

Bekkosveien 477



Velkommen til Bekkosveien 477

Glåmos - Nydelig beliggende hytteeiendom med utsikt mot Aursunden. Helårsvei. Innlagt strøm og vann. Anneks. Uthus.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	2 690 000,-
Omkostninger* (prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)	81 670,-
Totalpris ink. omkostninger	2 771 670,-

Boligtype	Hytte på fjellet
Eierform	Eiet
Primærom	105kvm
Bruksareal	118kvm
Antall soverom***	4(ett i annekset)
Antall bad	2(ett i annekset)
Byggeår:	2005
Tomteareal	1330.4 kvm
Energimerke	D - Oransje

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

E-post yama@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	8
Kjøkken	14
Bad	18
Soverom	24
Uterom	30
Informasjon om boligen	40
Vedlegg	53



Bekkosveien 477, Glåmos

Nydelig beliggende hytteeiendom med utsikt mot Aursunden. Helårsvei. Innlagt strøm og vann. Anneks. Uthus.

Flott beliggende hytta ved vakre Aursunden! Her får man fasiliteter som bl.a. 3 soverom, koselig bad, stue og kjøkken med åpen løsning og flott utsikt mot sjøen samt hemsloft i hovedhytta. Annekset består av entrè, kjøkken, stue, soverom, bad. I området får man vakre og naturskjønne omgivelser sommer som vinter, helårsvei og privat vann fra pumpestasjon med grunnborret vann. Slike praktiske fasiliteter gjør at hytteturere kommer til å bli en fryd for deg og dine.

Hytta ligger flott til like ved den vakre sjøen Aursunden hvor man kan både bade og fiske. Sjøen byr på både sik og ørret, og er like fin å fiske i både sommer som vinter. I det nærmeste området rundt hytta er det nydelig turterreng året rundt. Her har du muligheter som bl.a. jakt, fiske, gå - og skiturer.



Hall

Stue

- Et rom for kos, selskap og avslapning







Kjøkken og spisestue

- Hyttas samlingspunkt
for hverdag og fest





Bad

*Rommet for velvære.
Første og siste stopp for dagen*







Bad

Soverom

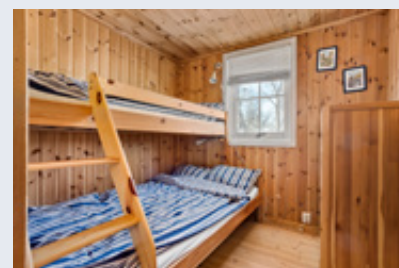
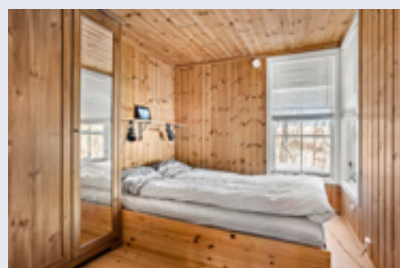
*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag
og starte den på best mulig måte*



Soverom



Soverom

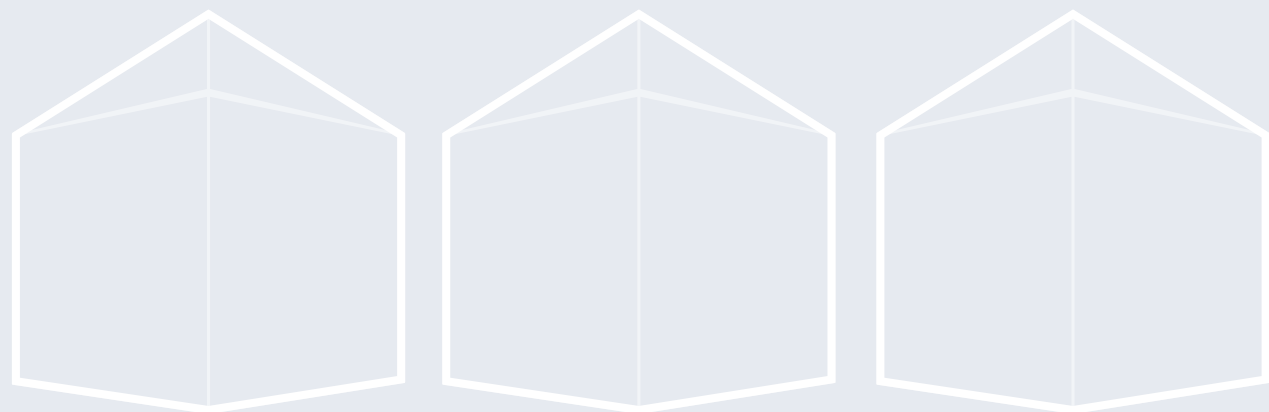






Uterom

- Rom for opplevelser
lek og glede







Bekkosveien 477

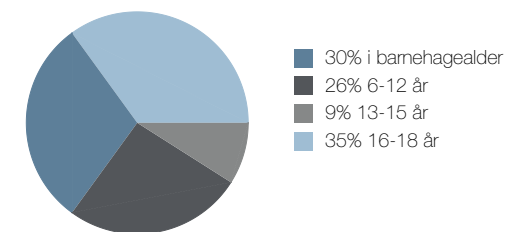
Offentlig transport

Glåmos stasjon Linje 543	12 min
Glåmos stasjon Linje R60	13 min
Røros lufthavn	26 min

Skoler

Glåmos skole (1-7 kl.) 60 elever, 4 klasser	13 min
Røros grunnskole (1-10 kl.) 561 elever, 22 klasser	25 min
Røros videregående skole 300 elever	23 min

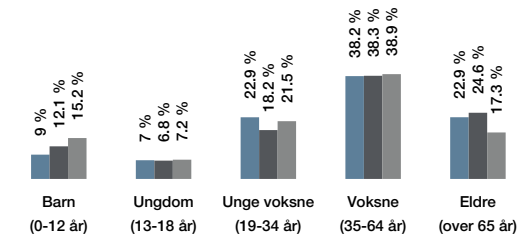
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	55%	53%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Viken	143	51
Kommune: Røros	5 610	2 503
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Glåmos barnehage (0-5 år) 18 barn, 1 avdeling	14 min
Kvitsanden barnehage (0-5 år) 5 avdelinger	23 min
Tjønnhagan barnehage (0-5 år) 1 avdeling	24 min

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	13 min
Kivi Røros Søndagsåpent	24 min

Sport

Vikheim handballbane Ballspill	6 min
Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	12 min
Røros Gym	24 min
Aktiviteten Treningssenter	25 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Informasjon om boligen

Pris og økonomi

Prisantydning **2 690 000,-**

Totale kostnader

Kr. 2 690 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

Kr. 67 250,- (2,5 % dokumentavgift av pris)

Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)

Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)

Kr. 13 250,- (Help Boligkjøperforsikring - valgfritt)

Kr. 81 670,- (omkostninger totalt)

Totalt = Kr. 2 771 670,- (prisantydning + omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Formuesverdi kommentar

Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte. Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Kommunale avgifter

Kr 6 004 pr. år.

Kommunale avgifter info

Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen. 1. termin 2023 er oppgitt til å være kr. 1 580,-

Fakturert beløp i 2022:

- Eiendomsskatt: 3 794 kr

- Feiing: 500 kr

- Renovasjon: 1 710,36 kr

Sum: 6 004,36 kr

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og ved. Forsikring. Alarm.

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Velforening

Det eksisterer en slags velforening med felles ansvar /avtale for vannpost, båt plass, gapahuk, snøbrøyting osv. Ikke noe formell velforening med felleskostnader pr nå, men noe dugnad må påregnes..



Adresse:	Bekkosveien 477
Matrikkel:	Gnr. 67, bnr. 43 i Røros kommune
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2005
Tomt:	1330.4 kvm eiet
Oppdragsansvarlig	Yama Meskinyar
Oppdragsnummer:	13-0022/23
Selger:	Gunnar S. Kvitsand og Hege Kristine Kvitsand

Kvaliteter

Beskrivelse

Flott beliggende hytta ved vakre Aursunden! Her får man fasiliteter som bl.a. 3 soverom, koselig bad, stue og kjøkken med åpen løsning og flott utsikt mot sjøen samt hemsloft i hovedhytta. Annekset består av entrè, kjøkken, stue, soverom, bad. I området får man vakre og naturskjønne omgivelser sommer som vinter, helårsvei og privat vann fra pumpestasjon med grunnborret vann. Slike praktiske fasiliteter gjør at hytteturere kommer til å bli en fryd for deg og dine.

Hytta ligger flott til like ved den vakre sjøen Aursunden hvor man kan både bade og fiske. Sjøen byr på både sik og ørret, og er like fin å fiske i både sommer som vinter. I det nærmeste området rundt hytta er det nydelig turterreng året rundt. Her har du muligheter som bl.a. jakt, fiske, gå - og skiturer.

Det følger med rett til båt plass til hytta og rett til bruk av gapahuk/bålplass som er etablert nede ved vannet (se vedlagt flyfoto fra finn.no).

Beliggenhet

Hytta har en meget flott beliggenhet like ved vakre Aursundsjøen. Aursundsjøen er super å fiske i, og byr på både sik og ørret. Vannet er også ypperlig til bading.

Fra hytta er det kun 9 km til Glåmos sentrum, hvor man finner en dagligvarebutikk og togstasjon. Til Røros er det 21 km. hvor man finne de fleste av fasiliteter en måtte trenge. For de som er interessert i alpint er det alpintanlegg for hele familien både i Ålen og på Os. Har du lyst på en tur til Sverige er det kun ca. 42 km til du passerer grensen.

Skiløypene i området går sammen med Røros sine fantastiske løypenett. Det er ca. 17 km skitur på oppkjørte løyper inn til Røros sentrum, og foretrekker du bilen er det ca. 25 km kjøretur fra eiendommen ligger Røros sentrum, og alt det flotte Røros har å by på. Ca. 9 km til Glåmos sentrum, med dagligvarebutikk og togstasjon.

Beskrivelse tomt

Eiet tomt på ca. 1 330 kvm i flg. målebrev. Naturtomt med noe trær og busker.

Stor parkeringsplass med plass til 6 biler på nedsiden av hytta ut mot veien

Adkomst

Kjør av på Støren, og følg RV 30 mot Røros. Kjør av på Glåmos (etter ca 92 km). Kjør gjennom Glåmos sentrum, og videre rett fram (du har da kirka på din venstre side). Kjør etter et stykke av mot Viken til høyre, og deretter Bekkos til venstre. Begge kryss er godt skiltet. Aursund blir på din venstre side når du kjører. Følg veien i ca. 5 km langs Aursunden før du tar av til høyre. Sving av og hytta vil da komme på din høyre side etter ca. 70 m.

Det vil bli godt skiltet i regi meglerhuset Nylander på visningsdagen.

Innhold

Areal

P-rom:105 kvm
BRA:118 kvm

BESKRIVELSE PR. ETASJE:

Fritidsbolig
Primærrom:
- 1. etasje: Kjøkken/stue, vindfang, 3 soverom, bad, gang.
- Hemsloft (Ikke måleverdig): Rom.

Sekundærrom:
- 1. etasje: Kott.
- Kjeller: Bod.

Anneks
Primærrom:
- 1. etasje: Entrè, kjøkken, stue, soverom, bad.

Uthus
Sekundærrom:
- 1. etasje: Bod.

BESKRIVELSE ROM (P-ROM/S-ROM):

Fritidsbolig
Bruksareal (BRA) 1. etasje: 82m² .
Bruksareal (BRA) Kjeller: 10m² .
Bruksareal (BRA) Hemsloft (Ikke måleverdig): 0m² .
Bruksareal (BRA) totalt: 92m² .

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 79m² .
Primærareal (P-ROM) Kjeller: 0m² .
Primærareal (P-ROM) Hemsloft (Ikke måleverdig): 0m² .
Primærareal (P-ROM) totalt: 79m² .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 3m² .
Sekundærareal (S-ROM) Kjeller: 10m² .
Sekundærareal (S-ROM) Hemsloft (Ikke måleverdig): 0m² .
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 13m² .

Anneks
Bruksareal (BRA) 1. etasje: 26m² .
Bruksareal (BRA) totalt: 26m² .

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 26m² .
Primærareal (P-ROM) totalt: 26m² .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 0m² .
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m² .

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Hemsloft er ikke måleverdig, og deler av anneks har ikke måleverdig areal på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Fritidsbolig og anneks er summert i totalt arealoppsett. Av øvrige bygg er det et uthus på 16m² .

STANDARD FOR AREALOPPMÅLING

Arealoppmåling er foretatt av takstmann. Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Innhold

Standard

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.
Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 14
TG 2: 13
TG 3: 4
TG IU: 7

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU
Terrasse bakside: Det er etablert en terrasse på baksiden av fritidsboligen med tilkomst fra vindfang. Oppført i 2006. Terrassen er snødekt, og full kontroll er ikke utført. Det ble registrert manglende rekkverk. Terrasser som er mer enn 50 cm over bakkenivå skal ha montert rekkverk i henhold til forskrift. TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

Anneks: Med bruk av nivelleringslaser ble det på stuen registrert et totalt avvik på ca. 42 mm, samt et lokalt avvik på ca. 30 mm. Gulvet på kjøkken spenner seg opp, og virker for å mangle innfesting. TG 3 er satt på grunn av påviste høydeavvik

Trapp: Det mangler håndløpere og rekkverk er for lavt på hems. TG 3 som følge av manglende håndløpere. TG 2 settes på grunn av at det er stor avstand mellom trinn (over 10 cm), samt for rekkverk lavere enn 90 cm på hems.

Bad i fritidsbolig: Det er tilnærmet flatt gulv med et lite motfall fra sluk og ikke tilfredsstillende fuktsikring ved dør. Rommet er utført med gulvlist under veggkledning med panel, noe som ikke er tilfredsstillende på våtrom. TG 3 er satt som følge av manglende fall til sluk.

Grunnmur og fundament anneks: Innvendig gulv fremstår med skjevheter. Forholdet vurderes å ha oppstått på grunn av setninger i kombinasjon med

tele i grunnen. Dette er ikke unormalt da det er leirholdige masser i grunnen, noe som krever at fundamenteringen er godt isolert. TG 2 på grunn av høydeforskjeller og mistanke om setninger/tele.

Vinduer og fører fritidsbolig: Det registreres misfarging/slitasje på enkelte innvendige karmen, trolig pga. kondens. Håndtaket på hovedinngangsdøren er løsnet, og har behov for utbedring. TG 2 på grunn av påvist slitasje.

Vinduer og dører anneks: Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Vinduene vurderes værslitte utvendig. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme i dører. TG 2 på grunn av påvist slitasje.

Yttervegger anneks: Det ble registrert fuktmerker stedvis på innside av yttervegger med lafteplank. Fasader med stående kledning mangler musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Loft fritidsbolig: Det ble registrert tegn på utett dampsperre ved pipegjennomføring. Kaldloftet over vindfang har ingen tilkomst og er derfor ikke inspisert. TG 2 på grunn av rennemerker ved pipe.

Renner og nedløp: Det ble registrert bulinger i taknedløp som er et symptom på frostspreng. Annekset har ikke etablert takrenner. Dette kan gi en unødvendig fuktpåkjenning på yttervegger. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Takkonstruksjon anneks: Det registreres utetthet i konstruksjon ved overgang mellom konstruksjonsdeler (lafteplank/bindingsverk). Utvendig ble det ikke registrert anordning for lufting av takkonstruksjon. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Kjøkken anneks: Det er en eldre innredning med laminat og fronter i profilert treutførelse. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål. Det er ikke registrert fukt eller skader, men tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på innredning. Det vurderes ikke videre behov for tiltak.

Elektrisk installasjon i et bad i et leilingsbygg.

Elektrisk installasjon i et bad i et leilingsbygg.

Elektrisk: Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Anleggene opplyses å være montert av Røros E-verk ved respektive byggeår.

Varmtvannsbereder anneks: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 som følge av dette

Ventilasjon anneks: Annekset mangler ventilering utover (tilførsel av frisk luft) utover muligheten for åpning av vindu. Det er ikke registrert skader med tanke på avviket. TG 2 som følge av påviste avvik.

Bad i fritidsbolig: Utførelse av membran i sluk lar seg ikke påvise. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, samt for påviste forhold.

Bad i anneks: Det er ufagmessig utførelse av tettesjikt på gulv og våtromsplater. Det er utettheter i belegg ved ytterhjørnet. Våtromsplatene er ikke beskyttet mot fukt i bunnen og kan bli skadet. Det registreres enkelte fuktmerker rundt klosettet, men ingen skader. Vinduet kan være fuktbelastet da det er plassert nærme dusjnisje. TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Drenering fritidsbolig: Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Det ble ikke registrert svikt i kjellerrommetmed tilkomst fra inne i fritidsboligen.

Drenering anneks: Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Kryp kjeller i et leilingsbygg.

Kryp kjeller i et leilingsbygg.

Kryp kjeller i et leilingsbygg.

Kryp kjeller i et leilingsbygg.

krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Platting fremside: Det er etablert en platting på fremsiden av fritidsboligen med tilkomst ved inngangsparti og fra stue/kjøkken. Oppført i 2006. Plattingen er nedsnødd, og derfor ikke ikke kontrollert.

Taktekking: Det er taktekking med torv på fritidsbolig og anneks. Bygningsdelene er ikke inspisert pga. snø.

Utstyr på tak i et leilingsbygg.

ROMSPESIFIKK STANDARDBESKRIVELSE
Fritidsbolig
Kjeller
Bod: Støpt gulv og murvegger. Plater i himling. Bereder og stoppekraner tilkoblet vannpumpe.

1. etasje
Kjøkken/stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovner og peis. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Vindfang: Flis på gulv og lasert panel på vegger. Lasert panel og downlights i himling.

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

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

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

Bad: Flis på gulv. Panel og på vegger med flis på vegger i dusjsone. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning, wc og opplegg for vaskemaskin.

Gang: Tregulv og panel på vegger. Panel og downlights i himling. Panelovn. Trapp, sikringsskap og luke til kjeller.

Kott i et leilingsbygg.

Kott i et leilingsbygg.

Kott: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Loft
Rom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Anneks
1. etasje
Entrè: Tregulv. Lafteplank og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Panelovn. Sikringsskap.

Kjøkken: Tregulv. Lafteplank og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Bereder.

Stue: Tregulv og lafteplank på vegger. Panel over takåser i himling. Peisovn.

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

Bad: Tregulv og panel på vegger. Belegg på gulv og våtromsplater på vegger i dusjnisje. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og dusjnisje med forheng.

Uthus
1. etasje
Bod: Uinnredet.

Uthus i et leilingsbygg.

Uthus i et leilingsbygg.

Byggemåte
Fritidsbolig oppført i 1 etasje med hemsloft over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i leca. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller og gulv over grunnen er med trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Anneks
Anneks oppført i 1 etasje over åpen fundamentering. Veggkonstruksjonen er oppført i lafteplank og bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulv over grunnen er et trebjelkelag, og vinduer er med koblede glass.

Uthus
Uthus oppført i 1 etasje på støpt plate på mark. Vegger mot terreng er oppført med leca og fasadene er med puss og naturstein. Resterende veggkonstruksjon er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vindu er med 2-lags isolerglass.

Type takst/takstmann
Tilstandsrapport
Takst-Forum Trøndelag AS

Oppvarming

Peisovn, elektrisk oppvarming ved panelovner, samt varmekabler i gulv i entré og på bad.

Energimerke

Energimerke

Bokstav: D
Farge: Oransje
Komplett attest følger vedlagt.

Offentlig informasjon

Vei vann og avløp

Privat stikkvei inn til feltet - Brøyting: ca. 3 600 - 3 800,- pr. vinter.

Privat vann fra egen pumpestasjon (grunnborret vann), samt reserveløsning fra oppkomme. Dette går til 6 hytter. Tomta med pumpehuset skal skilles ut på egen tomt, der alle hytteeiere får egen eierandel. Lukket septikk med sandfang på egen tomt. Tømmes vanligvis hvert 3. år.

Regulering

Området er ikke detaljregulert og reguleres derav gjennom kommuneplanens arealdel. Arealplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 201801

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 27.05.2021

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-vedlegg-til-sluttbehandling.pdf>

Delarealer: Delareal 1 330 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: EF64

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er søkt om annekset i 2001, se vedlagte bilde. Det ferdige annekset stemmer ikke overens med det omsøkte bildet. I tillegg finnes det ikke tegninger/søknad på uthuset. Hvorvidt dette og tilbygget på annekset er

lovlig oppført eller ikke må tiltakshaver selv dokumentere. Hovedhytta er omsøkt og godkjent men det foreligger ikke ferdigattest

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.

Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Tinglyste rettigheter

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

5025/67/43:

01.12.1999 - Dokumentnr: 4458 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:67 Bnr:4

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

Avtalerettslige forhold

Salgsoppgave godkjent

21.03.2023

Forbehold om innhold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro. Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand.Åpenbare eller synlige feil og mangler ved boligen behøver ikke å være beskrevet i salgsoppgave eller dennes vedlegg.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmeglere, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller

ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»: Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal anees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/ tilstandsrapport/ boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for

kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her: <https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppgjøret.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Budgivning

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 leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre

budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.6. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgivere at budene deres er mottatt.7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad

begrenset til 14 millioner kroner.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Hvitvasking

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende

kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Vedlegg

Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

Tilstandsrapport med arealberegning
Selgers egenerklæring
Energiattest
Planskisser
Målebrev/skylddeling
Regulering og situasjonskart
Byggetegninger
Midlertidig brukstillatelse/ferdig attest
Tinglyst erklæring vedr. bestemmelse om veg

Innbo og løsøre

Som grunnlag for handelen legges løsorelisten fra NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningen - gjeldende fra 1. januar 2020. Avvik fra dette vil stå spesifisert i salgsoppgaven.

Meglerfirma

Om meglerhuset

Meglerhuset Nylander AS avd. Røros
Peder Hiortgata 3, 7374 RØROS. TLF. 73 10 00 60

Generell informasjon

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet bør inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS. Meglerforetaket kan ikke - verken til selger eller markedet - formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfm. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Ta evt. kontakt for å få informasjon om budfristen. Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2004 underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Dersom tvangssalg gjelder andre regler, se egne regler bak på budskjemat.

Vederlag

Oppdragsgiver betaler:
Meglerprovisjon 2 %
Tilretteleggelsesgebyr kr. 15 000,-
Markedsføringspakke kr. 14 900,-
Deltakelse på overtakelse kr. 2 500,-
Visningshonorar pr. stk. kr. 2 500,-
Salgsoppgaver (6 stk.) kr. 1 590,-
Oppgjørsgebyr kr. 6 290,-
Digitale tjenester kr. 2 090,-
Utleggsgebyr pr. stk kr. 750,-
Ekstratjenester pr. stk kr. 1 250,-

Meglerforetakets utlegg:
Servitutter, pr. stk kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon kr. 585,-
Kommunal info kr. 3 640,-
Foto kr. 4 325,-

Alle beløp er ink. mva.

Lån og formidling

Det kan være en god ide å søke om finansieringsbevis før du begynner å se etter bolig. Meglerhuset Nylander har avtale med Danske Bank om formidling av finansielle tjenester. Det gjøres oppmerksom på at meglerforretningen mottar provisjon for salg av finansielle tjenester. Provisjonen er en avregning mellom Meglerhuset Nylander og Danske Bank som ikke gir økte kostnader for kunden. Kun personer som har samtykket til dette vil bli formidlet videre til Danske Bank.

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på: <https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

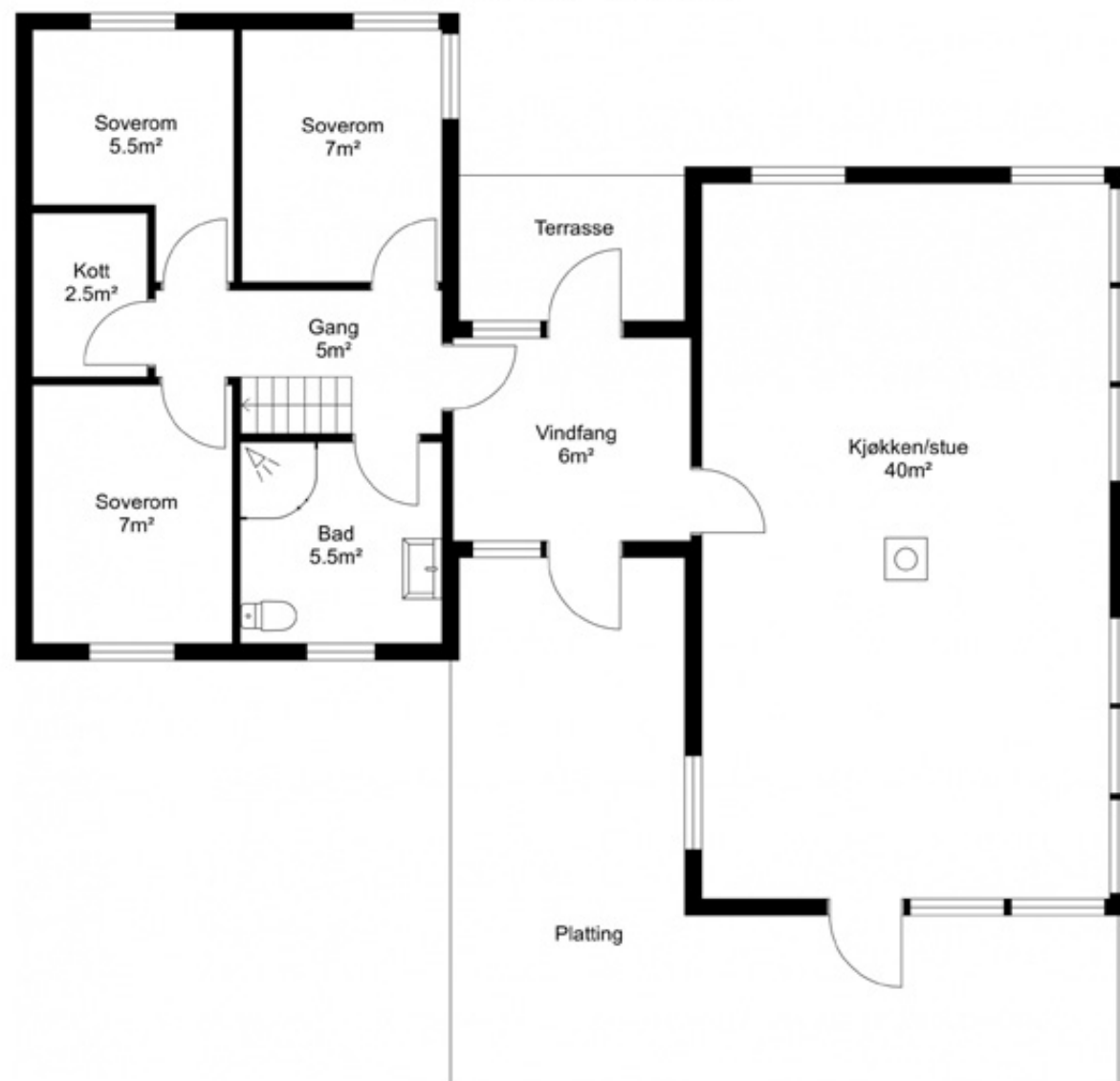
Anbefaling

Gjør deg kjent med prospektet og dets vedlegg. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål. Det er budgivers ansvar å ha satt seg godt inn i informasjonen i salgsoppgaven og dens vedlegg innen første bud avgis. Før du legger inn bud på eiendommen anbefaler vi at du undersøker eiendommen grundig, gjerne i samråd med en autorisert takstmann eller annen sakkyndig.

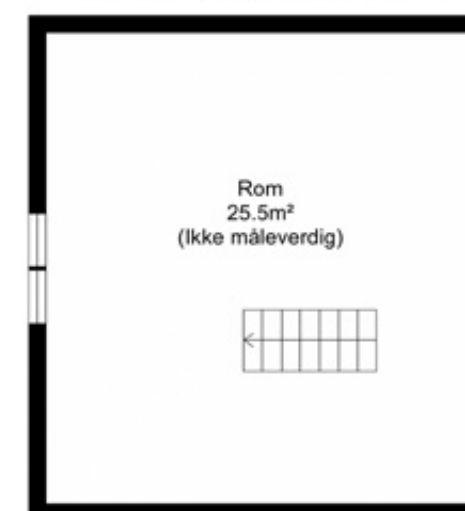
7372 Glåmos - Bekkosveien 477

7372 Glåmos - Bekkosveien 477

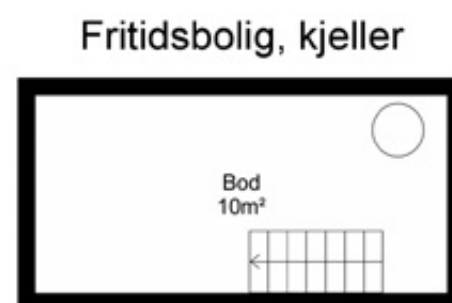
Fritidsbolig, 1. etasje



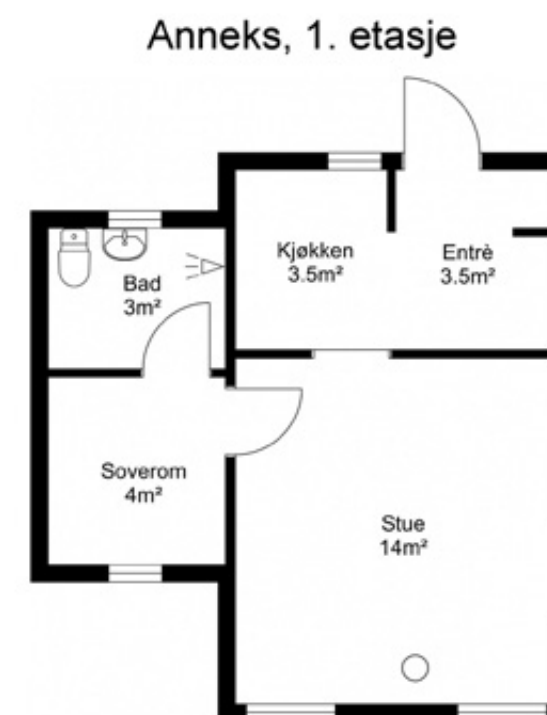
Fritidsbolig, hemsloft



7372 Glåmos - Bekkosveien 477



7372 Glåmos - Bekkosveien 477



Bekkosveien 477 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2005
Areal (BRA): 118 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/2152>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Terrasse bakside

Totalvurdering

Det er etablert en terrasse på baksiden av fritidsboligen med tilkomst fra vindfang. Oppført i 2006. Terrassen er snødekt, og full kontroll er ikke utført. Det ble registrert manglende rekkverk. Terrasser som er mer enn 50 cm over bakkenivå skal ha montert rekkverk i henhold til forskrift. TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav. En ytterligere kontroll av terrassen anbefales når forholdene ligger til rette.

Etasjeskille og gulv på grunn: Anneks

Totalvurdering

Med bruk av nivelleringslaser ble det på stuen registrert et totalt avvik på ca. 42 mm, samt et lokalt avvik på ca. 30 mm. Gulvet på kjøkken spenner seg opp, og virker for å mangle innfesting. TG 3 er satt på grunn av påviste høydeavvik.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Angitt kostnad er satt for oppretting av underlag/fundament.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. Gulvet på kjøkken bør utbedres.

Trapp

Totalvurdering

Det mangler håndløpere og rekkverk er for lavt på hems. TG 3 som følge av manglende håndløpere. TG 2 settes på grunn av at det er stor avstand mellom trinn (over 10 cm), samt for rekkverk lavere enn 90 cm på hems.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. En forhøyning av rekkverk kan vurderes, men det bemerkes at det er etablert en luke i trappeåpningen.

Våtrom: Bad i fritidsbolig

Totalvurdering overflater

Det er tilnærmet flatt gulv med et lite motfall fra sluk og ikke tilfredsstillende fuktsikring ved dør. Rommet er utført med gulvlister under veggkledning med panel, noe som ikke er tilfredsstillende på våtrom. TG 3 er satt som følge av manglende fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Det vurderes ikke umiddelbart behov for tiltak, og badet fungerer slik det fremstår i dag. Om det ønskes en bedre tilstandsgrad må rommet oppgraderes med tilfredsstillende fall og tettesjikt, og det vil kunne påløpe kostnader på mellom 10 000-50 000.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament: Anneks

Totalvurdering

Innvendig gulv fremstår med skjevheter. Forholdet vurderes å ha oppstått på grunn av setninger i kombinasjon med tele i grunnen. Dette er ikke unormalt da det er leirholdige masser i grunnen, noe som krever at fundamenteringen er godt isolert. TG 2 på grunn av høydeforskjeller og mistanke om setninger/tele.

Anbefalte tiltak

En høydejustering av fundamenter, samt ytterligere undersøkelse med tanke på setninger anbefales.

Vinduer og dører: Fritidsbolig

Totalvurdering

Det registreres misfarging/slitasje på enkelte innvendige karmen, trolig pga. kondens. Håndtaket på hovedinngangsdøren er løsnet, og har behov for utbedring. TG 2 på grunn av påvist slitasje.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Dørhåndtak på hovedinngangsdør må utbedres/skiftes.

Vinduer og dører: Anneks

Totalvurdering

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Vinduene vurderes værslitte utvendig. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme i dører. TG 2 på grunn av påvist slitasje.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Dører må justeres.

Yttervegger: Anneks

Totalvurdering

Det ble registrert fuktmerker stedvis på innside av yttervegger med lafteplank. Fasader med stående kledning mangler musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på fuktinntrekk i vegger med lafteplank. Musetetting bør etableres mellom kledning og veggkonstruksjon, og luftingen må følgelig opprettholdes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Fritidsbolig

Totalvurdering

Det ble registrert tegn på utett dampspørre ved pipegjennomføring. Kaldloftet over vindfang har ingen tilkomst og er derfor ikke inspisert. TG 2 på grunn av rennemerker ved pipe.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas ytterligere undersøkelse av årsak til rennemerker. Adkomst for inspeksjon av kaldloft bør etableres.

Renner og nedløp: Fritidsbolig og anneks

Totalvurdering

Det ble registrert bulinger i taknedløp som er et symptom på frostspreng. Annekset har ikke etablert takrenner. Dette kan gi en unødvendig fuktpåkjenning på yttervegger. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det kan vurderes utskifting av frostsprengte nedløp, og det anbefales at takrenner etableres på anneks ettersom det er registrert enkelte fuktmerker på innvendig vegg.

Takkonstruksjon: Anneks

Totalvurdering

Det registreres utetthet i konstruksjon ved overgang mellom konstruksjonsdeler (lafteplank/bindingsverk). Utvendig ble det ikke registrert anordning for lufting av takkonstruksjon. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonen må tettes. Ved en eventuell fremtidig omlegging av taktekkning bør lufting etableres.

Kjøkken: Anneks

Totalvurdering

Det er en eldre innredning med laminat og fronter i profilert treutførelse. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål. Det er ikke registrert fukt eller skader, men tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på innredning. Det vurderes ikke videre behov for tiltak.

Elektrisk: Fritidsbolig og anneks

Totalvurdering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Anleggene opplyses å være montert av Røros E-verk ved respektive byggeår.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Med bakgrunn i at det ikke foreligger samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereeder: Anneks

Totalvurdering

Bereederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereeder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon: Anneks

Totalvurdering

Annekset mangler ventilering utover (tilførsel av frisk luft) utover muligheten for åpning av vindu. Det er ikke registrert skader med tanke på avviket. TG 2 som følge av påviste avvik.

Våtrom: Bad i fritidsbolig

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelse av membran i sluk lar seg ikke påvise. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføring. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, samt for påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Øvrig: Bad i anneks (uten tilfredsstillende våtromsstandard)

Totalvurdering

Det er ufagmessig utførelse av tettesjikt på gulv og våtromsplater. Det er uttetheter i belegget ved ytterhjørnet. Våtromsplatene er ikke beskyttet mot fukt i bunnen og kan bli skadet. Det registreres enkelte fuktmerker rundt klosettet, men ingen skader. Vinduet kan være fuktbelastet da det er plassert nærme dusjnisje. TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Om det ønskes våtromsstandard må det tilordnes tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det må følge tilfredsstillende forskriftens krav til våtrom utover dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering: Fritidsbolig

Totalvurdering

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Det ble ikke registrert svikt i kjellerrommet med tilkomst fra inne i fritidsboligen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ny kontroll når forholdene ligger til rette.

Drenering: Anneks

Totalvurdering

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ny kontroll når forholdene ligger til rette.

Grunnmur og fundament: Fritidsbolig, ringmur

Totalvurdering

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll på grunn av snø.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ny kontroll når forholdene ligger til rette.

Krypkjeller

Totalvurdering

Luken for tilkomst er nedsnødd, og det er ikke mulig med inspeksjon av krypkjeller på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Krypkjelleren bør inspiseres når forholdene ligger til rette for det.

Balkong, terrasse, platting: Platting fremside

Totalvurdering

Det er etablert en platting på fremsiden av fritidsboligen med tilkomst ved inngangsparti og fra stue/kjøkken. Oppført i 2006. Plattingen er nedsnødd, og derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av platting når den er snøfri.

Taktekking: Fritidsbolig og anneks

Totalvurdering

Det er taktekking med torv på fritidsbolig og anneks. Bygningsdelene er ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak: Fritidsbolig og anneks

Totalvurdering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

Lovlighet: Fritidsbolig

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år. Det bemerkes grønn indikator.

Lovlighet: Anneks og uthus

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ikke plantegninger av bygningene, og det er derfor ikke kontrollert om arealene er godkjente slik de fremstår i dag. I kommunale dokumenter er det kommentert at:
"Det er søkt om annekset i 2001, se vedlagte bilde. Det ferdige annekset stemmer ikke overens med det omsøkte bildet. I tillegg finnes det ikke tegninger/søknad på uthuset. Hvorvidt dette og tilbygget på annekset er lovlig oppført eller ikke må tiltakshaver selv dokumentere."

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Bygningene er ikke i henhold til godkjente tegninger. Det kan være risiko for at opprinnelig godkjenning bortfaller. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.

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

Det er ikke tilfredsstillende dagslysinnslipp/rømningsvei i soverom i annekset. Rommet er derfor ikke godkjent som soverom/oppholdsrom.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **2.3.2023** Rapportdato: **13.3.2023**

Hjemmelshavere

Navn: **Gunnar Sæternes Kvitsand** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Hege Kristine Kvitsand** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er ikke fremlagt egenerklæring på rapporttidspunktet. Relevant informasjon er fremlagt skriftlig på annet vis.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad** Telefon: **48033863**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Dato: **13.3.2023**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal** Epost: **sk@tft.no**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstmann / Byggmester

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekkning og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Luke til krypkjeller er nedsnødd og er ikke inspisert.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Bekkosveien 477, 7372 Glåmos**
Kommunenr: **5025** Gårdsnr: **67** Bruksnr: **43** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:
Byggeår: **2005** - Opplysning gitt av eier. Annekset ble flyttet til tomten i 2001/2002, og ble deretter tilbygd med bad og soverom.
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i 1 etasje med hemsloft over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i leca. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller og gulv over grunnen er med trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Annekset oppført i 1 etasje over åpen fundamentering. Veggkonstruksjonen er oppført i lafteplank og bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulv over grunnen er et trebjelkelag, og vinduer er med koblede glass.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Fritidsbolig, kjeller	10	0	10		Bod.
Fritidsbolig, 1. etasje	82	79	3	Kjøkken/stue, vindfang, 3 soverom, bad, gang.	Kott.
Anneks, 1. etasje	26	26	0	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad.	
Totalt	118	105	13		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus	16	0	16		Bod
Totalt	16	0	16		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht. dagens bruk. Arealene på hemsloft, samt deler av anneks må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet på hemsloft er ikke måleverdig, samt at deler av areal i anneks ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Fritidsbolig

TG-IU

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ikke kontrollerbart

Pga. snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises.

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? Nei

Det ble ikke registrert symptom på svikt ved kontroll i kjeller i fritidsbolig. Forhold i krypkjelleren er ikke inspisert på grunn av at luken er nedsnødd.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ikke kontrollerbart

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ikke kontrollerbart

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Totalvurdering av drenering

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Det ble ikke registrert svikt i kjellerrommet med tilkomst fra inne i fritidsboligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det anbefales en ny kontroll når forholdene ligger til rette.

6.2 Drenering: Anneks

TG-IU

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av drenering TG-IU

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales en ny kontroll når forholdene ligger til rette.	

6.3 Grunnmur og fundament: Fritidsbolig, kjellermur

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Det er etablert en kjeller under deler av boligen.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Det er morenegrunn ifølge NGUs løsmassekart.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Støpt betongplate og vegger med lecamur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

6.4 Grunnmur og fundament: Fritidsbolig, ringmur

TG-IU

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Bygningen er fundamentert på ringmur over krypkjeller.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Det er morenegrunn ifølge NGUs løsmassekart.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Ikke inspisert pga. snø.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Grunnmuren er ikke synlig for kontroll på grunn av snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales en ny kontroll når forholdene ligger til rette.	

6.5 Grunnmur og fundament: Anneks

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
-------------------------	--------------------------------------

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Det er morenegrunn ifølge NGUs løsmassekart.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Innvendig gulv fremstår med skjøyheter. Forholdet vurderes å ha oppstått på grunn av setninger i kombinasjon med tele i grunnen. Dette er ikke unormalt da det er leirholdige masser i grunnen, noe som krever at fundamenteringen er godt isolert. TG 2 på grunn av høydeforskjeller og mistanke om setninger/tele.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
En høydejustering av fundamenter, samt ytterligere undersøkelse med tanke på setninger anbefales.	

6.6 Krypkjeller

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av krypkjeller	
Luken for tilkomst er nedsnødd, og det er ikke mulig med inspeksjon av krypkjeller på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Krypkjelleren bør inspiseres når forholdene ligger til rette for det.	

6.7 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Det er ikke målt vesentlig fukt i muroverflater eller tilgjengelig treverk. Kjelleren er å betrakte som tørr.	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Platting fremside

TG-IU

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

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Det er etablert en platting på fremsiden av fritidsboligen med tilkomst ved inngangsparti og fra stue/kjøkken. Oppført i 2006. Plattingen er nedsnødd, og derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør foretas nærmere undersøkelser av platting når den er snøfri.	

6.9 Balkong, terrasse, platting: Terrasse bakside

TG-3

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det er etablert en terrasse på baksiden av fritidsboligen med tilkomst fra vindfang. Oppført i 2006. Terrassen er snødekt, og full kontroll er ikke utført. Det ble registrert manglende rekkverk. Terrasser som er mer enn 50 cm over bakkenivå skal ha montert rekkverk i henhold til forskrift. TG 3 på grunn av manglende rekkverk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Rekkverk må monteres iht. krav. En ytterligere kontroll av terrassen anbefales når forholdene ligger til rette.	

6.10 Vinduer og dører: Fritidsbolig

TG-2

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig malte ytterdører i tett utførelse. Malt terrassedør med 2-lags isolerglass i brystningsvindu. Innvendige dører er speildører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Det registreres stedvis slitte innvendige vinduskarmen på grunn av kondensering om vinteren.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Dør inn til 1 av soverommene tar i karm og har behov for justering.	

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering av vinduer og dører	
Det registreres misfarging/slitasje på enkelte innvendige karmen, trolig pga. kondens. Håndtaket på hovedinngangsdøren er løsnet, og har behov for utbedring. TG 2 på grunn av påvist slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Overflatebehandlinger må påregnes. Dørhåndtak på hovedinngangsdør må utbedres/skiftes.	

6.11 Vinduer og dører: Anneks

TG-2

Beskrivelse	
Utvendig malte vinduer med koblede glass. Utvendig malt ytterdør i tett utførelse. Innvendige dører er speildører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Det registreres stedvis kondensmerker i innvendige karmen. Utvendige karmen er stedvis værslitte.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Dørene tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering av vinduer og dører	
Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Vinduene vurderes værslitte utvendig. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme i dører. TG 2 på grunn av påvist slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Overflatebehandlinger må påregnes. Dører må justeres.	

6.12 Yttervegger: Fritidsbolig

TG-1

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

6.13 Yttervegger: Anneks

TG-2

Type fasade	Stående kledning, Annet
Fasadene er med lafteplank og bindingsverk med utvendig stående bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Det registreres stedvis fuktmerker på innside av yttervegger med lafteplank. Dette er påvist ved hjørner og enkelte skjører. Slike merker oppstår vanligvis på grunn av fuktinntrekk ved slagregn o.l.	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Fasader med stående kledning mangler musetetting.	
Totalvurdering av yttervegger	
Det ble registrert fuktmerker stedvis på innside av yttervegger med lafteplank. Fasader med stående kledning mangler musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på fuktinntrekk i vegger med lafteplank. Musetetting bør etableres mellom kledning og veggkonstruksjon, og luftingen må følge opprettholdes.	

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging): Fritidsbolig

TG-2

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er en lukket sperretakskonstruksjon kledd med panel. Over vindfang er det vurdert å være et kaldloft. Dette har ingen kjent tilkomst.	
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?	Ja
Det registreres rennemerker fra tak på pipemuren. Dette er et tegn på at dampspærren kan være utett i gjennomføringen.	
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det ble registrert tegn på utett dampspærre ved pipegjennomføring. Kaldloftet over vindfang har ingen tilkomst og er derfor ikke inspisert. TG 2 på grunn av rennemerker ved pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør foretas ytterligere undersøkelse av årsak til rennemerker. Adkomst for inspeksjon av kaldloft bør etableres.	

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging): Anneks

TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er oppbygd som en kledd sperretakskonstruksjon over bærende takåser.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Det er enkelte fuktmerker ved gjennomføring av piperør. Det ble ikke registrert aktiv fukt ved undersøkelse av isolasjon i gjennomføringen.	
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
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.16 Renner og nedløp: Fritidsbolig og anneks

TG-2

Type	Metall, Tre
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at takrenner er i ferd med å bli skiftet fra tre til metall på fritidsboligen. Arbeidet er ikke ferdigstilt på befaringdagen.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Totalvurdering av renner og nedløp	
Det ble registrert bulinger i taknedløp som er et symptom på frostspreng. Annekset har ikke etablert takrenner. Dette kan gi en unødvendig fuktpåkjenning på yttervegger. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det kan vurderes utskifting av frostsprengte nedløp, og det anbefales at takrenner etableres på anneks ettersom det er registrert enkelte fuktmerker på innvendig vegg.	

6.17 Takkonstruksjon: Fritidsbolig

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaksform. Det er luftespalter i gesims.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Konstruksjonen er inspisert fra bakkenivå, samt innvendig i fritidsboligen.	
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

6.18 Takkonstruksjon: Anneks

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaksform. Det er ikke etablert synlig lufting.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Konstruksjonen er inspisert fra bakkenivå, samt innvendig i annekset.	
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?	Ja
Det er ikke etablert noen luftespalter.	
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Det registreres utetthet i konstruksjon ved overgang mellom konstruksjonsdeler (lafteplank/bindingsverk). Utvendig ble det ikke registrert anordning for lufting av takkonstruksjon. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Konstruksjonen må tettes. Ved en eventuell fremtidig omlegging av takteking bør lufting etableres.	

6.19 Taktekking: Fritidsbolig og anneks

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av takteking	
Det er takteking med torv på fritidsbolig og anneks. Bygningsdelene er ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.20 Utstyr på tak: Fritidsbolig og anneks

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av utstyr på tak	
Ikke inspisert pga. snø.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.21 Etasjeskille og gulv på grunn: Fritidsbolig

TG-1

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
I kjeller er det støpt gulv på grunn. Etasjeskille og gulv over krypkjeller er med trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Det ble målt med laser i kjøkken/stue, samt i gang uten å påvise vesentlig avvik.	

6.22 Etasjeskille og gulv på grunn: Anneks

TG-3

Type	Trebjelkelag
Gulv over grunnen er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Det ble målt med laser på stue og kjøkken. På stue ble det målt et totalt avvik på ca. 42 mm. Det ble målt lokalt avvik på ca. 30 mm. På kjøkken er det ikke målt vesentlig avvik, men det registreres at gulvet spenner seg opp, og det virker for å mangle innfesting mot underlaget.	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivelleringslaser ble det på stuen registrert et totalt avvik på ca. 42 mm, samt et lokalt avvik på ca. 30 mm. Gulvet på kjøkken spenner seg opp, og virker for å mangle innfesting. TG 3 er satt på grunn av påviste høydeavvik.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Angitt kostnad er satt for oppretting av underlag/fundament.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. Gulvet på kjøkken bør utbedres.	

6.23 Ildsted/Skorstein: Fritidsbolig

TG-1

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis
Det er montert en lukket peis.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Inspisert fra bakkenivå pga. mye snø på taket.	
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Ikke inspisert pga. snø.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det registreres rennemerker på pipe. Dette er nevnt og vurdert i "Loft (konstruksjonsoppbygging).	

6.24 Ildsted/Skorstein: Anneks

TG-1

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er montert en peisovn på stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Inspisert fra bakkenivå pga. mye snø på taket.	
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Ikke inspisert pga. snø.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Totalvurdering av ildsted/skorstein

Det registreres ikke noen tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Rundt pipegjennomføring kan det med fordel etableres dekkning.

6.25 Kjøkken: Fritidsbolig

TG-1

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

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Totalvurdering av kjøkken

Det er innredning med laminat og fronter i malt, profilert utførelse. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskum i stål.

6.26 Kjøkken: Anneks

TG-2

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

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Totalvurdering av kjøkken

Det er en eldre innredning med laminat og fronter i profilert treutførelse. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskum i stål. Det er ikke registrert fukt eller skader, men tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på innredning. Det vurderes ikke videre behov for tiltak.

6.27 Lovlighet: Fritidsbolig

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

Det er etablert et kott i en del av gangen, men dette anses ikke som en vesentlig endring av rommets bruk.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Røykvarsler i stue/kjøkken ligger oppå et skap, og det anbefales at den monteres oppunder taket.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Brannslukkingsapparat er over 10 år. Det bemerkes grønn indikator.

6.28 Lovlighet: Anneks og uthus

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

Det foreligger ikke plantegninger av bygningene, og det er derfor ikke kontrollert om arealene er godkjente slik de fremstår i dag. I kommunale dokumenter er det kommentert at:
"Det er søkt om anneks i 2001, se vedlagte bilde. Det ferdige annekset stemmer ikke overens med det omsøkte bildet. I tillegg finnes det ikke tegninger/søknad på uthuset. Hvorvidt dette og tilbygget på annekset er lovlig oppført eller ikke må tiltakshaver selv dokumentere."

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

Bygningene er ikke i henhold til godkjente tegninger. Det kan være risiko for at opprinnelig godkjenning bortfaller. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.

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

Det er ikke tilfredsstillende dagslysinnslipp/rømningsvei i soverom i anneks. Rommet er derfor ikke godkjent som soverom/oppholdsrom.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

6.29 Trapp

TG-3

Beskrivelse

Innvendige trapper åpne tretrapper.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Åpningene er større enn 10 cm.	
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Trappene mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.	
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Det mangler håndløpere og rekkverk er for lavt på hems. TG 3 som følge av manglende håndløpere. TG 2 settes på grunn av at det er stor avstand mellom trinn (over 10 cm), samt for rekkverk lavere enn 90 cm på hems.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. En forhøyning av rekkverk kan vurderes, men det bemerkes at det er etablert en luke i trappeåpningen.	

6.30 Avløpsrør: Fritidsbolig og anneks

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er av plast. Det er etablert slamavskiller ved 1 av hjørnene på fritidsbolig.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsanlegg er fra respektive oppføringsår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Lufting med vakumventil er etablert på bad, og luftingen er derfor ivaretatt. Det er vakumventil på kjøkken i anneks.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av avløpsrør	
Avløpsrør fra boligen og ut til slamavskiller ligger under bakken og er ikke vurdert.	

6.31 Vannledninger: Fritidsbolig og anneks

TG-1

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Vannrør med kobber i anneks. Rør-i-rør i fritidsbolig.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er fra respektive oppføringsår. Det ble utført grunnboring for drikkevann i 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i kjeller i fritidsbolig.	
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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Stoppekraner tilkoblet vannpumpe er plassert i kjeller.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	

6.32 Elektrisk: Fritidsbolig og annek

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap i fritidsbolig er plassert i gang. Sikringskap i annek er plassert i entré. Hovedsikring er i annekset.	
Type anlegg	Delvis skjult
Anlegget i fritidsbolig er i hovedsak skjult. Det er åpent anlegg i kjeller. Åpent anlegg i annek.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Totalvurdering av elektrisk	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Anleggene opplyses å være montert av Røros E-verk ved respektive byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Med bakgrunn i at det ikke foreligger samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.33 Varmtvannsbereder: Fritidsbolig

TG-1

Plassering bereder	
Bereder er plassert i kjellerbod.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
150 ltr	
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

6.34 Varmtvannsbereder: Annek

TG-2

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv i egnet skål.	
Årstall	
2002	
Størrelse	
120 ltr	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Bereder har tilkoblet lekkasjesikring ført til avløp fra trykkventil.	

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Totalvurdering av varmtvannsbereider	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.35 Ventilasjon: Fritidsbolig

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. 1 av soverommene har veggventil. Det er mekanisk avtrekk på bad.	

6.36 Ventilasjon: Anneks

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Annekset mangler ventilering utover (tilførsel av frisk luft) utover muligheten for åpning av vindu. Det er ikke registrert skader med tanke på avviket. TG 2 som følge av påviste avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.37 Våtrom: Bad i fritidsbolig

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flis på vegg i dusjsone og panel på resterende vegger. I himling er det panel og downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Det er ikke fall til sluk. Det måles et lite motfall fra sluk mot dør på 3-4 mm.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
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)
Totalvurdering av overflater	
TG-3	
Det er tilnærmet flatt gulv med et lite motfall fra sluk og ikke tilfredsstillende fuktsikring ved dør. Rommet er utført med gulvlister under veggkledning med panel, noe som ikke er tilfredsstillende på våtrom. TG 3 er satt som følge av manglende fall til sluk.	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad
Det vurderes ikke umiddelbart behov for tiltak, og badet fungerer slik det fremstår i dag. Om det ønskes en bedre tilstandsgrad må rommet oppgraderes med tilfredsstillende fall og tettesjikt, og det vil kunne påløpe kostnader på mellom 10 000-50 000.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	
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?	Ikke kontrollerbart
Det vurderes at membran er anvendt og ført ned i sluk, ettersom det er registrert membran ved rørføringer. Pga. flislim er det ikke mulig å kontrollere utførelse av membran.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Det blir registrert membran ved rør, men denne er ikke utført 25 mm over ferdig gulv.	
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
Med bakgrunn i alder (mer enn 15 år) på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Utførelse av membran i sluk lar seg ikke påvise. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, samt for påviste forhold.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og klosett.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft i bunnen av dørbled.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Det er normal slitasje i henhold til alder. Dusjslangen kan ha behov for en utbedring, men den fremstår med normal funksjon.	
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.38 Øvrig: Bad i anneks (uten tilfredsstillende våtromsstandard)

TG-2

Beskrivelse	
Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Det er tregulv og panel på vegger. Det er etablert en dusjnisse med belegg og våtromsplater. Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu. Det er et plastsluk i dusjnissen	
Totalvurdering	
Det er ufagmessig utførelse av tettesjikt på gulv og våtromsplater. Det er utettheter i belegg ved ytterhjørnet. Våtromsplatene er ikke beskyttet mot fukt i bunnen og kan bli skadet. Det registreres enkelte fuktmerker rundt klosettet, men ingen skader. Vinduet kan være fuktbelastet da det er plassert nærme dusjnisse. TG 2 på grunn av nevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Om det ønskes våtromsstandard må det tilordnes tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det må følgelig tilfredsstillende forskriftens krav til våtrom utover dette.	

6.39 Øvrig: Uthus

Beskrivelse	
Uthus oppført i 1 etasje på støpt plate på mark. Vegger mot terreng er oppført med leca og fasadene er med puss og naturstein. Resterende veggkonstruksjon er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vindu er med 2-lags isolerglass.	
Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.	

6.40 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.41 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.42 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.43 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Røros	
Oppdragsnr.	
13-0022/23	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Kristine Kvitsand	Gunnar Sæternes Kvitsand
Gateadresse	
Bekkosveien 477	
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 eiendommen?	
År	1999
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalenr.	17237398

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HKK, GSK

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

Document reference: 13-0022/23

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

Document reference: 13-0022/23

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 næringsseidendom
- 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Kristine Kvitsand	d0bea0ad2d7c49f7e386b065322890a7e6b07c88	21.03.2023 07:27:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Kvitsand	ee720867c898ed76c711a8dcfe39492bf65ae313	21.03.2023 12:41:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0022/23

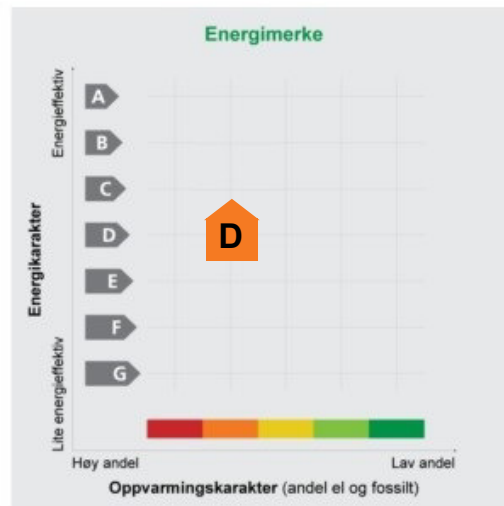
Document reference: 13-0022/23

- 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>

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bekkosveien 477
Postnr	7372
Sted	GLAMOS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	67
Bnr.	43
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	23783576
Bolignr.	H0101
Merkenr.	3a389478-fa17-4f65-997d-63896b1851a5
Dato.	07.03.2023
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 15,492 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14,167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	1,000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Tiltak utendørs**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

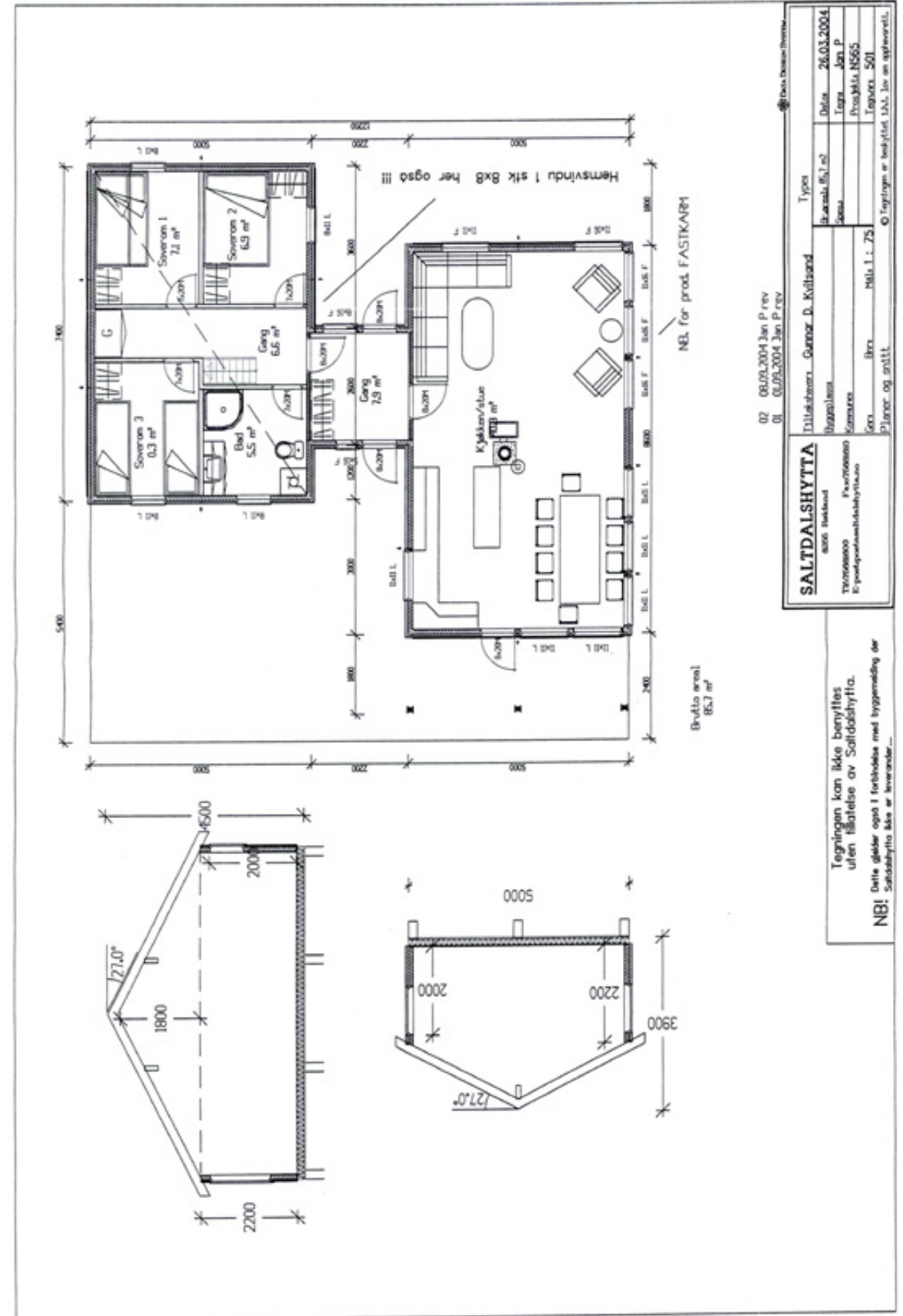
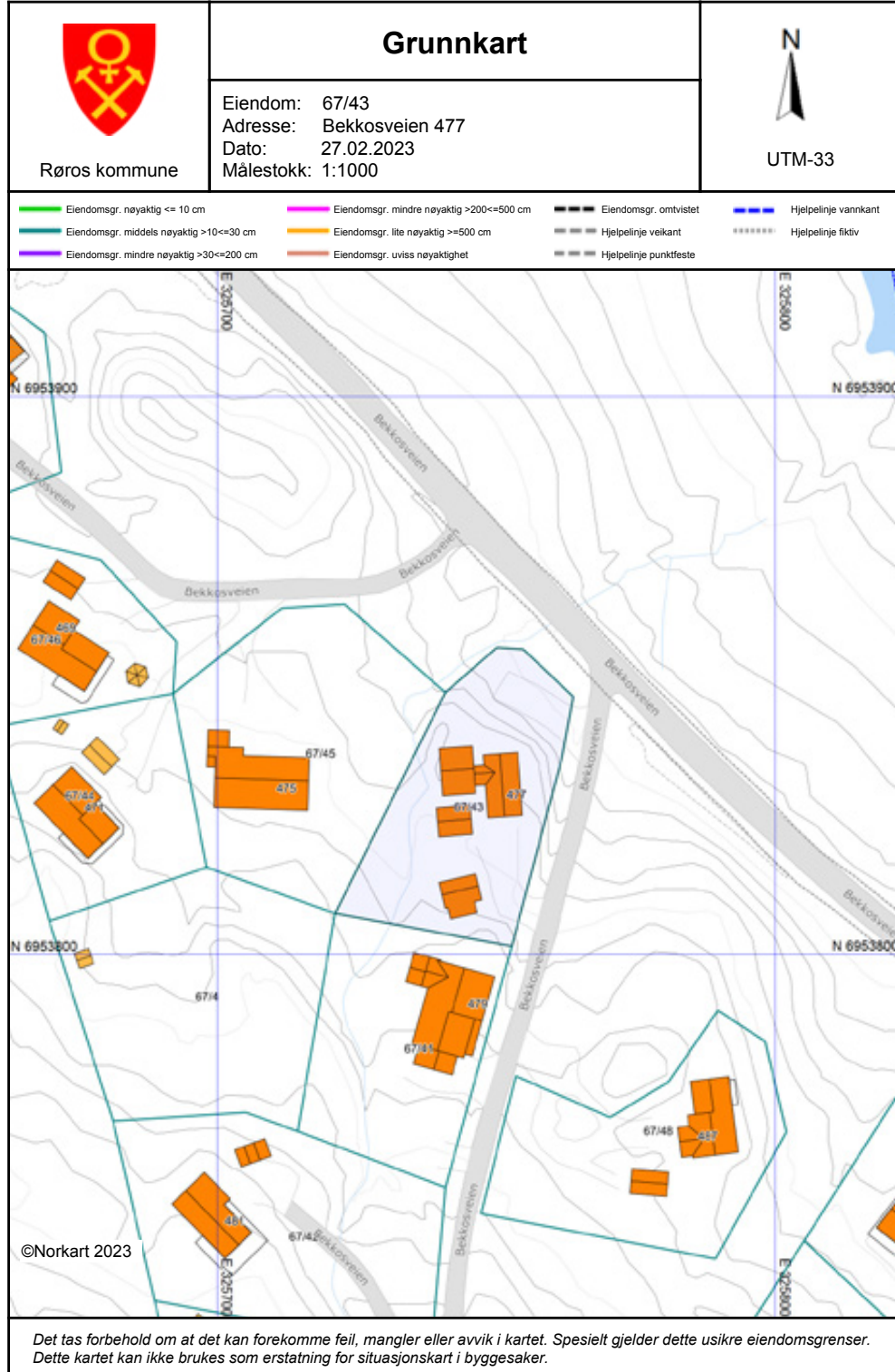
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

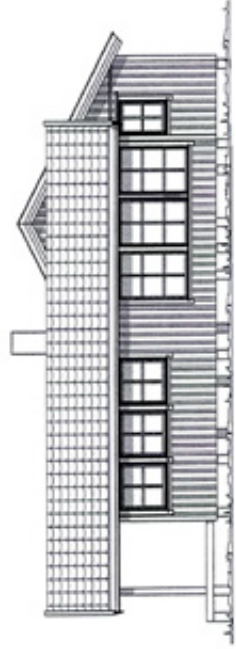
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

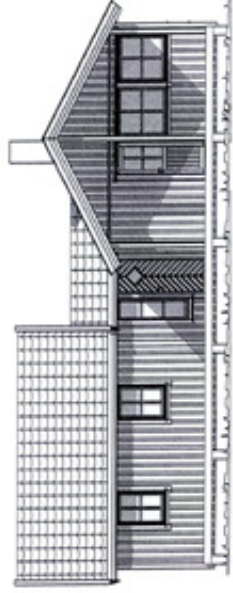
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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





IKKE UTSMYKKET



02 06.03.2004 Jan P rev
01 00.03.2004 Jan P rev

SALTDALSHYTTE

8000 Saltdal
Tilbyggingsnummer
E-postadresse

Dokumentnummer: Gunnar D. Kviltland

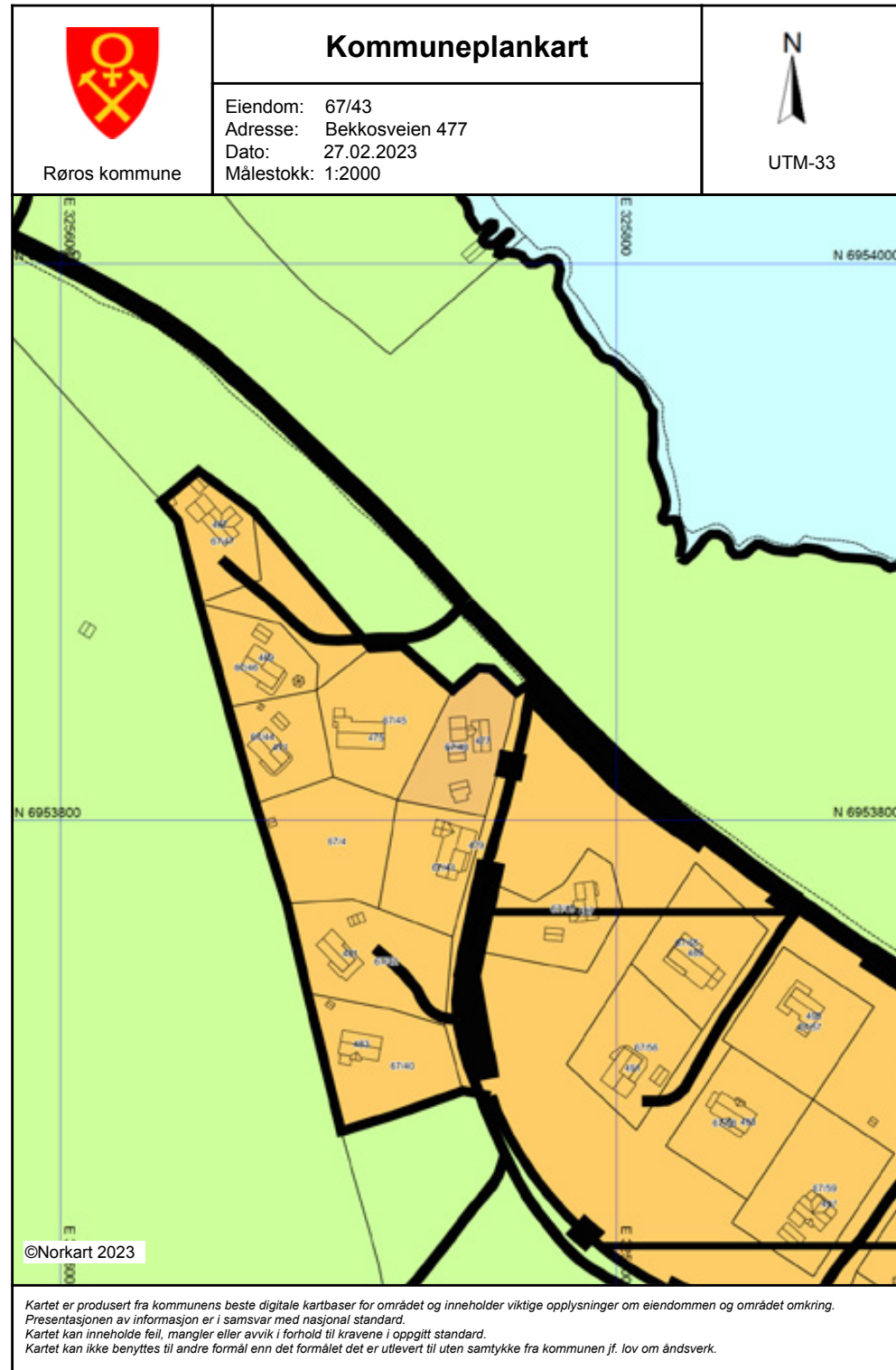
Typen

Prosjekt	26.03.2004
Dato	
Utskrift	
Prosjekt	15665
Utskrift	502
Prosjekt	
Utskrift	

Tegningen kan ikke benyttes uten tillatelse av Saltdalshytta.
NB! Dette gjelder også i forbindelse med byggesøknad der Saltdalshytta ikke er berørt.



OPPSETTING AV ANNEXS 30M²
PANELS SENERE SOM HOVEDHYTTE





Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 27.02.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bekkosveien 477, 7372 GLÅMOS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

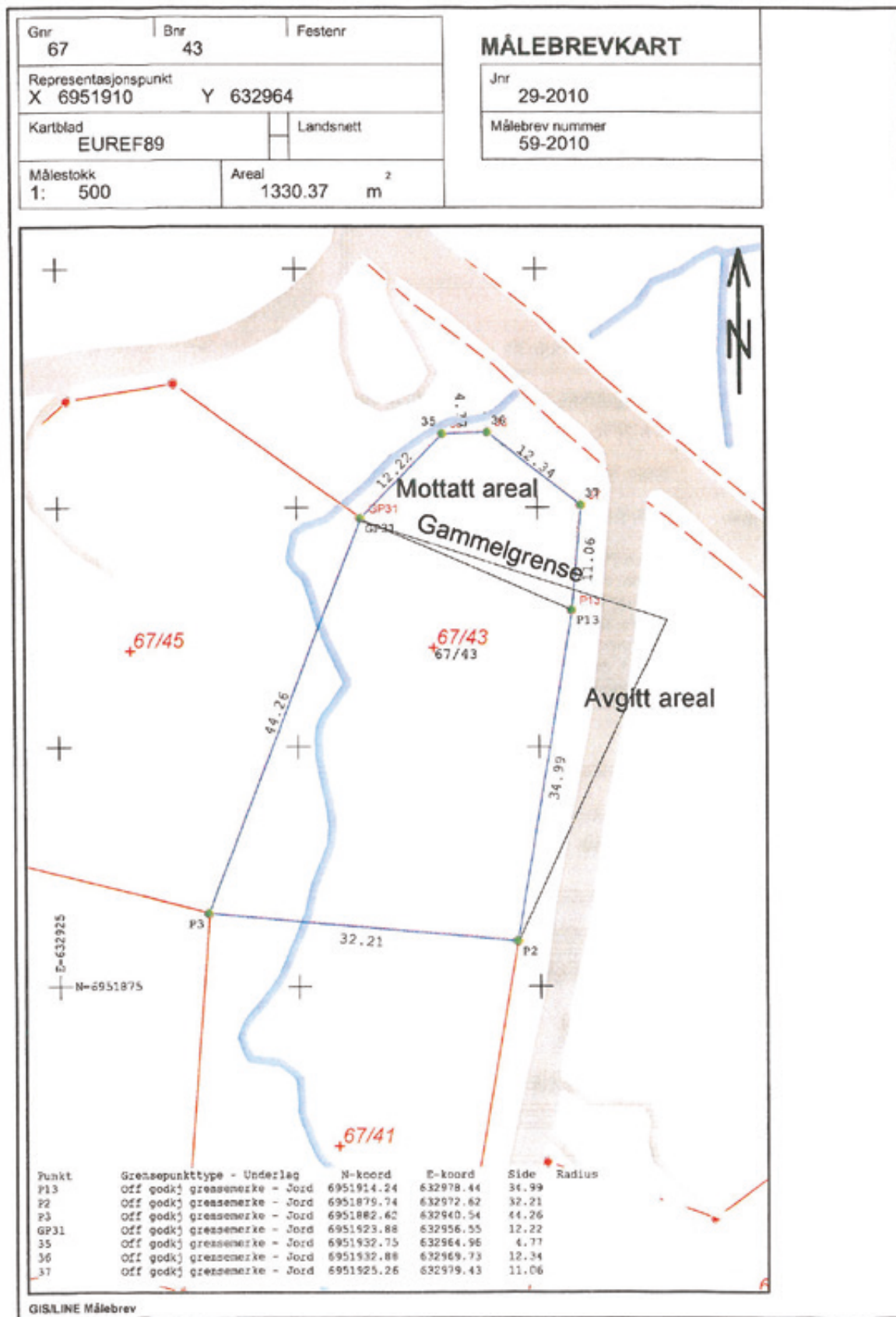
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf
Delarealer	Delareal 1 330 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn EF64

Kommune	1640 Røros Bergmannsgata 19 7374 Røros 939 898 743		
Målebrev nr.	59-2010		
Jr.	29-2010		
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.			
Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	67	43	
Bruksnavn/adresse			
Areal	1330.37 m ²		
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	1.9.2010		
Rekvirent	Stein Sandnes/Hege og Gunnar Kvitsand		
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch		
Forretning	Ny kartforetning over eiendommen Gnr 67 Bnr 43. Forretningen er begjært av eier av hovedbruket Gnr 67 Bnr 4 Stein Sandnes og eiere av Gnr 67 Bnr 43. Hege Kristine Kvitsand og Gunnar Sæternes Kvitsand. Ved forretningen ble det foretatt grensejustering og makeskifte av arealer mellom eiendommene. I h.h.til ny oppmåling avgir Gnr 67 Bnr. 4 239.8m ² til Gnr 67 Bnr 43. Samtidig mottar Gnr 67 Bnr 4 206.8m ² fra Gnr 67 Bnr 43. Tilleggsarealet som Gnr 67 Bnr 43 mottar er 33.0m ²		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	08.12.2010		
Carl Sverre Prøsch			
GAB		Tinglysing (if. delingsloven § 4-2)	
Registreringstempel		Dagbokstempel	
MATRIKKELFØRT		TINGLYST	
03 SEPT 2010		DOKUMENTNR. 29921	
C.S.P.		13 JAN. 2011	
RØROS KOMMUNE		STATENS KARTVERK	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
GIS/LINE Målebrev			



MÅLEBREV <input type="checkbox"/> med grensejustering	J.nr. 22/99
1640 Røros	Målebrev nr 0051-1999
	Evt midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 67	Bnr. 43	Festenr.
	Bruksnavn / adresse		
Areal	1297,0	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring eller regjone om grensejustering.

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

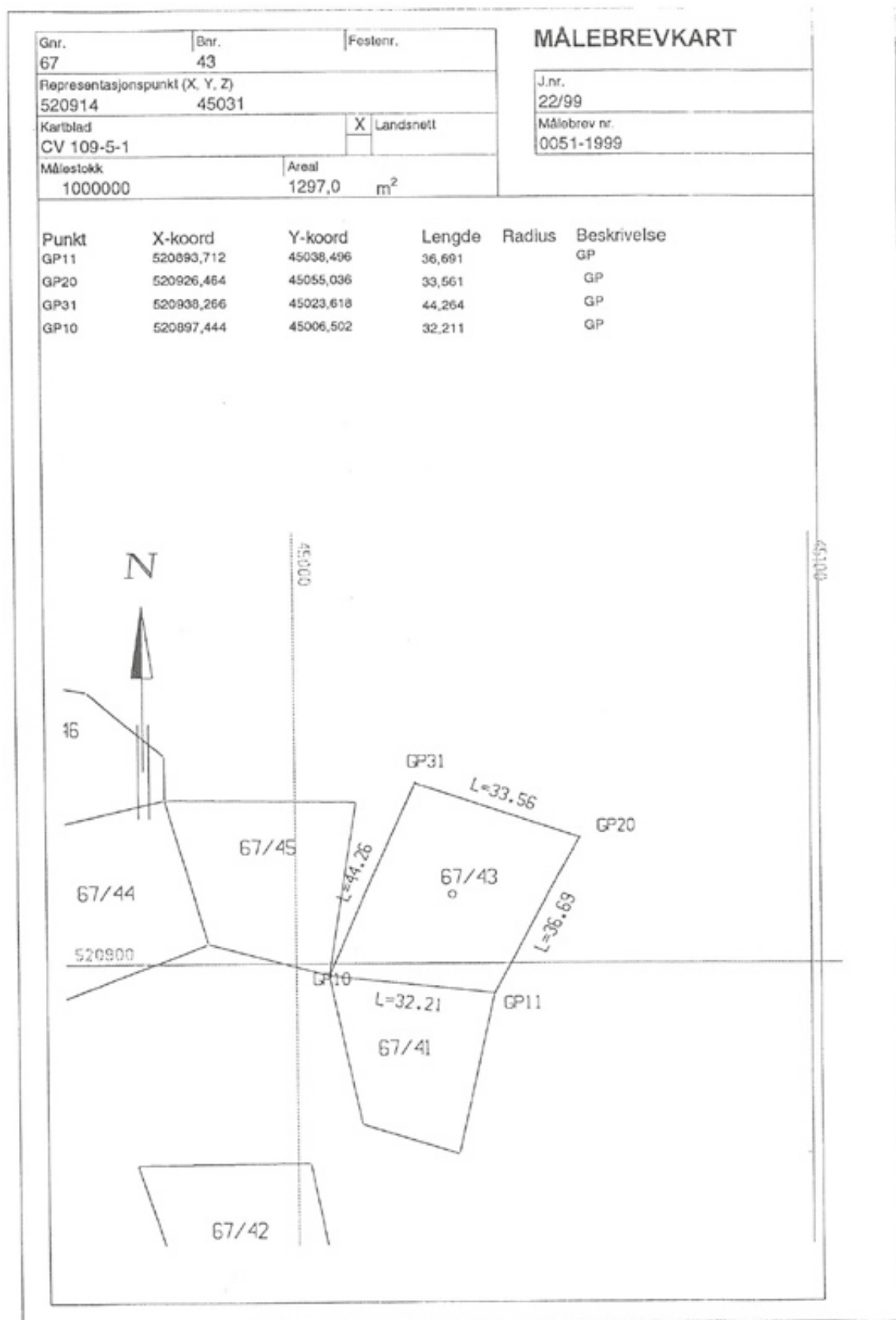
Dato for forretningen	07.09.1999
Rekvirent	Stein Sandnes
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch
Forretning	Kart- og delingsforretning for en parsell av Sandneset nordre Gnr.67 Bnr.4

Nytt av lov om grensejustering - utskalt 8/12 - 10 C. S. 17

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	3.11.1999	Carl Sverre Prøsch	Røros Kommune

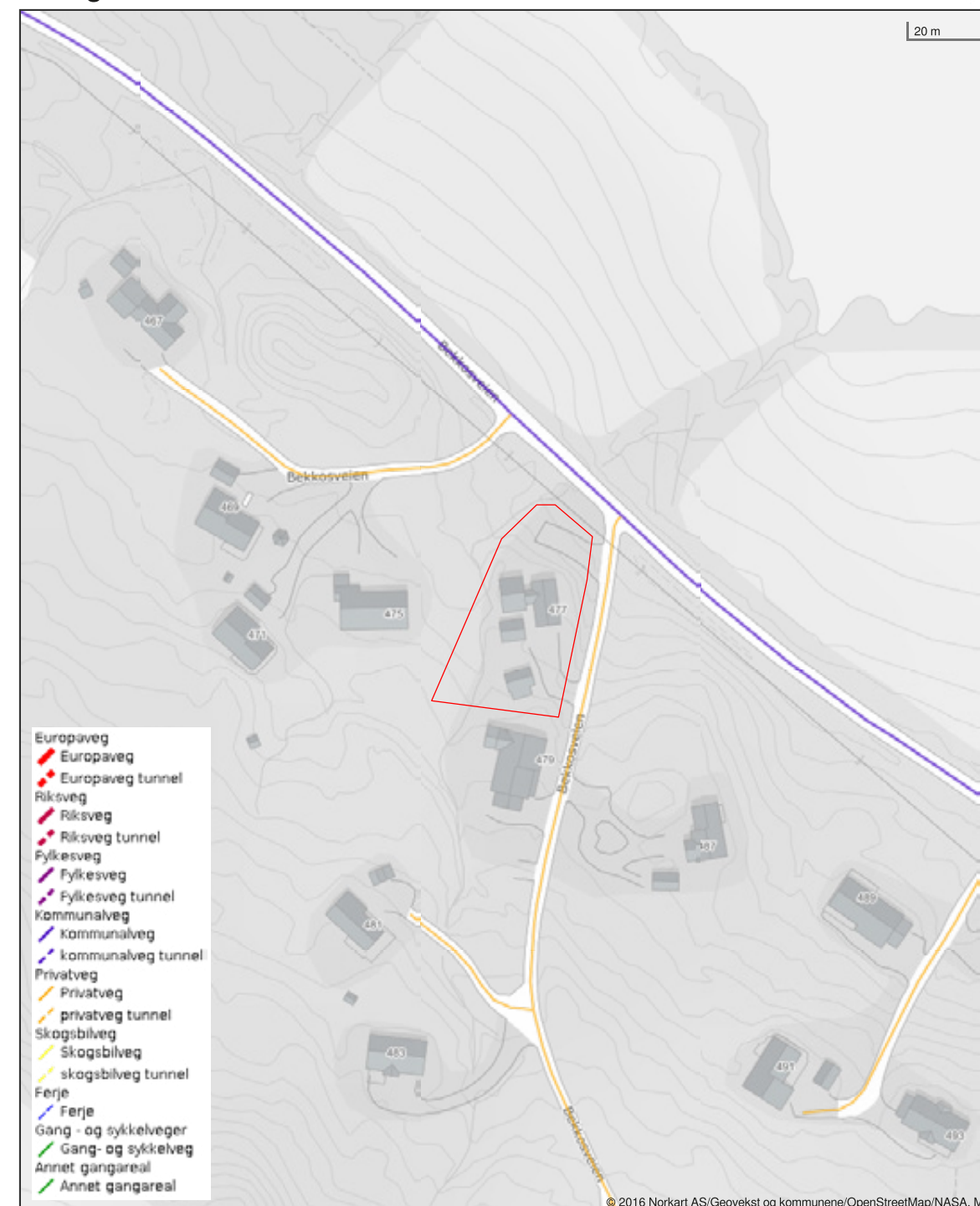
GAB Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel
	8/11 - 99. Dnr. 4072.

Påtegninger (rettelser o.l.)



Utskriftsdato: 27.02.2023

Vegstatuskart for eiendom 5025 - 67/43//



ERKLÆRING/AVTALE

Vedr. eiendommen Sandneset, gnr. 67 bnr. 4 i Røros

Undertegnede, Stein Sandnes, som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom avgir følgende rettigheter på ovennevnte eiendom:

- Båtplass
- Adkomstrett fra offentlig vei til opparbeidet parkeringsplass
- Rett til trasè for kjørevei frem til tomten
- Rett til trasè for framføring og elektrisitet til tomten

til følgende eiendommer:

gnr. 67 bnr. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, samt 47 i Røros Kommune.

Glåmos, den 26/11-09

Stein Sandnes

Stein Sandnes



Doknr: 4458 Tinglyst: 01.12.1999 Emb: 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi bekrefter at Stein Sandnes har underskrevet dette dokument i vårt nærvær. Han er norsk statsborger og over 18 år.

Reidar Selmer

vitne REIDAR SELMER
alder 32
adresse DALHAUGV. 57
7020 TRONDHEIM

Gunnvieg Sandnes

vitne GUNNVIEG SANDNES
alder 33
adresse LURTINDVEIEN 4 B
8007 BOPP

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen.

EiendomsMegler D
B. Sandnes



Kommune	1640 Røros Bergmannsgata 19 7374 Røros 939 898 743		
Målebrev over	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	67	43	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1330.37 m ²		

MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering
J.nr.	29-2010
Målebrev nr.	59-2010
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	1.9.2010		
Rekvirent	Stein Sandnes/Hege og Gunnar Kvitsand	Gnr.	Bnr.
		67	4
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch		
Forretning	Ny kartforretning over eiendommen Gnr 67 Bnr 43. Forretningen er begjært av eier av hovedbruket Gnr 67 Bnr 4 Stein Sandnes og eiere av Gnr 67 Bnr 43. Hege Kristine Kvitsand og Gunnar Sæternes Kvitsand. Ved forretningen ble det foretatt grensejustering og makeskifte av arealer mellom eiendommene. I h.h.til ny oppmåling avgir Gnr 67 Bnr. 4 239.8m2 til Gnr 67 Bnr 43. Samtidig mottar Gnr 67 Bnr 4 206.8m2 fra Gnr 67 Bnr 43. Tilleggsarealet som Gnr 67 Bnr 43 mottar er 33.0m2		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	08.12.2010	<i>Carl Sverre Prøsch</i>	Carl Sverre Prøsch TEKNIKKAVDELING RØROS KOMMUNE

GAB
Registreringsstempel
MATRIKKELFØRT
03 SEPT 2010
C.S.P.
RØROS KOMMUNE

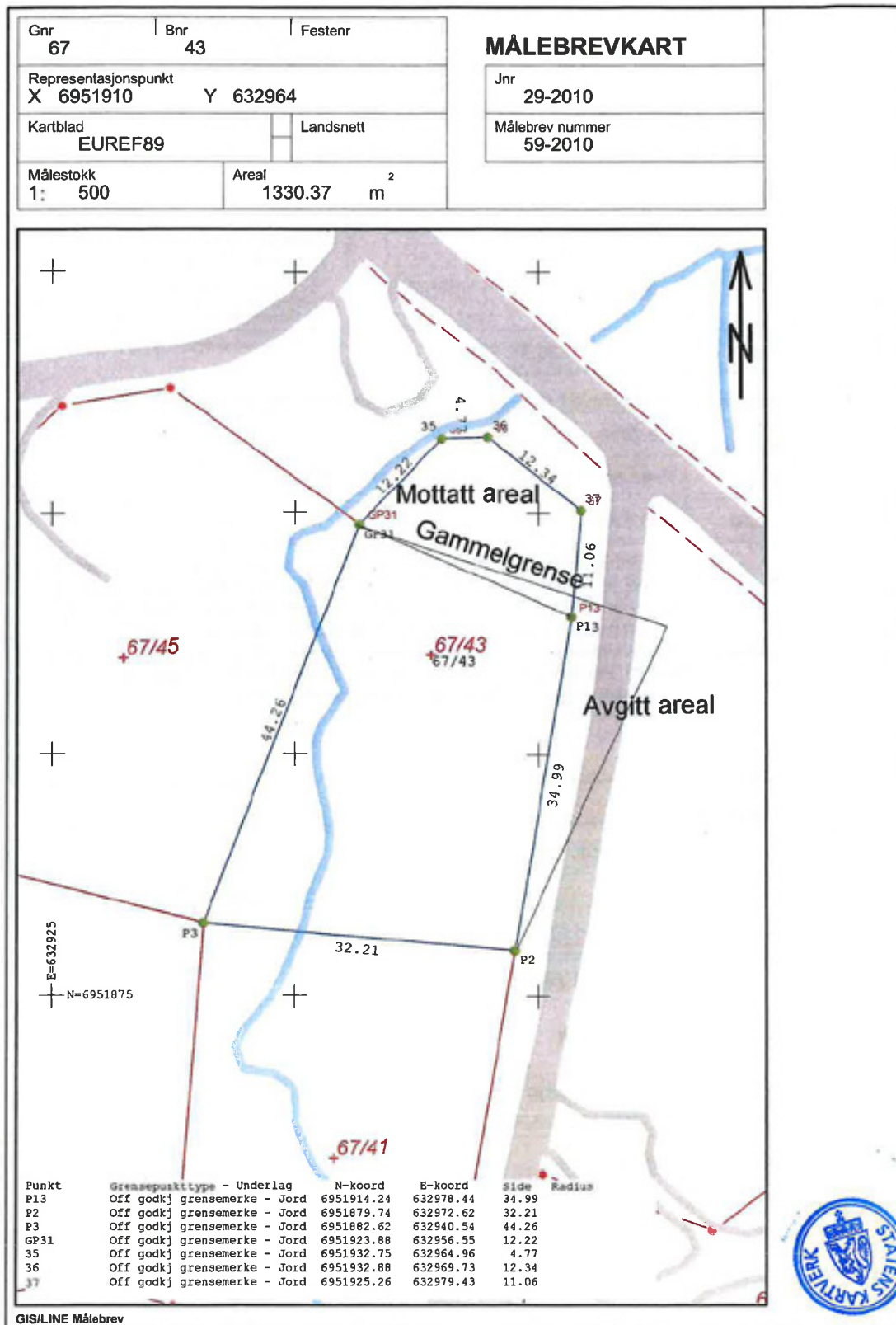
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel

Doknr: 29921 Tinglyst: 13.01.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Rett kopi bekreftes



Grete Marie Strande

Fra: Elisabeth Hvidt van Kervel
Sendt: 18. januar 2011 09:19
Til: Grete Marie Strande
Emne: VS: vedr tinglysing av målebrev

Snakket med han på telefon i går og sendte deretter en mail så han fikk min mail adresse – så da tar vi vel denne.....

Hilsen Elisabeth

Fra: Carl Sverre Prøsch [<mailto:Carl.Sverre.Prosch@roros.kommune.no>]
Sendt: 18. januar 2011 09:15
Til: Elisabeth Hvidt van Kervel
Emne: SV: vedr tinglysing av målebrev

Dette er en gammel sak som skulle ha vært rettet tidligere. Som det framgår av målebrevet er det anlagt vei over tomta –se avgitt areal. Kompensasjon for dette veiarealet er mottatt areal. Grunneier og tomteeier var enige om denne justeringen allerede da tomta ble kjøpt i -2000. Saken er godkjent i bebyggelsesplan vedtatt 15.06.99. Grensejusteringen skulle vært foretatt sommeren -2000, men er blitt liggende da ingen av partene deriblant kommunen ikke har prioritert saken.

Med hilsen
 Carl Sverre Prøsch

Fra: Elisabeth Hvidt van Kervel [<mailto:elisabeth.kervel@statkart.no>]
Sendt: 17. januar 2011 14:32
Til: Carl Sverre Prøsch
Emne: vedr tinglysing av målebrev

Dette gjelder en grensejustering mellom gnr 67 bnr 4 og gnr 67 bnr 43. Det fremkommer ikke av dokumentet om denne forretningen er påbegynt før 01.01.2010 da Delingsloven var gjeldende. Målebrev nr. 59-2010. Vennligst send en bekreftelse på dette.

På forhånd takk.
 Vennlig hilsen


Elisabeth Hvidt van Kervel
 Saksbehandler
 Statens kartverk
 Eiendom
 Sentralbord 32 11 88 00
 Direkte 32 11 88 67
 E-post: elisabeth.kervel@statkart.no
www.tinglysing.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 700

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 13 250

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”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren 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 vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- 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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Bekkosveien 477, 7372 GLÅMOS

Matrikkel: Gnr. 67, bnr. 43 i Røros kommune

Stort kr: _____ Beløp med bokstaver: _____
+ vanlige omkostninger (jfr. salgsoppgave)

AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____kl.: _____
Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

ØNSKET OVERTAKELSES DATO

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____

Total: _____ kr. _____

Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig uforpliktende finansieringstilbud å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besikket eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kredit-formidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som fore-taket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindene, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere be-grunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og aksetpfrister.

Budgiver

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr.: _____ Fødselsnr.: _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Poststed: _____ Postnr.: _____ Poststed: _____

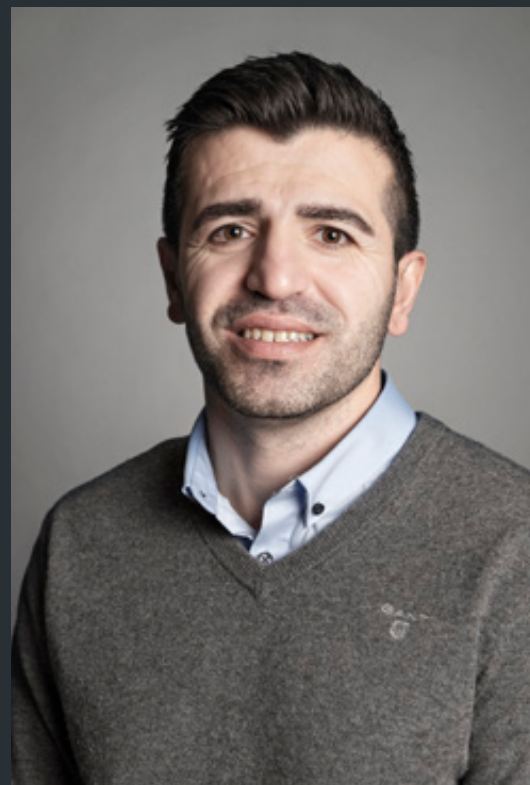
E-post: _____ E-post: _____

Tlf: _____ Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF/Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

Epost yama@nylander.no

Lokalkunnskap, riktig verktøy og min erfaring gjennom 10 år i bransjen kan være avgjørende for salget av din eiendom.

Mitt mål vil alltid være 100 % fornøyde kunder til enhver tid, fordi jeg vet at fornøyde kunder gir gode resultater. Jeg setter utrolig stor pris på den tilliten jeg blir vist ved å forvalte, for mange den største formuen i livet, både økonomisk og følelsesmessig. Jeg vil alltid strekke meg langt for å vise meg tilliten verdig.

Rådgiverrollen til megleren står høyt for meg. Du og jeg skal jobbe sammen som et team for å oppnå en best mulig resultat og salgsprosess. Krydrer vi dette med Meglerhuset Nylanders sterke faglige kompetanse, markedets beste IT-verktøy og

riktig markedsføring så er vi på godt vei til å skape en god salgsprosess.

Jeg har meget god lokalkunnskap og et stort kontaktnett. De siste 9 årene har jeg vært den mestselgende eiendomsmegleren i Fjellregionen og kjenner eiendomsmarkedet godt!

Med denne bagasjen, mitt sterke engasjement og ikke minst stå på vilje; håper jeg på å være din foretrukne eiendomsmegler når du skal selge eiendom.

Meglerhuset Nylander har i generasjoner vært eiendomsmeglere som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:

Yama Meskinyar, mobil: 408 45 408, epost: yama@nylander.no



I samarbeid med

Danske Bank

Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

