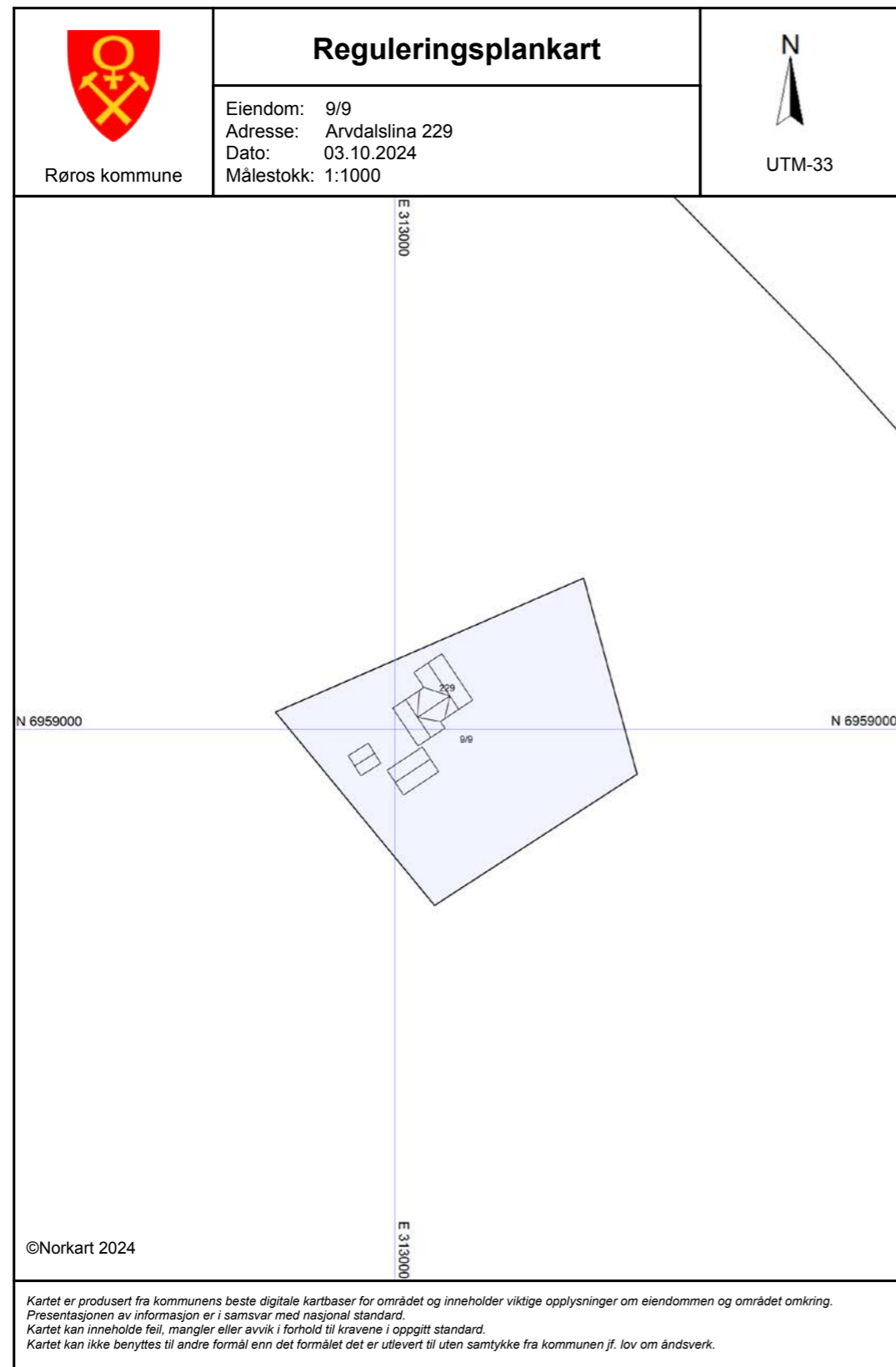
¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

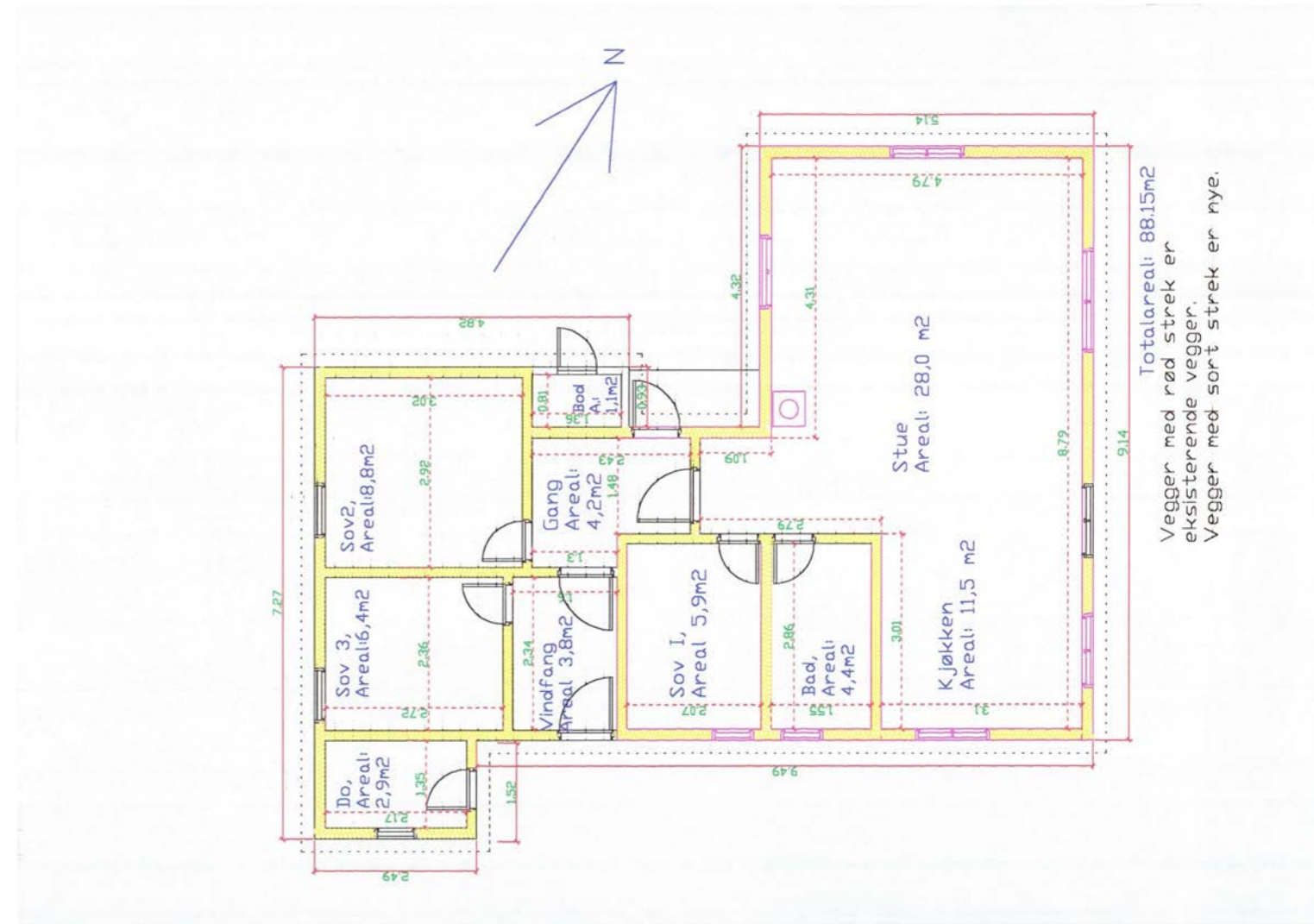
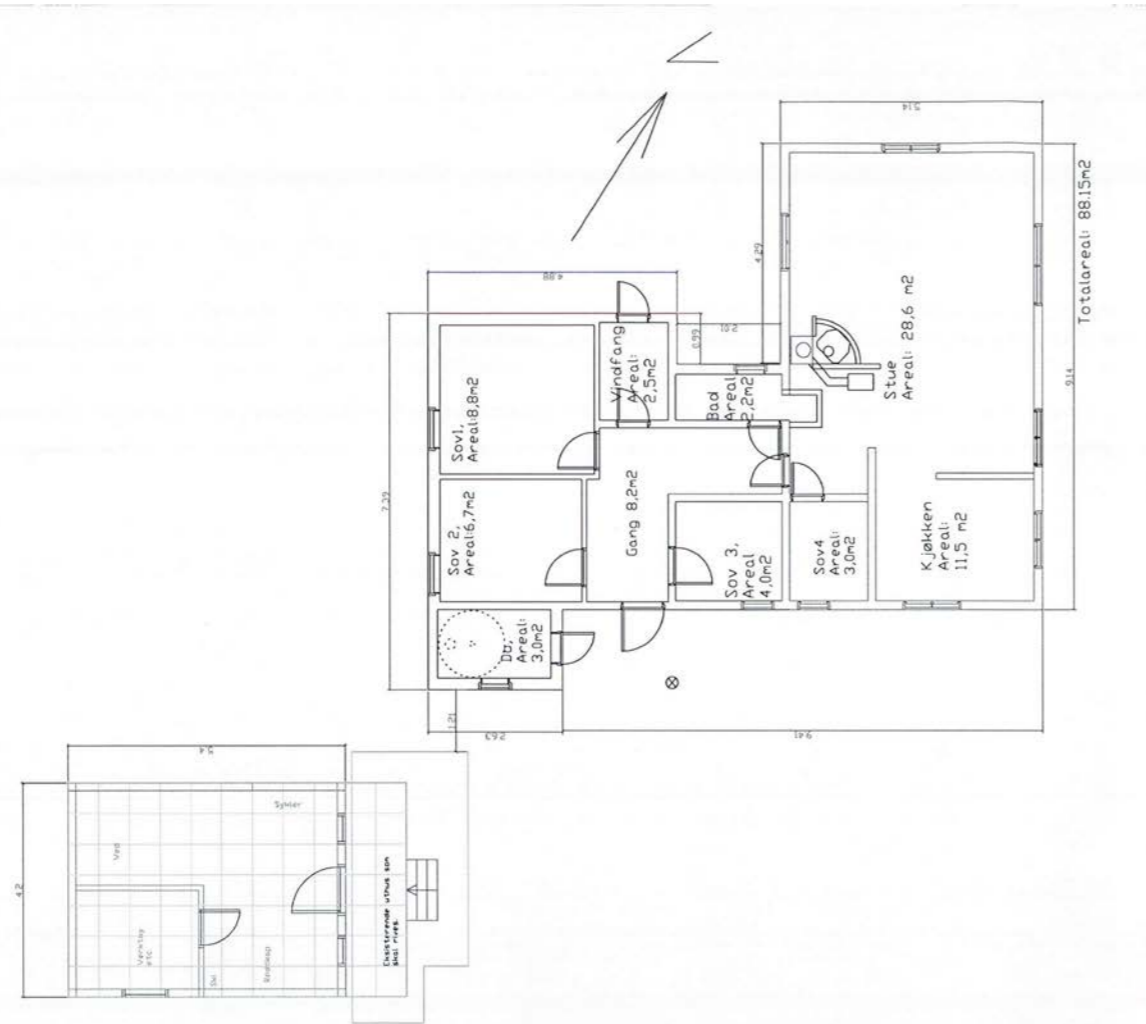


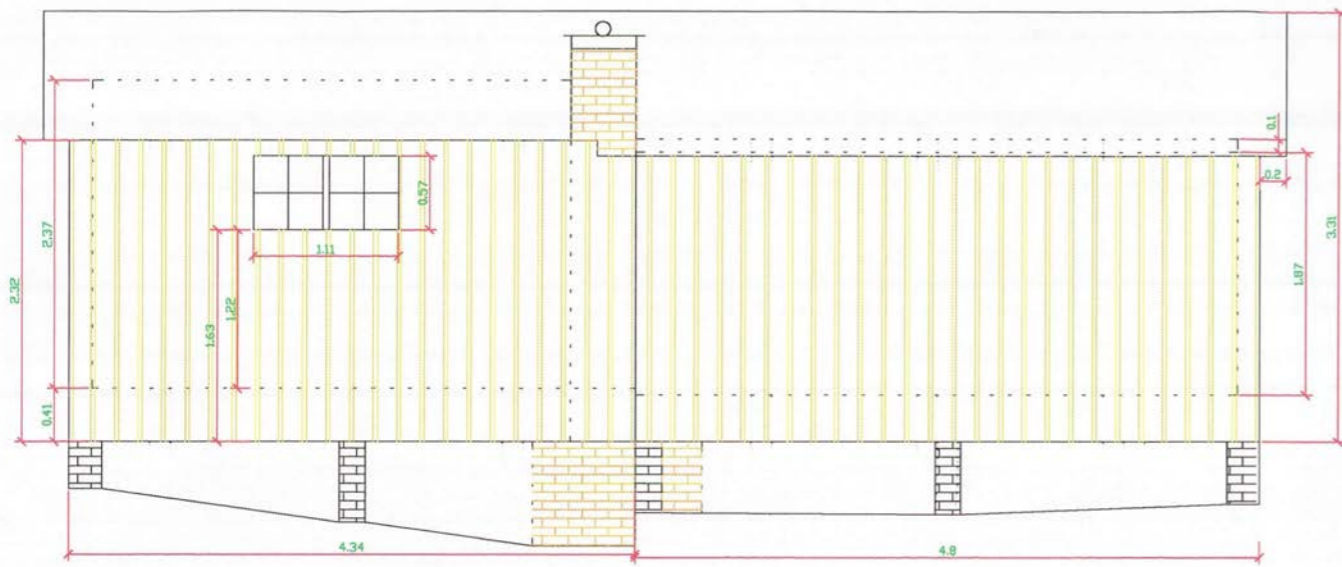


Vegstatuskart for eiendom 5025 - 9/9//

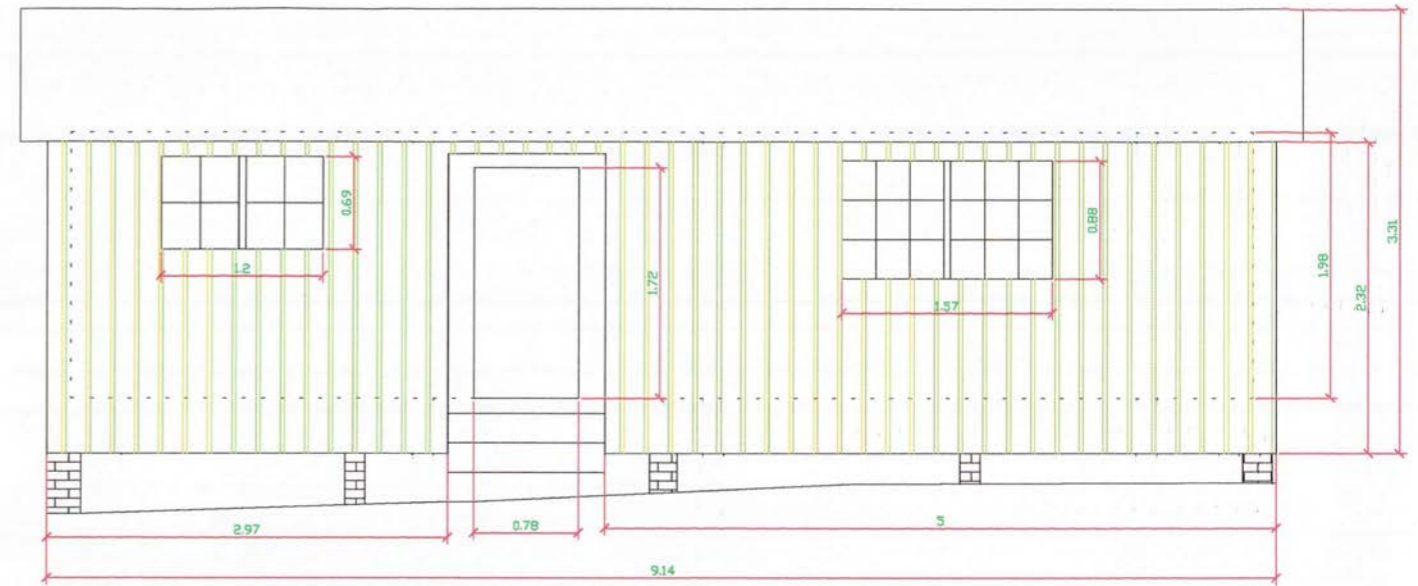








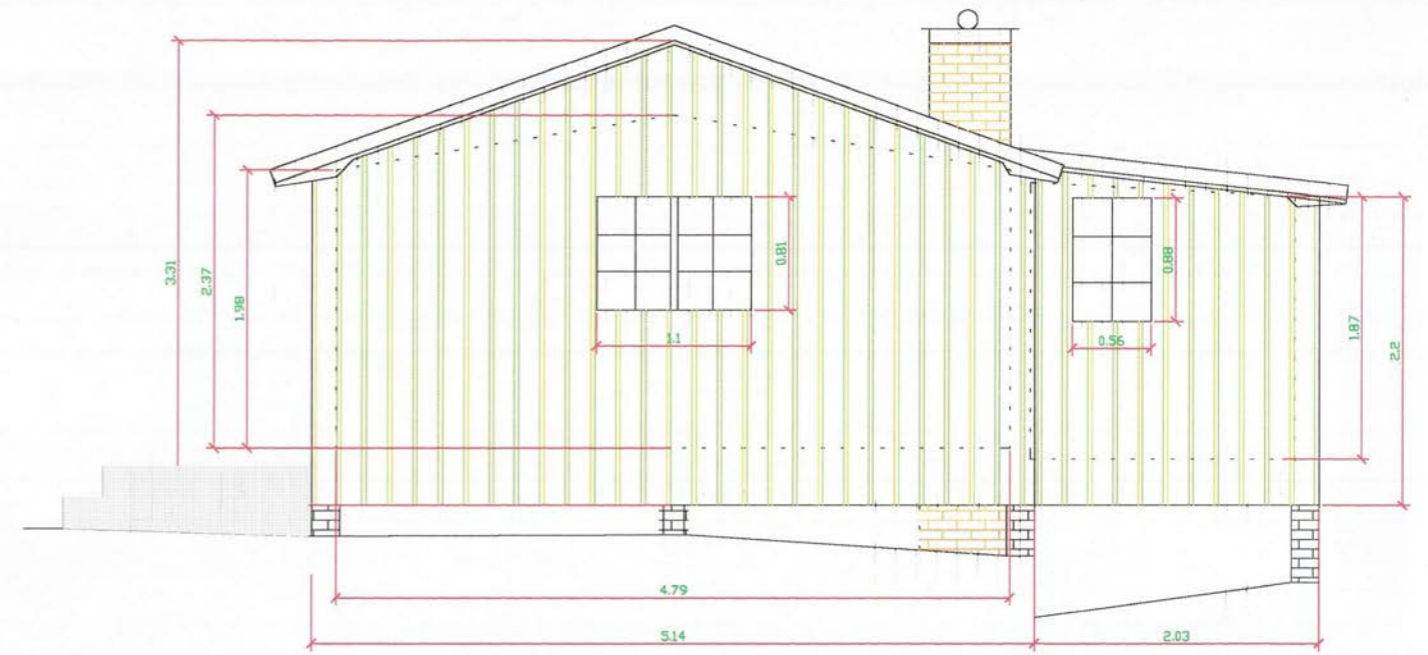
Eks. nytte
 Fasade mot sydvest



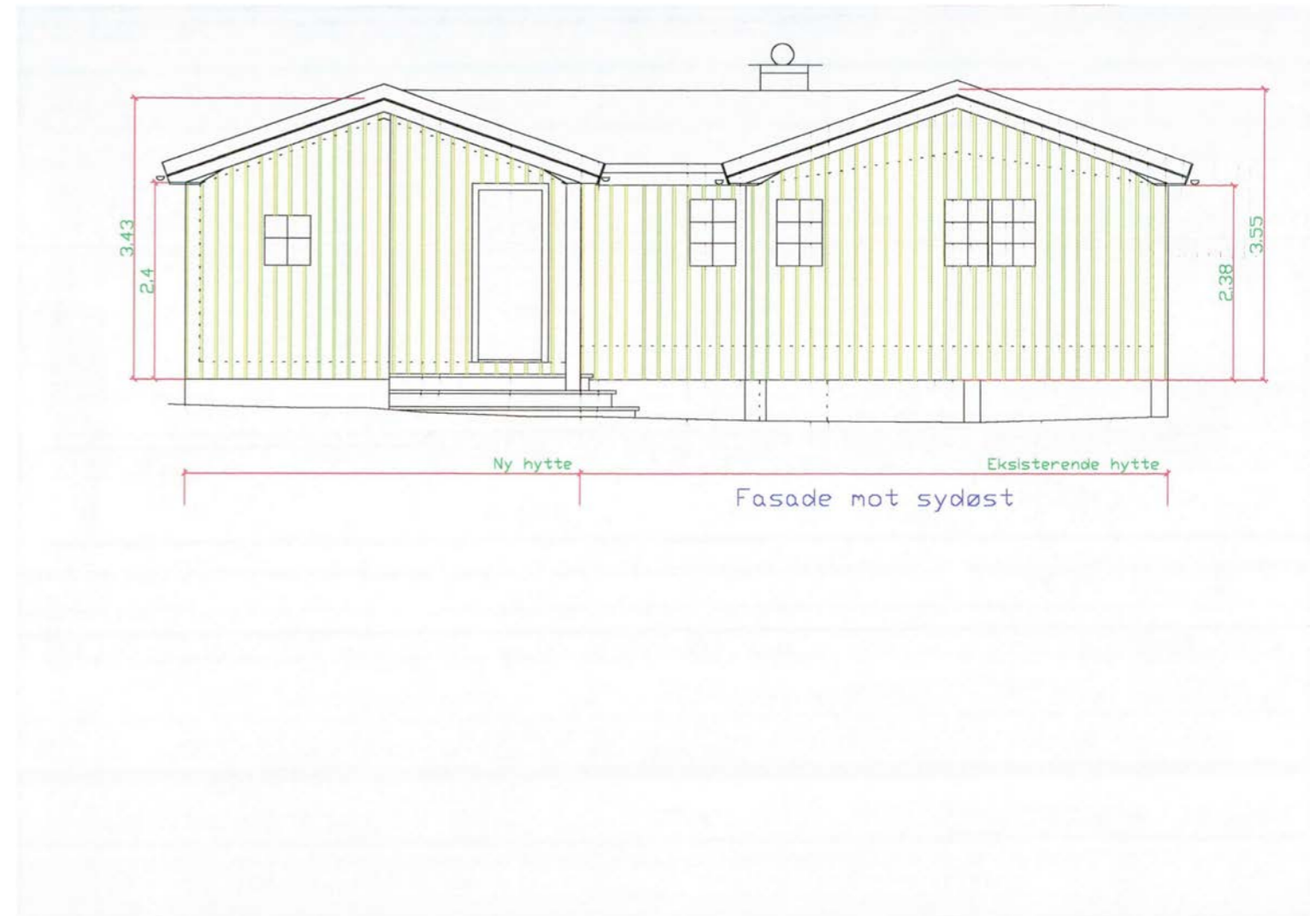
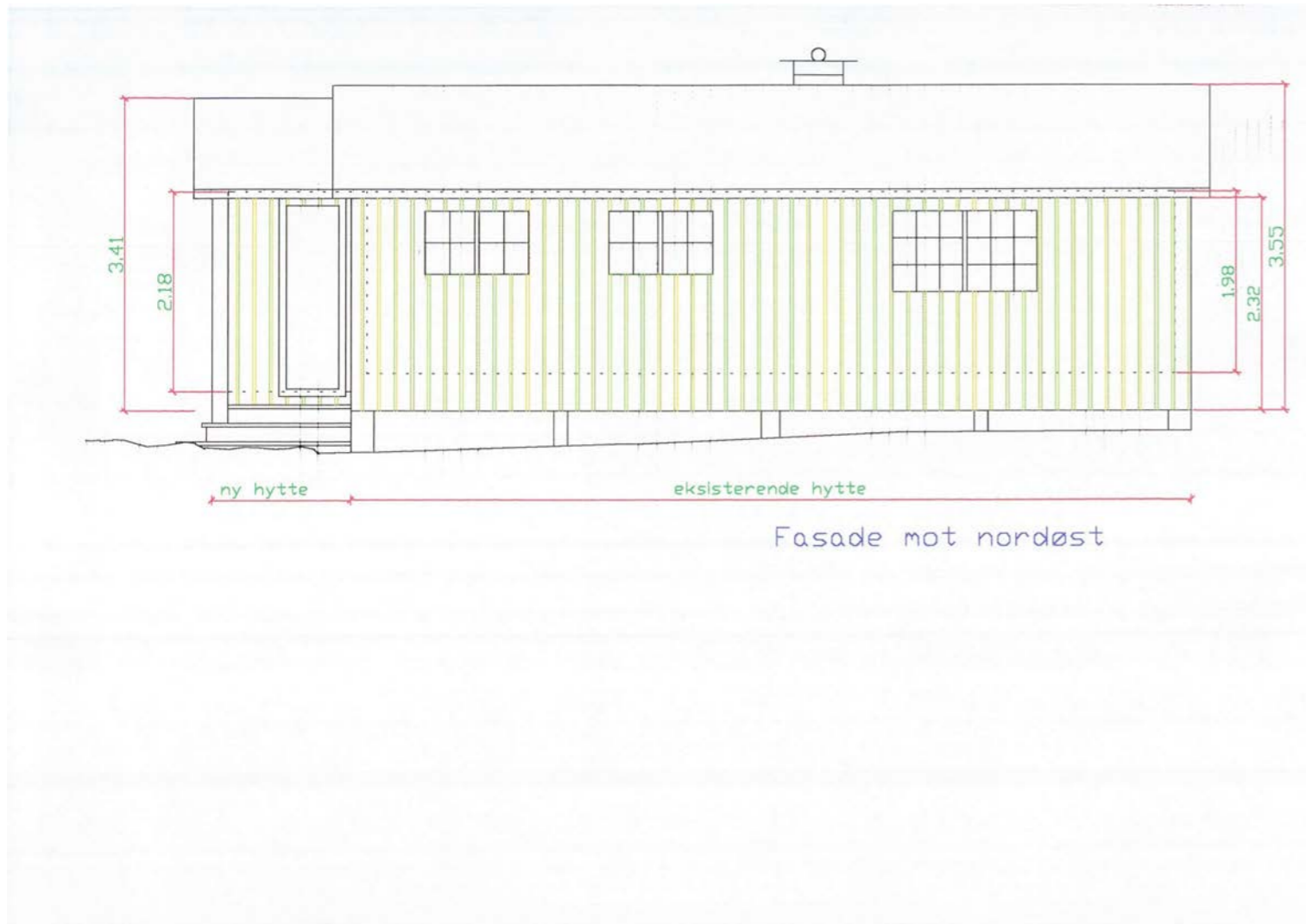
Eks. nytte.
 Fasade mot nordøst

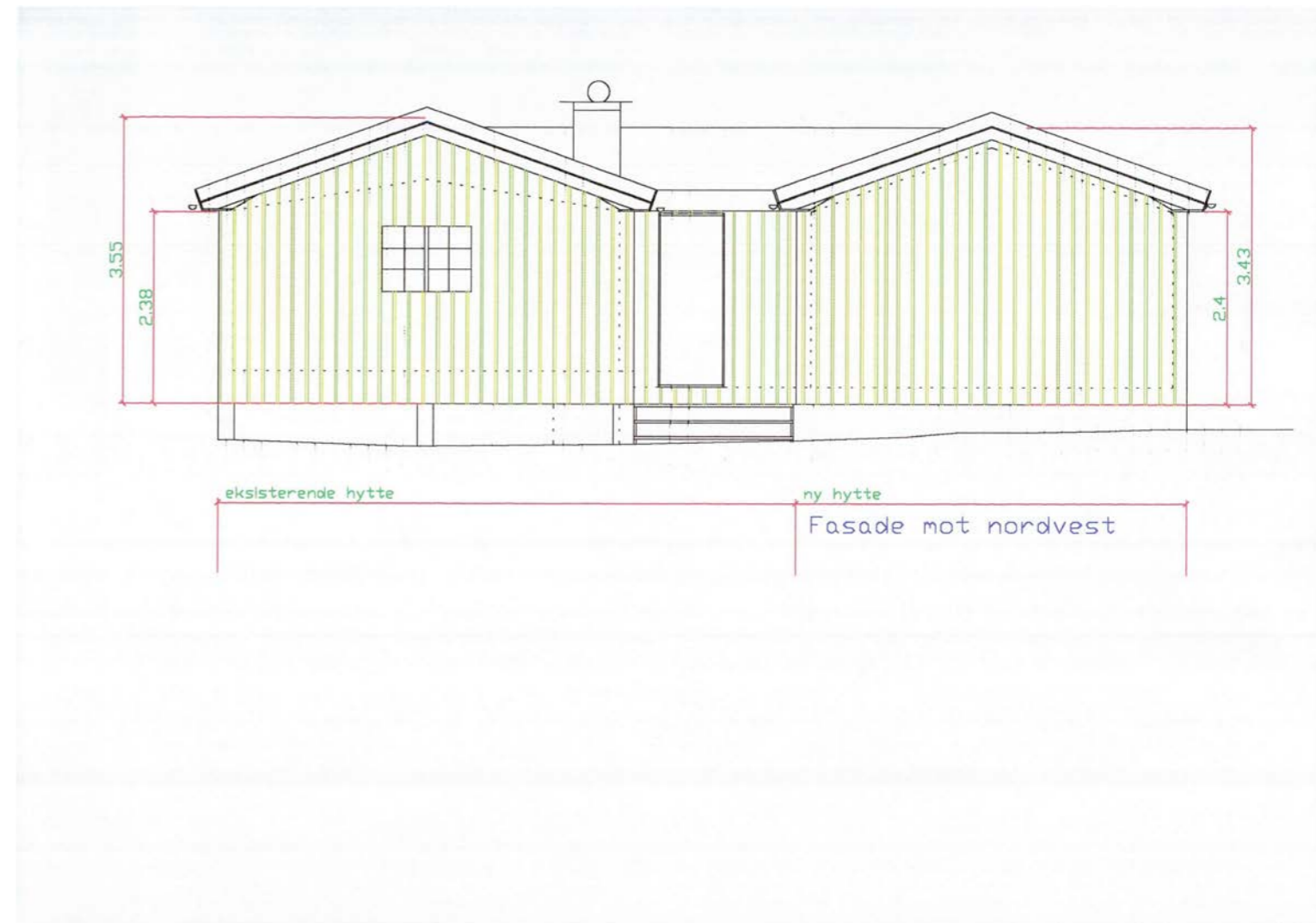
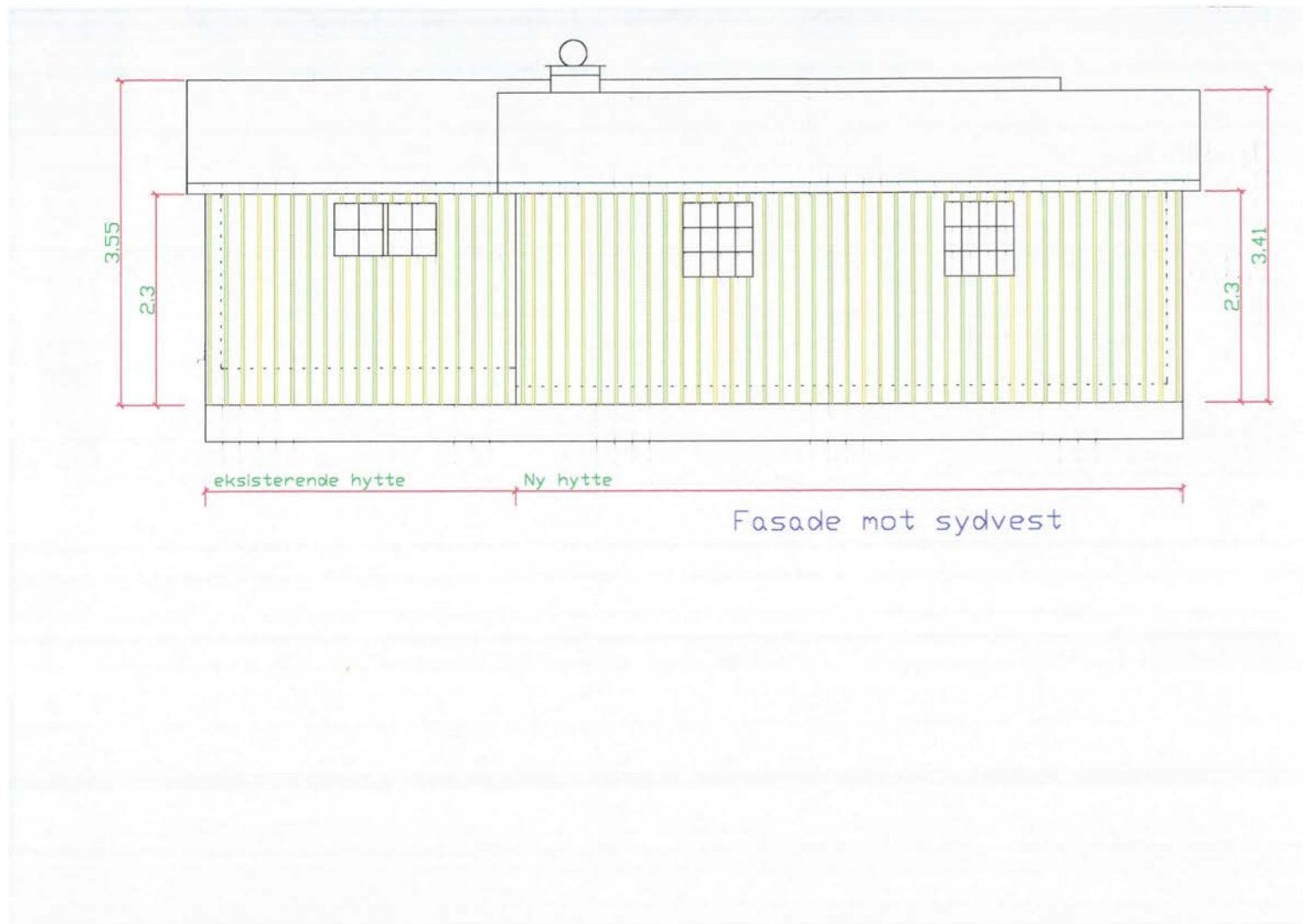


Eks. nytte
 Fasade mot sydøst



Eks. nytte
 Fasade mot nordvest.







Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arvdalslina 229, 7372 GLÅMOS								

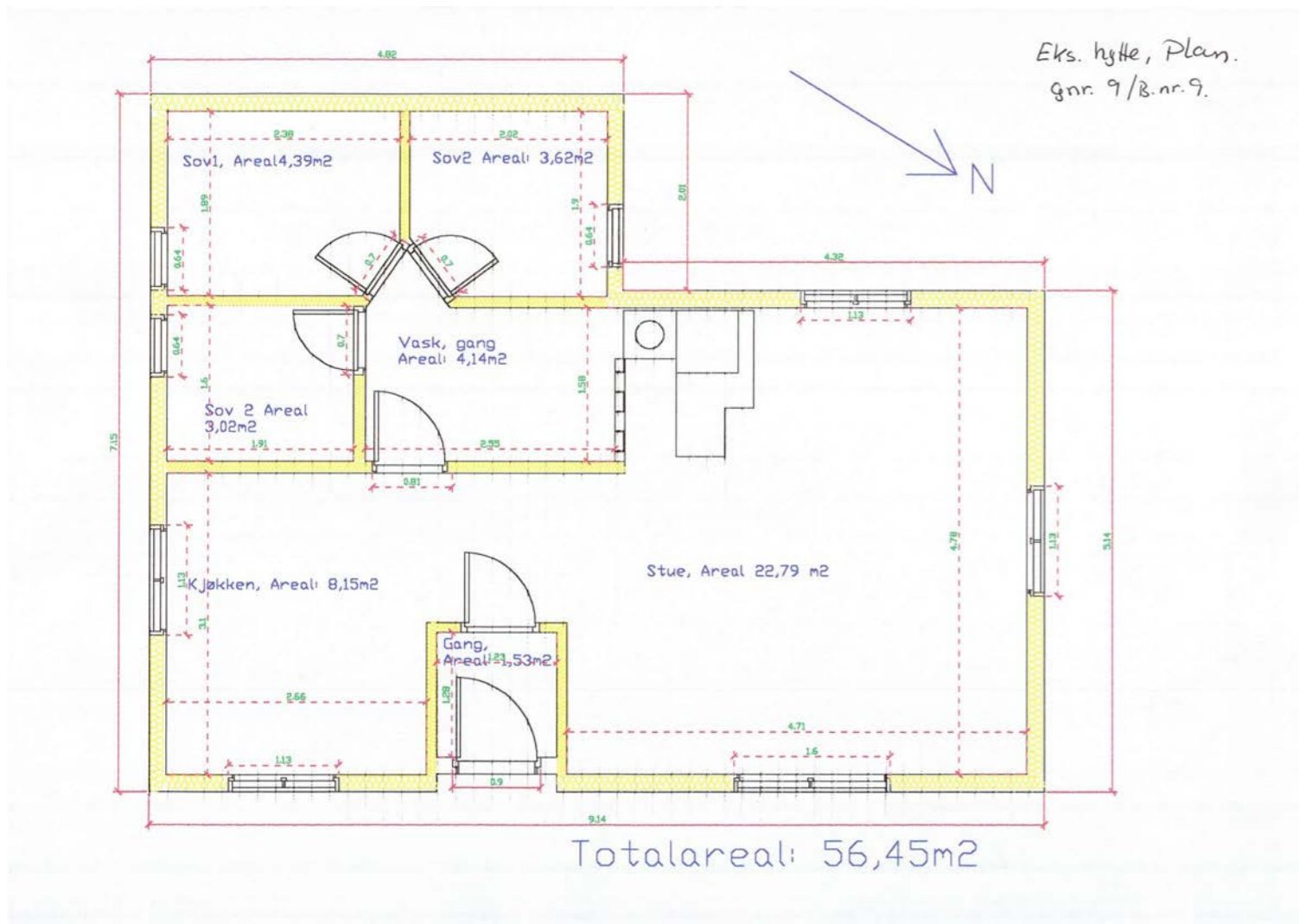
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



	Røros kommune Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS Telefon: 72 41 94 00 Telefaks: 72 41 94 05 E-post: postmottak@roros.kommune.no	Dato: 09.10.2024	

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	9	Bnr:	9	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Arvdalslina 229, 7372 GLÅMOS						

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:		

Nabolagsprofil

Arvdalslina 229

Høyde over havet

697 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	25 min	🚗
🚋 Glåmos stasjon Linje R60	13 min	🚗 11 km
🚋 Reitan stasjon Linje R60	18 min	🚗 16.3 km
🚋 Rugeldalen stasjon Linje 440, 543	5 min	🚗 2.4 km
🚋 Ryen Linje 440, 543	6 min	🚗 3.3 km

Avstand til byer

Røros	22 min	🚗
Trondheim	2 t 6 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ålen Sentrum	17 min	🚗
🚗 Røros Hotell	22 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 17 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Røros Husky Adventures	15 min	🚗
Røros Golfklubb	20 min	🚗
Bowling 1 Røros	24 min	🚗

Sport

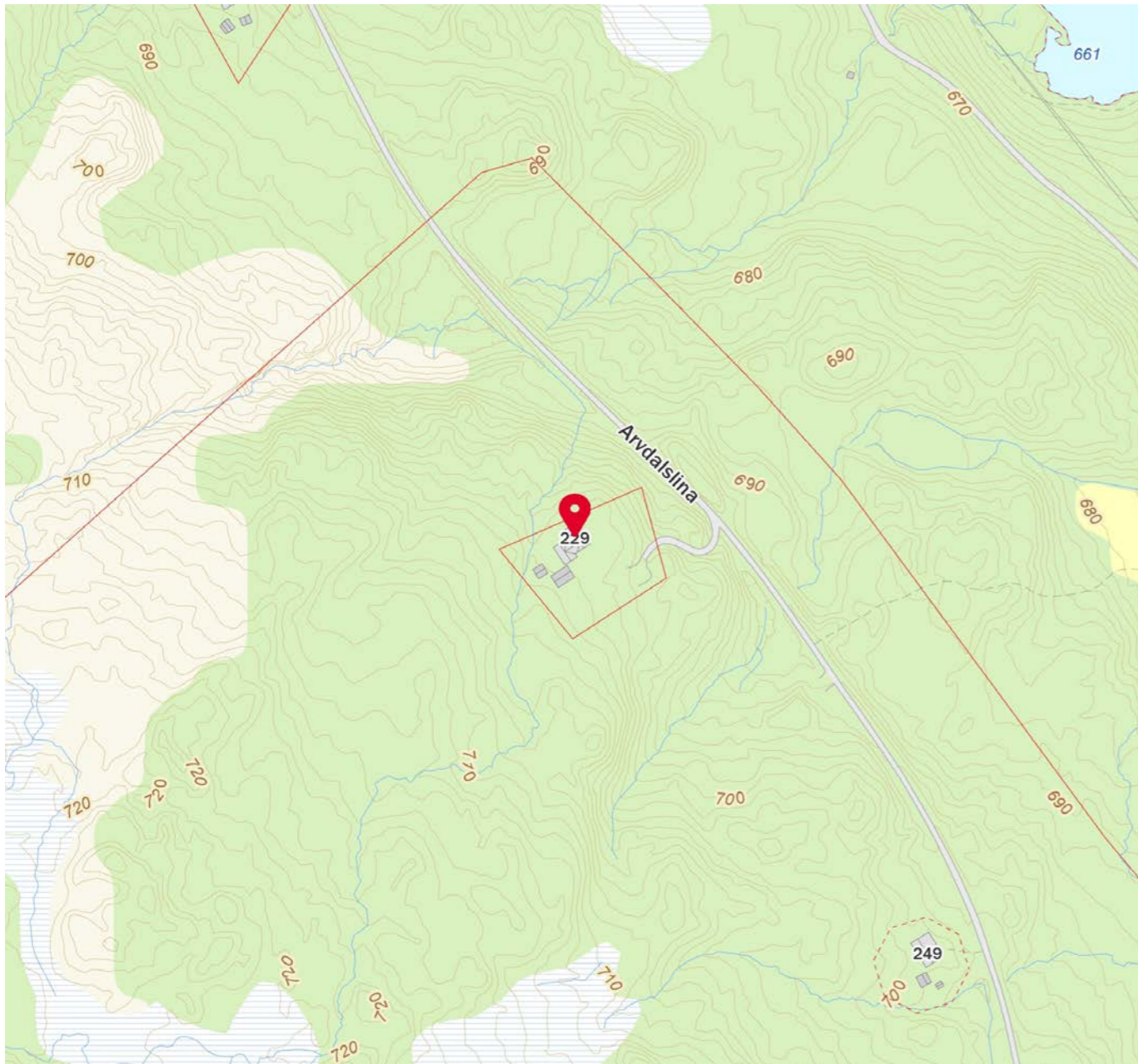
🏀 Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	14 min	🚗 11.7 km
🏀 Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	16 min	🚗 12.3 km
🏊 Røros Gym	23 min	🚗

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	14 min	🚗 11.2 km
Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	17 min	🚗 15.5 km

Varer/Tjenester

📦 Domus Røros Kjøpesenter	23 min	🚗
🏪 Vitusapotek Røros	24 min	🚗
🏪 Apotek 1 Røros	25 min	🚗
🌿 Røros Vinmonopol	24 min	🚗



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arvdalslina 229
7372 GLÅMOS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 918 61 016
E-post: martin.gabrielsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre