



aktiv.

Storhaugveien 1, 7372 GLÅMOS

**Romslig hytte med attraktiv
beliggenhet på Bukkvollan ca 18
km fra Røros sentrum. Innholdsrik
med bl.a. 3 sov + 2 stuer.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommynyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 100,-
Total ink omk.: Kr 2 451 100,-
Selger: Bente Kristin Samstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 100/149 kvm
Tomtstr.: 1993.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 825
Oppdragsnr.: 1705250067

Romslig hytte med
attraktiv beliggenhet på
Bukkvollan ca 18 km fra
Røros sentrum.

Velkommen til Storhaugveien 1.

Romslig hytte med attraktiv beliggenhet på Bukkvollan ved Olavsgruva ca 18 km fra Røros sentrum. Hytta har en flott beliggenhet med gode solforhold og fin utsikt. Helårs turterreng i umiddelbar nærhet med blant annet oppkjørte skiløyper like i nærheten. Hytta har alle fasiliteter som innlagt strøm, vann, avløp og helårsvei.

Hytta inneholder:

To stuer, tre soverom, kjøkken, bad, gang og bod.

I tillegg hems med et gulvareal på 7 kvm.

Det er også oppført en garasje på eiendommen på 46 kvm.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen22

Tilstandsrapport32

Energiattest66

Diverse kart70

Byggetegninger74

Brukstillatelse og ferdigattest.....82

Reguleringsplan84

Nabolagsprofil.....87

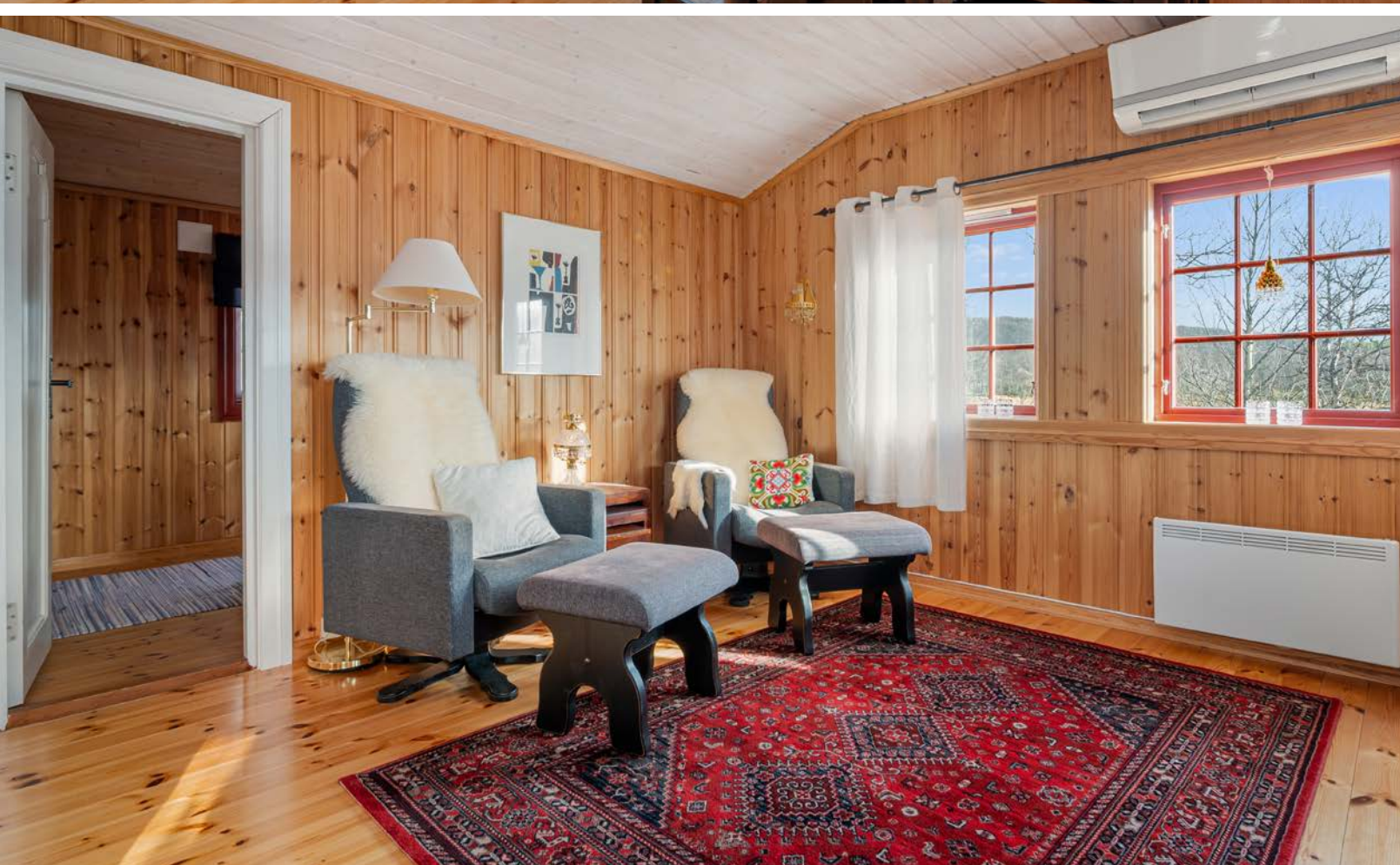
Forbrukerinformasjon92

Budskjema93



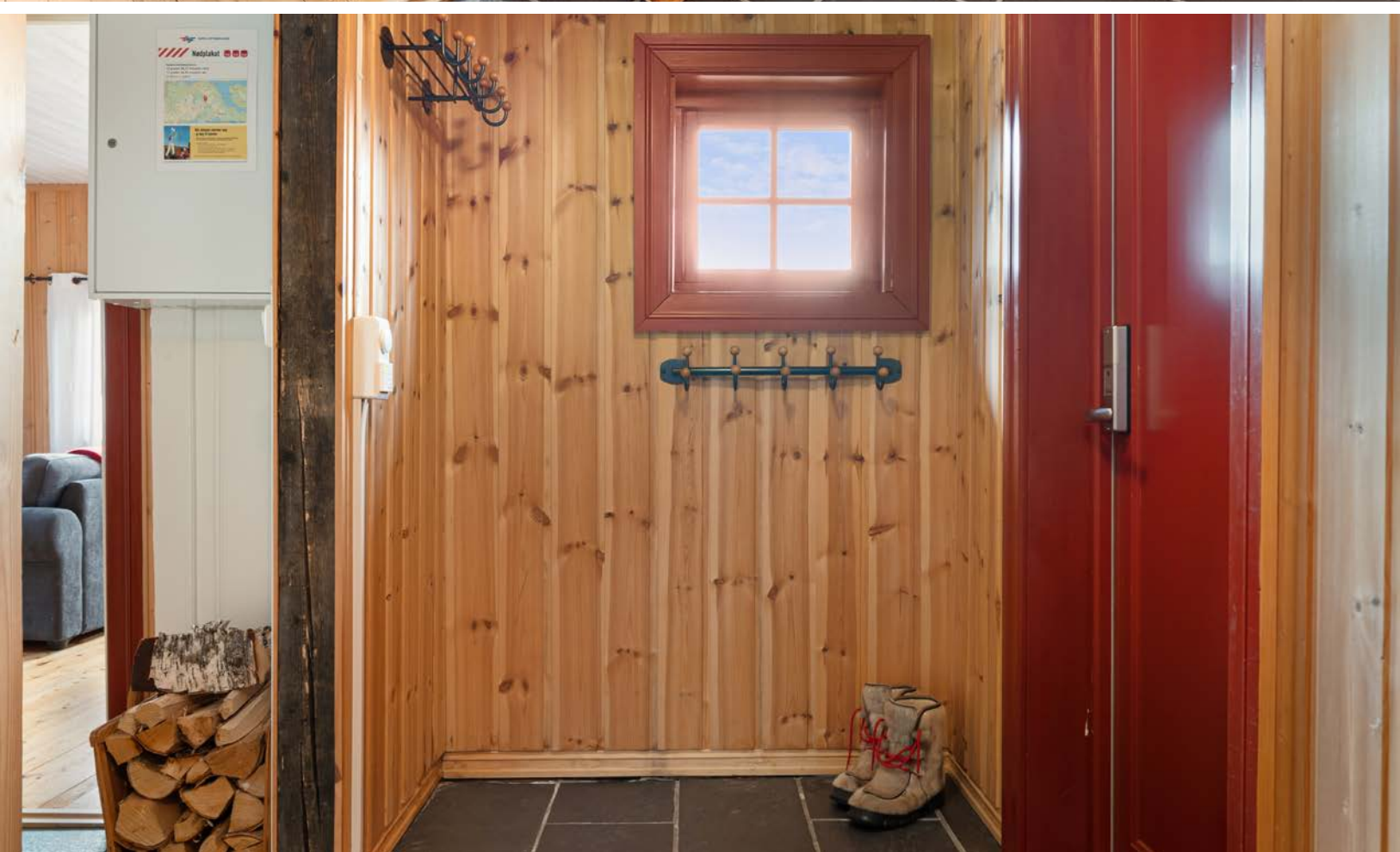
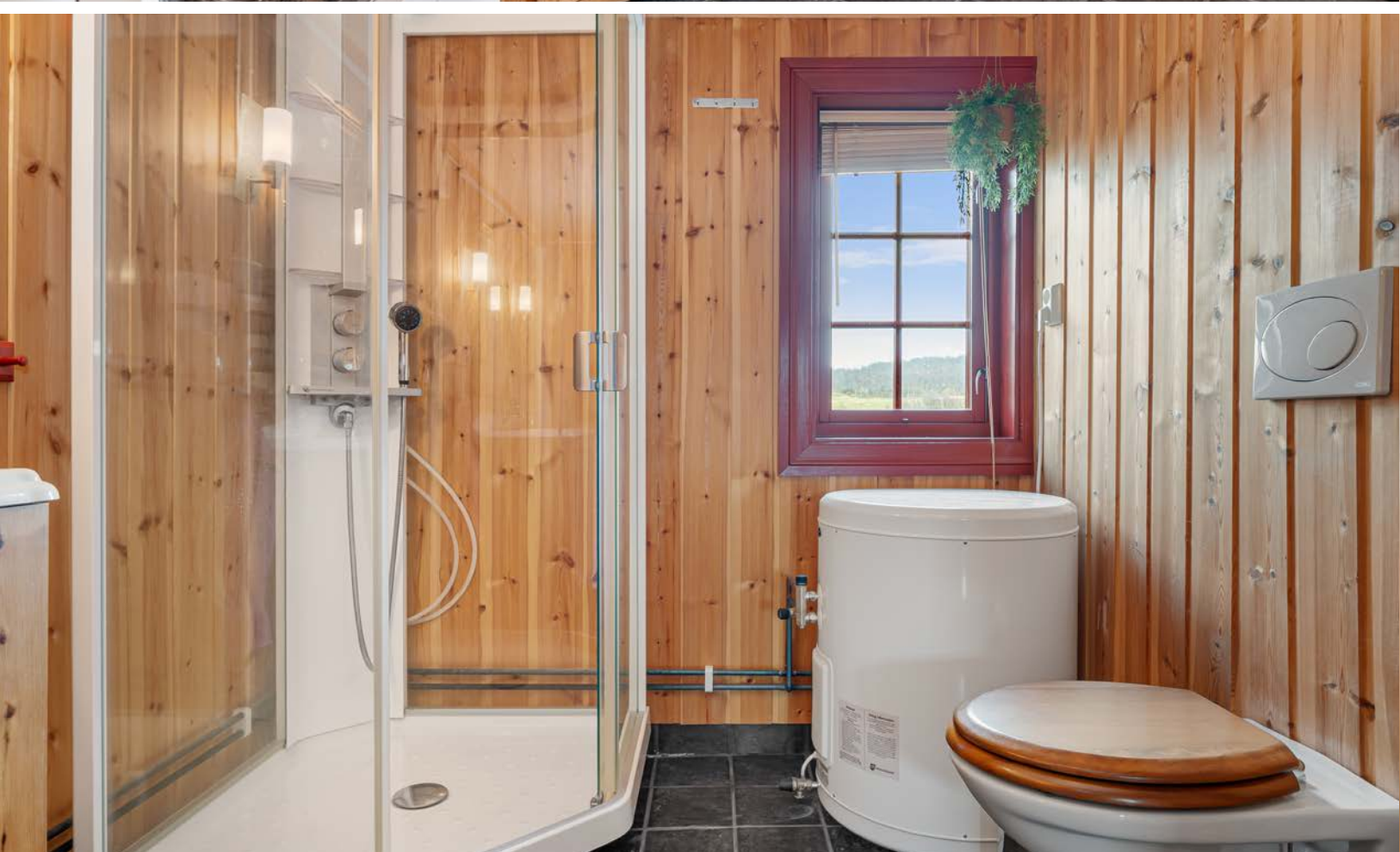






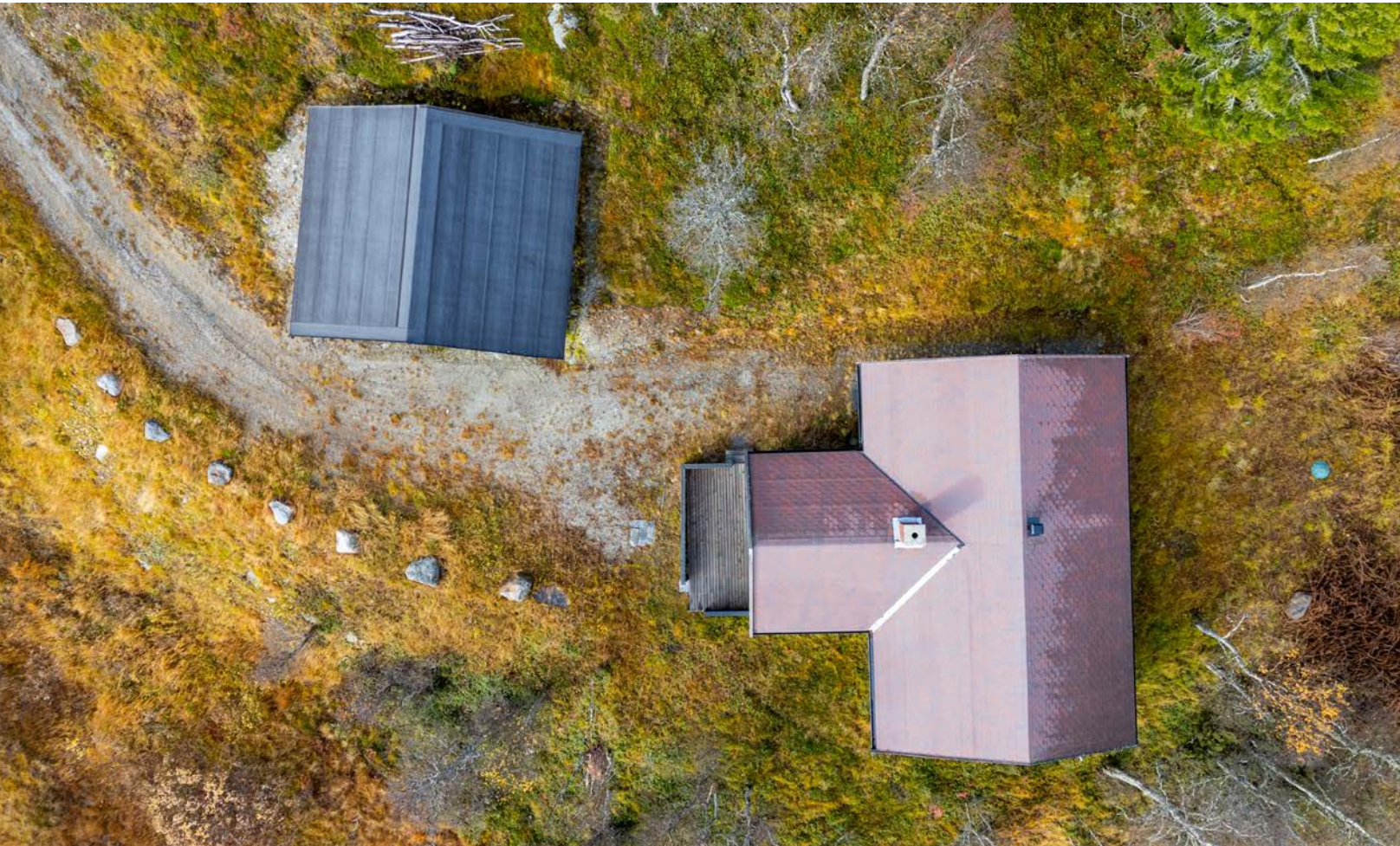
Kjøkken





Hytta har tre soverom.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²
BRA - e: 49 m²
BRA totalt: 149 m²
TBA: 16 m²

Fritidsbolig

BRA-i: 100 m² Hytta
BRA-e: 3 m² Utvendig bod ved inngangsparti

TBA
16 m²

Garasje

BRA-e: 46 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1993.7 m²

Beliggenhet

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

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

Fra hytta er det grei avstand til flere alpinanlegg:
- Ålen Skisenter, ca 32 km.
- RørOs Alpinsenter Hummelfjell ca 37 km.
- Hamrafjället/Tänn dalen (Sverige) ca 65 km

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

Adkomst

Se kart på finn.no.

Det vil bli skiltet ifm fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av pappshingel. Kontaktperson opplyser at det ble skiftet taktekking på hele hytta i forbindelse med oppføring av tilbygg i ca 2008. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er

vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Renner og nedløp er i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning fra henholdsvis 1972, 1983 og 2008. Takkonstruksjonen fra 2008 har sperrekonstruksjon med mønedragere med taktro som undertak og luftespalter ved raft. Det er tilkomst til kaldloft over tilbygg fra 2008 via plate i vegg ved oppgang til hems. Over hems er det panelte skråhimlinger. Det er her delvis dobbel takkonstruksjon da ny er etablert over den gamle fra 1972. Konstruksjonen er kun utført som en visuell kontroll fra 2m innenfor inspeksjonsluke da det er trangt mellom gammel og ny konstruksjon. Takkonstruksjonen fra 1983 er en sperrekonstruksjon, uten luftespalter ved raft. Det er montert ventil i vegg på kaldloft. Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass datert 2005-2007 og trevinduer med koblet glass fra 1972 og 1983. Bygningen har hovedinngangsdør og boddør fra ca 2008. Boddøren tar i terskel og har behov for justering, ellers fremstår dørene i god stand. Bygningen har malt terrassedør i tre med 2+1 lags glass datert 2005. Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Bærende konstruksjoner er i impregnert utførelse. Det er støpt plate i forbindelse med terrasse ved hovedinngang.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

1. etasje:
To stuer, tre soverom, kjøkken, bad, gang og bod.

I tillegg hems med et gulvareal på 7 kvm.

Det er også oppført en garasje på eiendommen på 46 kvm.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Nedløp og beslag
- Pipe og ildsted
- Elektrisk anlegg
- Branntekniske forhold
- Våtrom: Overflater vegger og himling

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Terrassedør
- Balkonger, terrasser, og rom under balkonger
- Overflater
- Etasjeskille/gulv mor grunn
- Radon
- Innvendige dører
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom: Overflater gulv
- Våtrom: Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom: Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom: Ventilasjon

Standard (generelt):
Innvendig er det gulv med furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater er fra tidsrommet 1973-2010. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke fortetatt radonmåling i hytta. Hytta har elementpipe fra byggeår med tilkoblet vedovn fra byggeår på kjøkken og fra ca 2008 i stue. Sotluke er etablert i gang. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke etablert tilkomst til krypkjelleren. Innvendig har hytta malte fyllingsdører og dører i pressformet utførelse.

Bad:
Veggene og taket har panel.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator.

Innbo og løsøre
Eiendommen selges med det meste av møbler og inventar. Selger vil ta vekk noen lamper, bilder, pledd, kjøkkenting samt noen ting med affeksjonsverdi. Ellers overtas eiendommen med det som blir satt igjen uten ytterligere rydding eller rengjøring.

Hvitevarer
Hvitevarene som er tilstedet ved visning medfølger.

Moderniseringer og påkostninger
Tiltak etter byggeår:

- 1983: Oppført tilbygg med stue.
- 2007: Oppført tilbygg med bad, gang og soverom. (Arbeidet på gikk over ca 3 år) Det er foretatt utskiftinger av vindu i tidsrommet 2003-2008.
- 2008: Etablert slamavskiller og filtreringsgrøft i ca 2008. (Søknad om utslippstillatelse i 2007) Bad i 2008. Det opplyses at det elektriske anlegget er utskiftet i tidsrommet 2006-2010.
- 2010: Montert ny kjøkkeninnredning.

Modernisert/Påkostet år
1983 - 2010

Parkering
I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 390 000

Kommunale avgifter
Kr 6 877

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Eiendomsskatt: Kr. 4.370,-
- Feiing: Kr. 470,90,-
- Renovasjon: Kr. 2035,92,-

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

Formuesverdi sekundær
Kr 292 731

Formuesverdi sekundær år
2023

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 132, bruksnummer 825 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5025/132/825:
01.06.1972 - Dokumentnr: 1885 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:132 Bnr:299

01.01.2018 - Dokumentnr: 49964 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:132 Bnr:825

19.07.1972 - Dokumentnr: 2539 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1841
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1842
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1843
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1844
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1845
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1846
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1847
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1848
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1849
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1850
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1851
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1852
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274460 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:299

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274460 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:299
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274460 - Bestemmelse om felles vannverk/vannanlegg
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:299
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

17.02.2020 - Dokumentnr: 2117486 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1941
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. Det foreligger imidlertid byggeanmeldte tegninger.

Vei, vann og avløp

Privat vann (borret), og privat avløp via septikk.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel, med id: 201801, ikrafttrådt 27.05.2021 gjelder.

Reguleringsplan for Bukkvold nordvestre hyttefelt, med id: 20200005, ikrafttrådt 20.08.2020 gjelder.

Se mer på Røros kommunes nettsider:
www.roros.kommune.no

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud

vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
59 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

61 100 (Omkostninger totalt)
77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 467 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 469 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 61 100

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.
Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.11.2025

Notater



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Storhaugveien 1, 7372 GLÅMOS
RØROS kommune
gnr. 132, bnr. 825

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 Rapportdato: 19.09.2025 Oppdragsnr.: 11741-1611 Referansenummer: QV2303
Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv Vår ref: Marit Gerhardsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune. Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022. Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer. Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

På grunn av alder/slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes vedlikehold og utskiftinger. Det bemerkes at enkelte bygningsdeler bærer preg av ikke fagmessig utført arbeide. For nærmere beskrivelser henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Kontaktperson opplyser at det ble skiftet taktekking på hele hytta i forbindelse med oppføring av tilbygg i ca 2008. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Renner og nedløp er i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning fra henholdsvis 1972, 1983 og 2008. Takkonstruksjonen fra 2008 har sperrekonstruksjon med mønedragere med taktro som undertak og luftespalter ved raft. Det er tilkomst til kaldloft over tilbygg fra 2008 via plate i vegg ved oppgang til hems. Over hems er det panelte skråhimlinger. Det er her delvis dobbel takkonstruksjon da ny er etablert over den gamle fra 1972. Konstruksjonen er kun utført som en visuell kontroll fra 2m innenfor inspeksjonsluke da det er trangt mellom gammel og ny konstruksjon. Takkonstruksjonen fra 1983 er en sperrekonstruksjon, uten luftespalter ved raft. Det er montert ventil i vegg på kaldloft. Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass datert 2005-2007 og trevinduer med koblet glass fra 1972 og 1983. Bygningen har hovedinngangsdør og boddør fra ca 2008. Boddøren tar i terskel og har behov for justering, ellers fremstår dørene i god stand. Bygningen har malt terrassedør i tre med 2+1 lags glass datert 2005. Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Bærende konstruksjoner er i impregnert utførelse. Det er støpt plate i forbindelse med terrasse ved hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater er fra tidsrommet 1973-2010. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke fortetatt radonmåling i hytta. Hytta har elementpipe fra byggeår med tilkoblet vedovn fra byggeår på kjøkken og fra ca 2008 i stue. Sotluke er etablert i gang. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke etablert tilkomst til krypkjelleren. Innvendig har hytta malte fyllingsdører og dører i pressformet utførelse. Det registreres at en dør tar i terskel og har behov for justering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene og taket har panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 30mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel. Det ble foretatt måling i svill i ukledd vegg i gang. Det er benyttet dusjkabinett slik at overflater har ikke vært utsatt for fritt vann og det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i god stand. Det bemerkes muselort i kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør fra kjøkken) og opplyses å være fra ca 2008. Stoppekran er etablert på bad. Det er avløpsrør av plast fra 2008. Ventil for lufting av kloakk er etablert på bad. Vannet var avstengt og avløp er ikke kontrollert. TG 1 er satt med grunnlag i alder og at avløp hadde normal funksjon ved befaring høsten 2024. Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i yttervegger. Varmtvannstanken er på 115 liter og er etablert på bad. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang. Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om drenering og utvendig fuksikring er etablert. Det ble ikke registrert tegn til grunnmursplast på befaringsdagen. Bygningens eldste deler har grunnmur i naturstein og i murt stein fra henholdsvis 1972 og 1983. Bygningen har grunnmur i betongstein under tilbygg fra 2007. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur og støpt plate på mark under deler av arealet. Pushing av grunnmuren anbefales. Tomten er en naturtomt og har gruset innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2008. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra 2008. Det er privat grunnboret brønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	149 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

Garasje

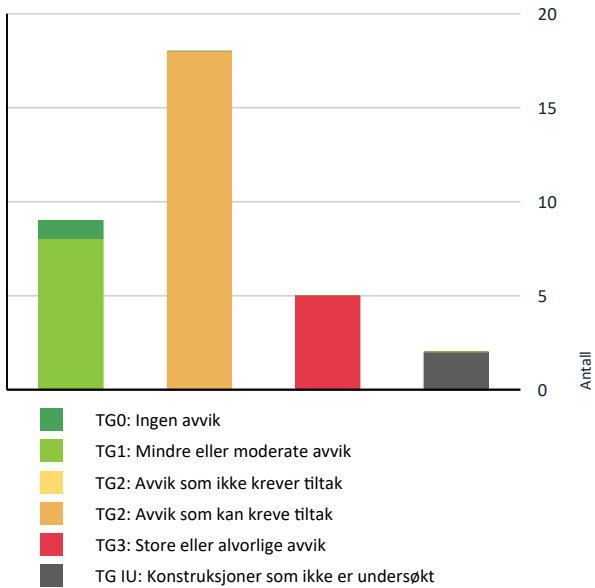
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.



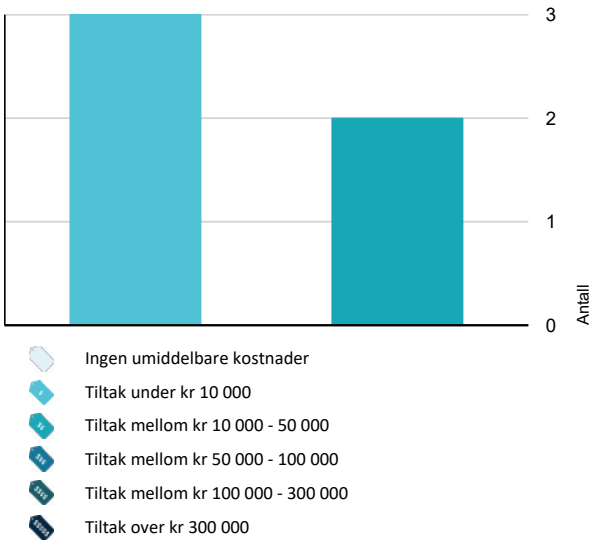
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontaktpersoner har begrenset kjennskap til hytta med tanke på oppgraderinger, og enkelte årstall i rapporten kan avvike noe. Det er ikke innhentet kommunal informasjon for dette oppdraget, (meglerpakke) og tegninger etc er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Kryp kjellere har ikke inspeksjonsmulighet og er derfor ikke kontrollert med tanke på tilstand. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg 1983 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Anvendelse
Fritidsformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov

Kommentar
Matrikkel

Tilbygg / modernisering		
1983	Tilbygg	Oppført tilbygg med stue.
2007	Tilbygg	Oppført tilbygg med bad, gang og soverom. (Arbeidet på gikk over ca 3 år) Det er foretatt utskiftinger av vindu i tidsrommet 2003-2008.
2008	Modernisering	Etablert slamavskiller og filtreringsgrøft i ca 2008. (Søknad om utslippstillatelse i 2007) Bad i 2008. Det opplyses at det elektriske anlegget er utskiftet i tidsrommet 2006-2010.
2010	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning i ca 2010.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Kontaktperson opplyser at det ble skiftet taktecking på hele hytta i forbindelse med oppføring av tilbygg i ca 2008. Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen samt på undertak over tilbygg fra 1983. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer på befaringsdagen. Det bemerkes stedvis noe slitasje på taktekkingen samt mose på ene takside over stue/kjøkken. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registreres skade i takrenne ved hovedinngang samt stedvis lekkasje i renneskjøter og endelukk. Enkelte taknedløp har frostspreng. Det kan se ut som om det er noe motfall i takrenne ved nordøstvegg samt også noe nedbøy i takrenne her. Takstige for feier er ikke montert. Det kan også nevnes tegn til rust på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold. Takstige må monteres i henhold til krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning fra henholdsvis 1972, 1983 og 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Panelet fra 1972 og 1983 har slitasje/sprekk. På grunn av museklosser er luftingen bak utvendig panel begrenset. Mangelfull lufting er ikke av samme betydning i dette området som i lavereliggende og kystnære strøk med høyere luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av utvendig panel. Ved fremtidig utskifting av utvendig panel må det påses etablering av tilstrekkelig lufting.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen fra 2008 har sperrekonstruksjon med mønedragere med taktro som undertak og luftespalter ved raft. Det er tilkomst til kaldloft over tilbygg fra 2008 via plate i vegg ved oppgang til hems. Over hems er det panelte skråhimlinger. Det er her delvis dobbel takkonstruksjon da ny er etablert over den gamle fra 1972. Konstruksjonen er kun utført som en visuell kontroll fra 2m innenfor inspeksjonsluke da det er trangt mellom gammel og ny konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

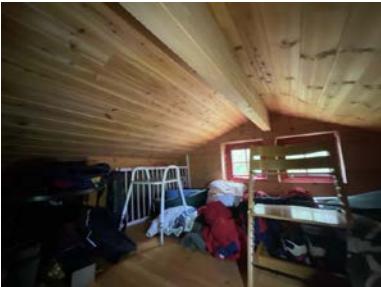
Det kan se ut som om det er heng i takkonstruksjon som hviler ned på stolpe ved hovedinngang. Stolpen er ikke plassert i senter under drager. Det registreres muselort på kaldloft og på hems samt stedvis hull i flueduk ved raft, noe som er uheldig med tanke på at fugl kan komme inn i konstruksjonen og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak i forhold til registrert muselort. Stolpe under takkonstruksjon ved hovedinngang må sentreres i forhold til drager og det bør vurderes oppjekking av konstruksjonen og montere en lengre stolpe.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft - tilbygg 1983

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen fra 1983 er en sperrekonstruksjon, uten luftespalter ved raft. Det er montert ventil i vegg på kaldloft.

Årstall: 1983 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble ikke registrert synlige skader ved kontroll av innvendige himlinger. Det bemerkes tegn til svelling i undertaksplate inn mot hovedinngang samt gammel råte i sperreutstikk. med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt ut over det normale på befaringsdagen, slik at dette kan skyldes tidligere uttethet i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke for kaldloftet slik at konstruksjonen kan kontrolleres med tanke på tilstand.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass datert 2005-2007 og trevinduer med koblet glass fra 1972 og 1983.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Vinduene fremstår med normal funksjon men det bemerkes slitasje, også noe utvendig slitasje på vinduer fra 2005-2007. Enkelte foringer i vinduskarmer er ikke tilstrekkelig festet samt også enkelte fuktskjolder i hjørner på foringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling av vinduene. Det kan vurderes utskifting av vinduer med størst slitasje. Vindusforinger må festes der disse har løsnet og vindtettes rundt vinduer hvor dette skulle være behov.



TG 1 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør og boddør fra ca 2008. Boddøren tar i terskel og har behov for justering, ellers fremstår dørene i god stand.



TG 2 Terrassedør

Bygningen har malt terrassedør i tre med 2+1 lags glass datert 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren har utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold/utskifting må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Bærende konstruksjoner er i impregnert utførelse. Det er støpt plate i forbindelse med terrasse ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

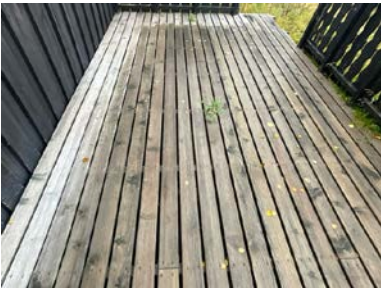
- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i rekkverk. Dette har oppstått på grunn av at del av rekkverk er fjernet for enklere fjerning av snø. Terrassegulvet har slitasje. Det registreres småskader i ringmuselement ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppretting av rekkverk. Det anbefales at det etableres rekkverk der dette mangler, og lages på en slik måte at det kan enkelt demonteres med tanke på snømåking. Det anbefales etablering av for eksempel skiferstein på terrasse ved hovedinngang. Dette for å bedre beskytte kantene for skader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater er fra tidsrommet 1973-2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte overflater er ikke ferdigstilt med tanke på listverk og foringer. Det registreres bom og løse gulvfliser i gang. Innvendig panel i tilbygg samt gulvfliser i ganger bærer preg av ikke fagmessig utførelse. Furugulvene har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ferdigstillelse og oppgraderinger i forbindelse med innvendige overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis noen skjevheter/ujevnheter på gulv, uten at det vurderes å ha noen praktisk eller konstruksjonsmessig betydning. Det registreres misfarging i gulvbord og gulvlist i ytterhjørne mellom stue og kjøkken. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det registreres trekk i området slik at misfargingen kan skyldes tidvis fuktinndriv/snø, da det er utett i grunnmur i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres tilkomst til krypkjeller slik at tilstand på bjelkelag mot krypkjeller kan kontrolleres. Det anbefales også nærmere undersøkelser og tiltak i forbindelse med lokal misfarging i gulv.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig/hytte er det ikke krav til å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 3 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe fra byggeår med tilkoblet vedovn fra byggeår på kjøkken og fra ca 2008 i stue. Sotluke er etablert i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart veggpanel. Det registreres at det er en bit av noe som kan være røykrørret i pipe som ligger bak sotluke, det ser ikke ut til at dette er ildfaststein. Estimert pris gjelder kun nærmere undersøkelser og ikke eventuelle utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Estimert kostnad inkluderer ikke utbedring av eventuell skade i pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke etablert tilkomst til kryp kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Det bemerkes tegn til kjellerlukt når man kommer inn i hytta. Ukjent om dette skyldes forhold i kryp kjeller eller skyldes at hytta har vært lite i bruk den siste tiden.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Kryp kjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere kryp kjeller jevnlig og sørge for god ventilering.

Innvendige dører

Innvendig har hytta malte fyllingsdører og dører i pressformet utførelse. Det registreres at en dør tar i terskel og har behov for justering.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at 3 dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene og taket har panel.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsone.

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel//tømmer/panelplater er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering. Estimert kostnad gjelder kun etablering av vannfast overflate på vegger i våtsone ved servant og dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 30mm fall mot sluk fra gulv ved dør.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringsdagen.



1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket har på grunn av dusjkabinettet begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det opplyses at dusjkabinett må skiftes på grunn av feil på blande batteri. (TG 3) Ut over dette fremstår utstyr og innredning med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes at det ikke er etablert lekkasjespalte fra innebygget sisterne.

Dusjkabinett må byttes. - Ikke krav til å etablere lekkasjesikring på vegghengt toalett ut fra byggeår.

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2008 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrtekksviften fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

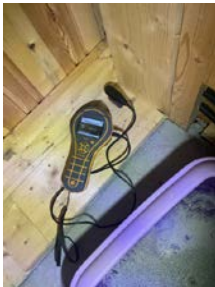


1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt måling i svill i ukledd vegg i gang. Det er benyttet dusjkabinett slik at overflater har ikke vært utsatt for fritt vann og det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Årstall: 2008 Kilde: Faktura e.l



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i god stand. Det bemerkes muselort i kjøkkenbenk.



Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Samsvarserklæringer er ikke fremlagt. Det foreligger faktura fra Røros E-verk.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene, og det anbefales derfor en utvidet kontroll. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år. TG 3 er satt på grunn av at det er benyttet skjøteledning for varmovn i kjøkkenbenk. Det må etableres fast tilkobling**

Generell kommentar

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Estimert pris gjelder kun kontroll av anlegget. Tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja **Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. (2008)**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja **Røykvarsler har svakt batteri.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Det foreligger ingen opplysninger om drenering og utvendig fuksikring er etablert. Det ble ikke registrert tegn til grunnmursplast på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke etablert tilkomst til krypkjellere og vurdering av drenering og utvendig fuksikring er derfor ikke mulig. Det opplyses at det ikke er problemer med overflatevann på tomten. TG 2 er satt på grunn av behov for nærmere undersøkelser i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres tilkomst til krypkjeller for kontroll med tanke på eventuelle dreneringsbehov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningens eldste deler har grunnmur i naturstein og i murt stein fra henholdsvis 1972 og 1983.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Det registreres glippe i grunnmur i innerhjørne mot sør. Dette fører i dag til trekk og misfarging i gulv lokalt i stue.
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
Det må påregnes tetting av glippe.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - tilbygg 2008

Bygningen har grunnmur i betongstein under tilbygg fra 2007. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur og støpt plate på mark under deler av arealet. Pussing av grunnmuren anbefales.

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Terrengforhold

- Tomten er en naturtomt og har gruset innkjørsel.
- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
Terrengjusteringer må vurderes dersom det skulle oppstå vannansamlinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2008. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra 2008. Det er privat grunnboret brønn.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Søknad om utslippstillatelse innsendt i 2007.

- Vurdering av avvik:**
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2010

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Kommentar

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
103 m²/100 m²

Fritidsbolig: Gang, Bad, 3 Soverom, 2 Stuer,
Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne
eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle
det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett
eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i
henhold til dagens lovverk, med fradrag for
utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler,
gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Hytte med opprinnelig byggeår 1972 og oppført tilbygg i 1983 og 2007, samt garasje oppført i 2010. Hytte og garasje har noe etterslep på vedlikehold og innredningsarbeidet i deler av hytta bærer preg av ikke fagmessig utført arbeid. Det er også noen gjenstående arbeider i forbindelse med både hytte og garasje. Oppgraderinger og vedlikehold må påregnes. Det er stor sørvendt tomt med utsikt mot sør og mot øst. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til sammenlignbare salg, beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bukkvollveien 429 ,7372 GLÅMOS 93 m² 2003 4 sov	09-07-2021	3 490 000	3 440 000		3 440 000	36 989
2 Pikhaugveien 25 ,7372 GLÅMOS 73 m² 2002 3 sov	17-01-2018	2 270 000	2 200 000		2 200 000	30 137
3 Sløbekkhaugveien 13 ,7372 GLÅMOS 98 m² 2012 4 sov	07-03-2025	2 990 000	2 800 000		2 800 000	28 571
4 Tovhaugen 55 ,7372 GLÅMOS 64 m² 1989 3 sov	11-01-2021	1 790 000	1 770 000		1 770 000	27 656
5 Pikhaugveien 21 ,7372 GLÅMOS 77 m² 2000 3 sov	07-03-2024	2 190 000	2 100 000		2 100 000	27 273
6 Gruvveien 748 ,7372 GLÅMOS 99 m² 2001 5 sov	14-10-2019	2 790 000	2 650 000		2 650 000	26 768
7 Pikhaugveien 13 ,7372 GLÅMOS 74 m² 1988 3 sov	26-10-2020	1 850 000	1 850 000		1 850 000	25 000
8 Tovhaugen 34 ,7372 GLÅMOS 92 m² 1994 4 sov	26-06-2019	1 650 000	1 550 000		1 550 000	16 848

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	470 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 370 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

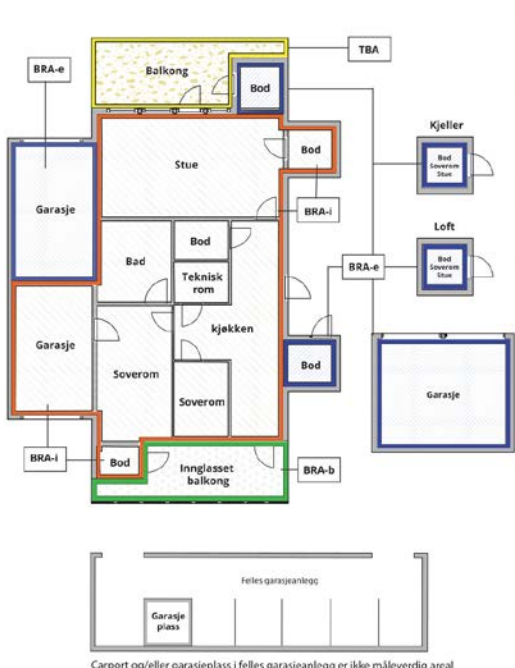
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	100	3		103	16		103
Hems						7	7
SUM	100	3			16	7	110
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, soverom, stue, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue 2	Bod	
Hems			

Kommentar

Areal ved lav takhøyde gjelder hems.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	100	3
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	132	825		0	1993.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Storhaugveien 1							
Hjemmelshaver Samstad Bente Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende ca 15 km nordøst for Røros sentrum via Olavsgruva. Avstand til Røros via Glåmos er ca 21 km.

Adkomstvei
Adkomst er via privat vei med avkjørsel fra Bukkvollveien.

Tilknytning vann
Det opplyses at det er vann fra privat grunnborret brønn.

Tilknytning avløp
Det er privat slamavskiller med avløp til infiltrasjonsgrøft.

Regulering
Tomten ligger i et område registrert for fritidsbebyggelse.

Om tomten
Tomten er en naturtomt med gruset innkjørsel. Eiendommen er sørvendt med utsikt mot sør og øst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
450 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Diverse faktura	13.11.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QV2303>

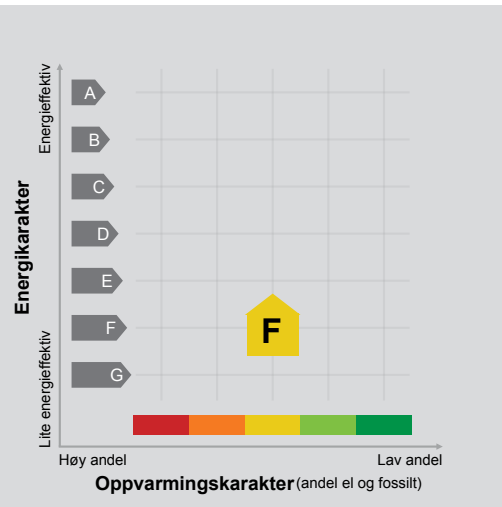
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Storhaugveien 1
Postnummer	7372
Sted	GLAMOS
Kommunenavn	Rørø
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	825
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184163195
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187667
Dato	06.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggear	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

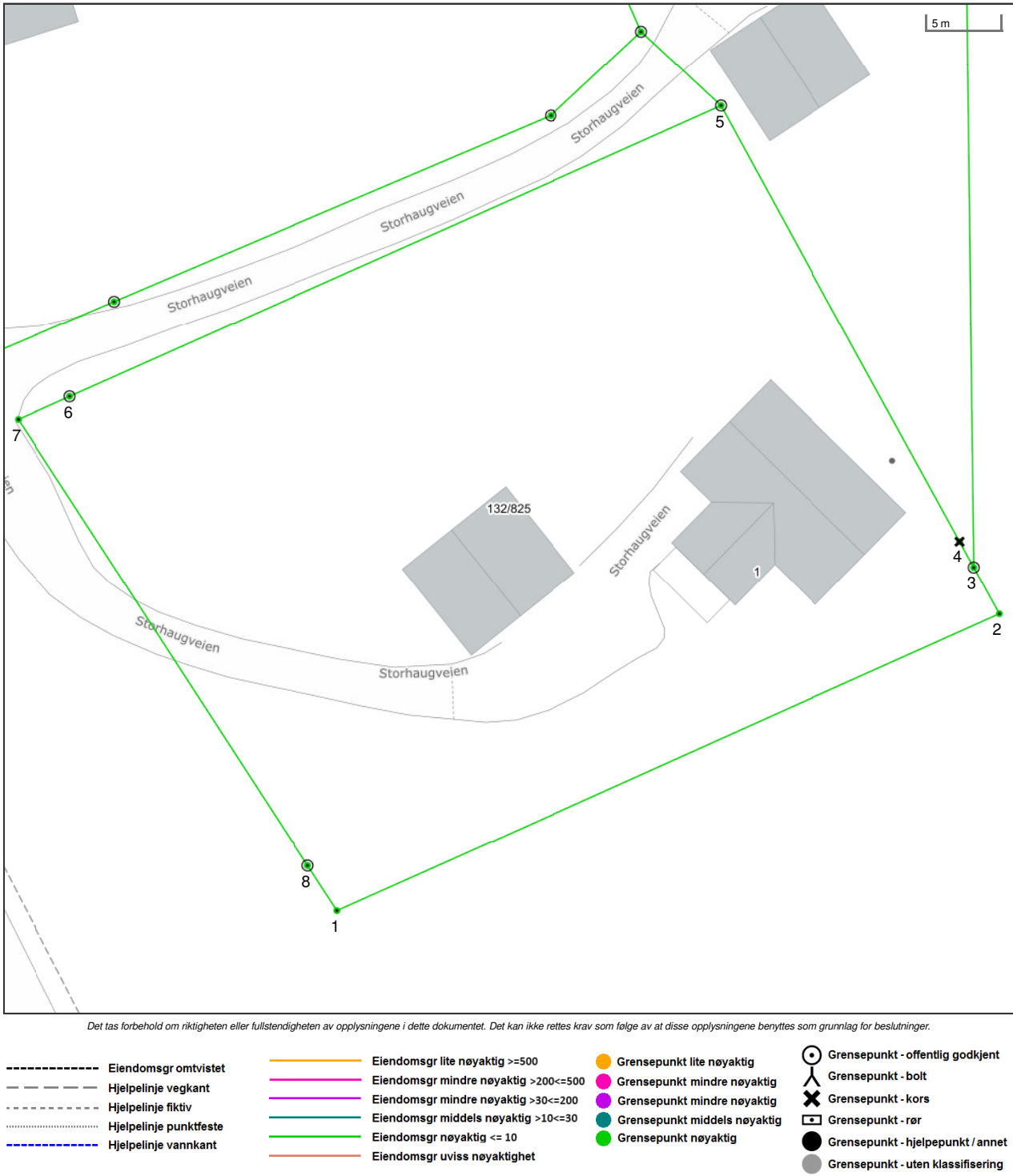
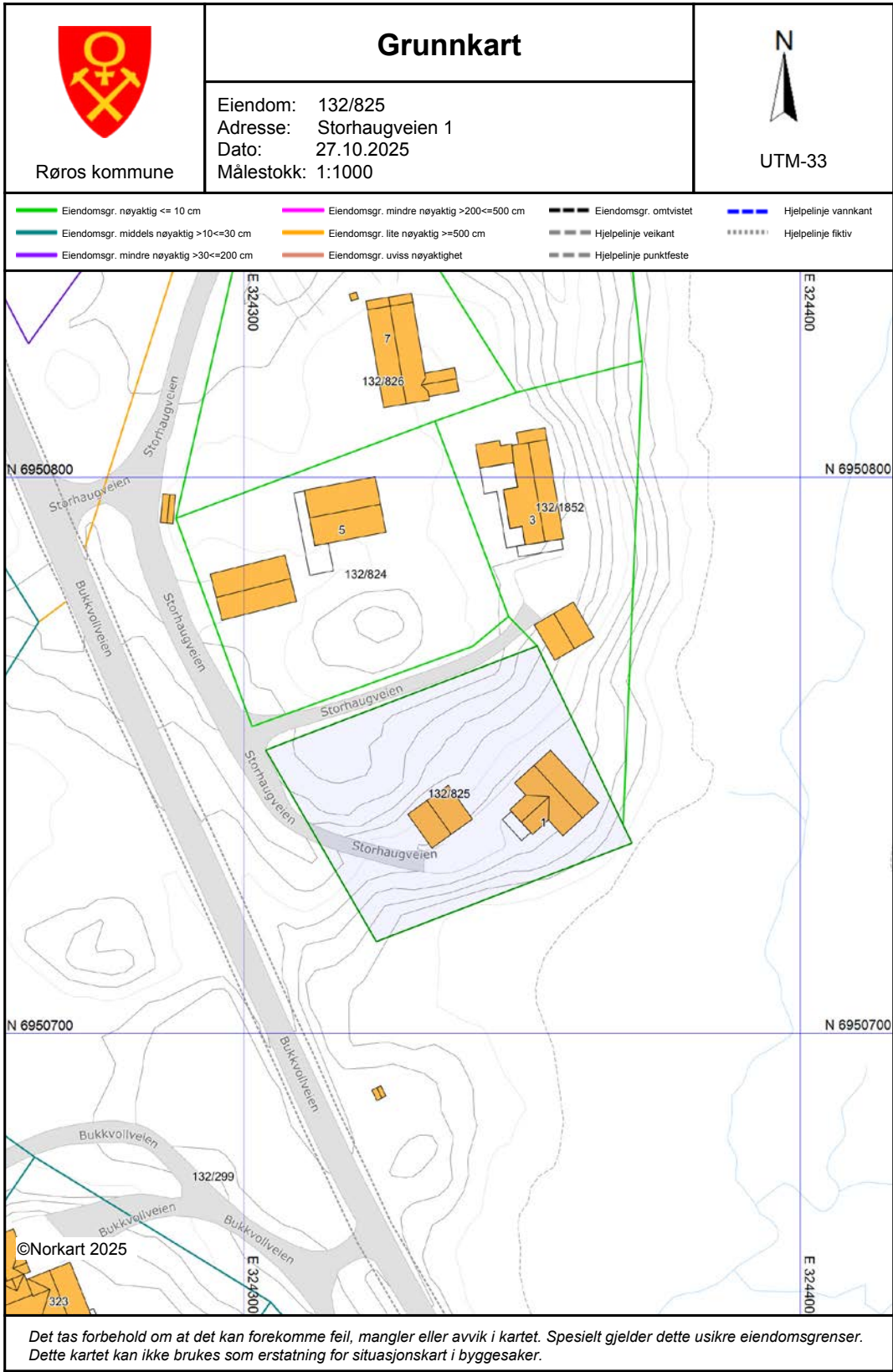
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

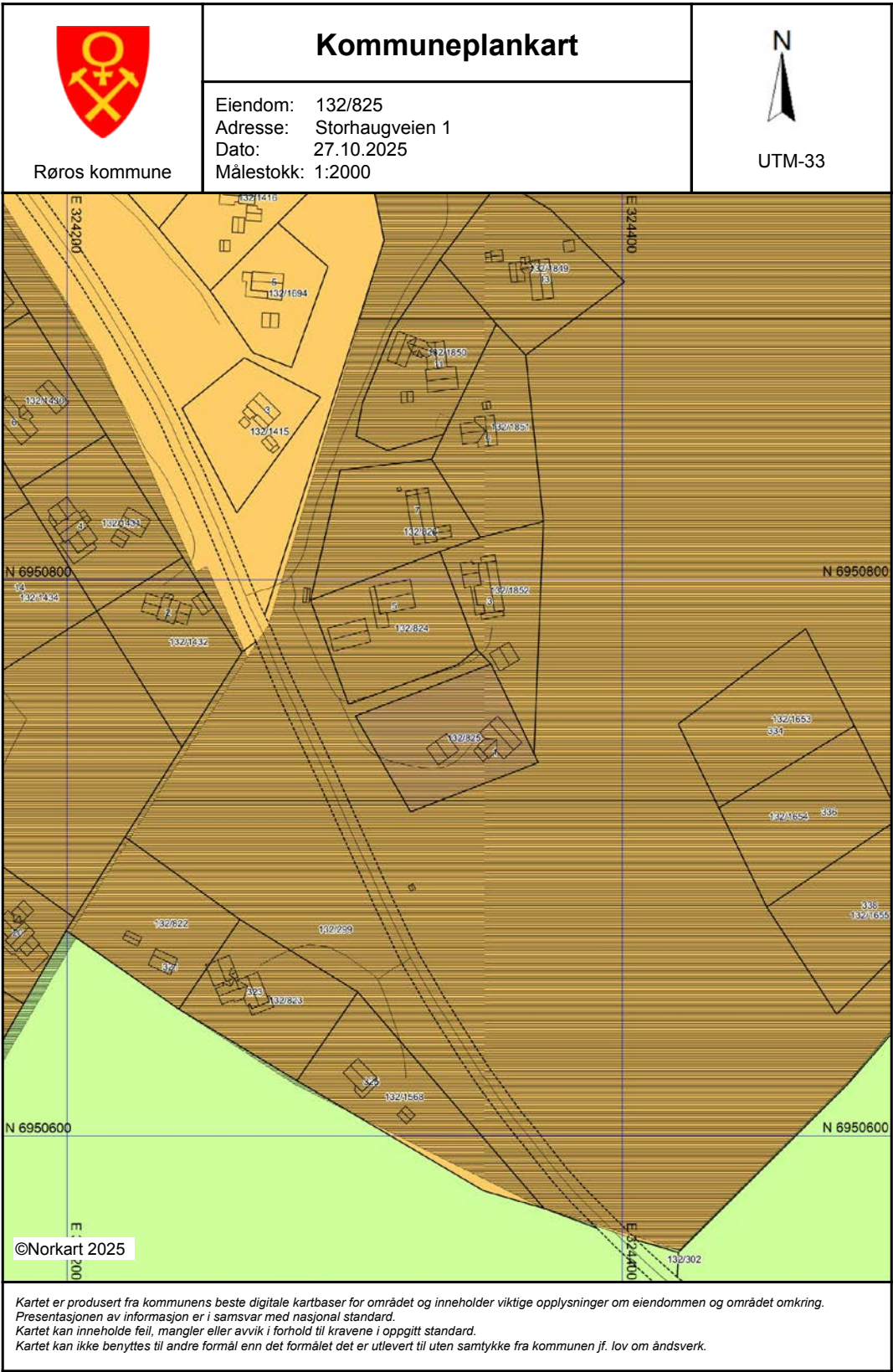
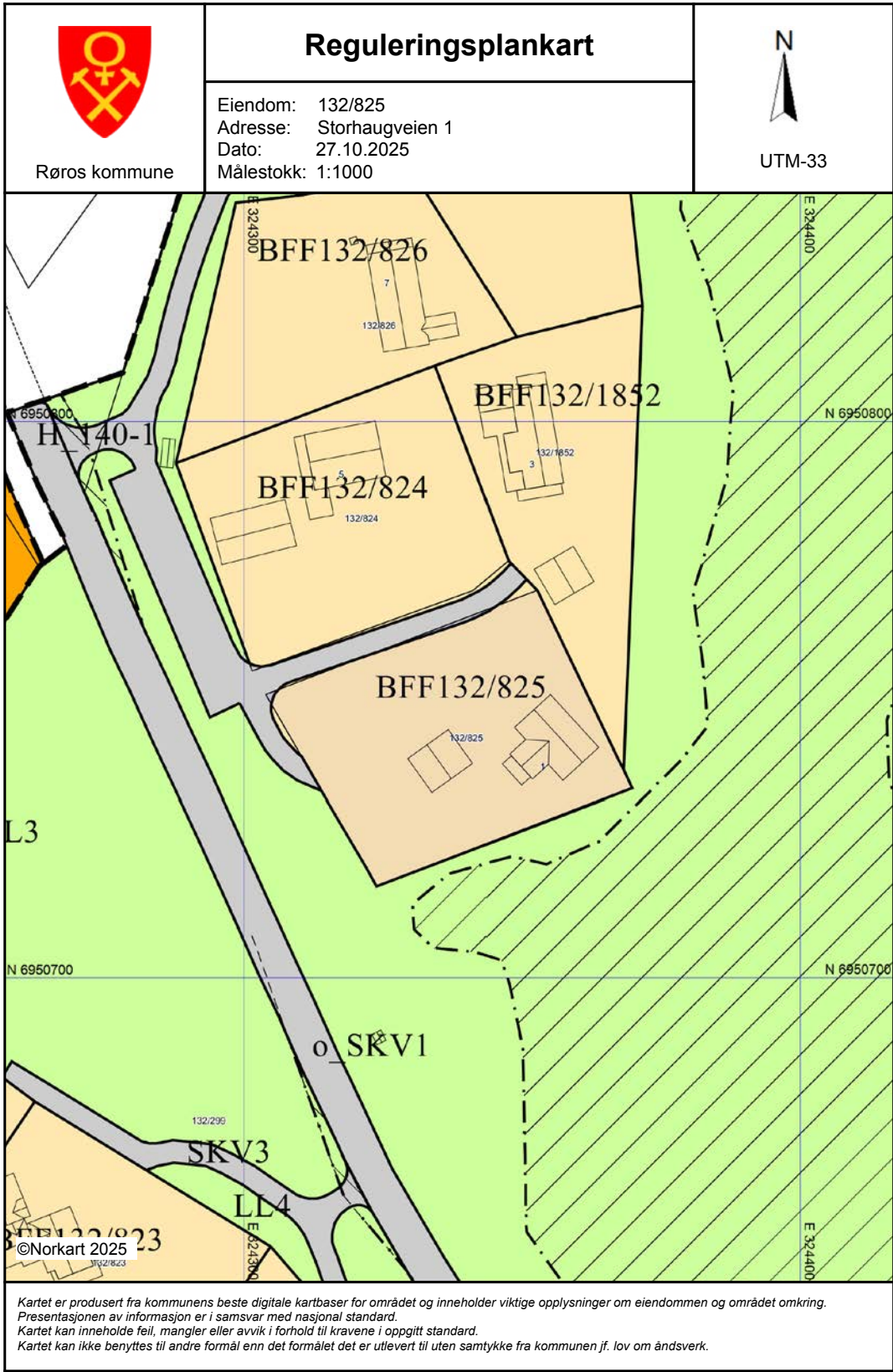
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

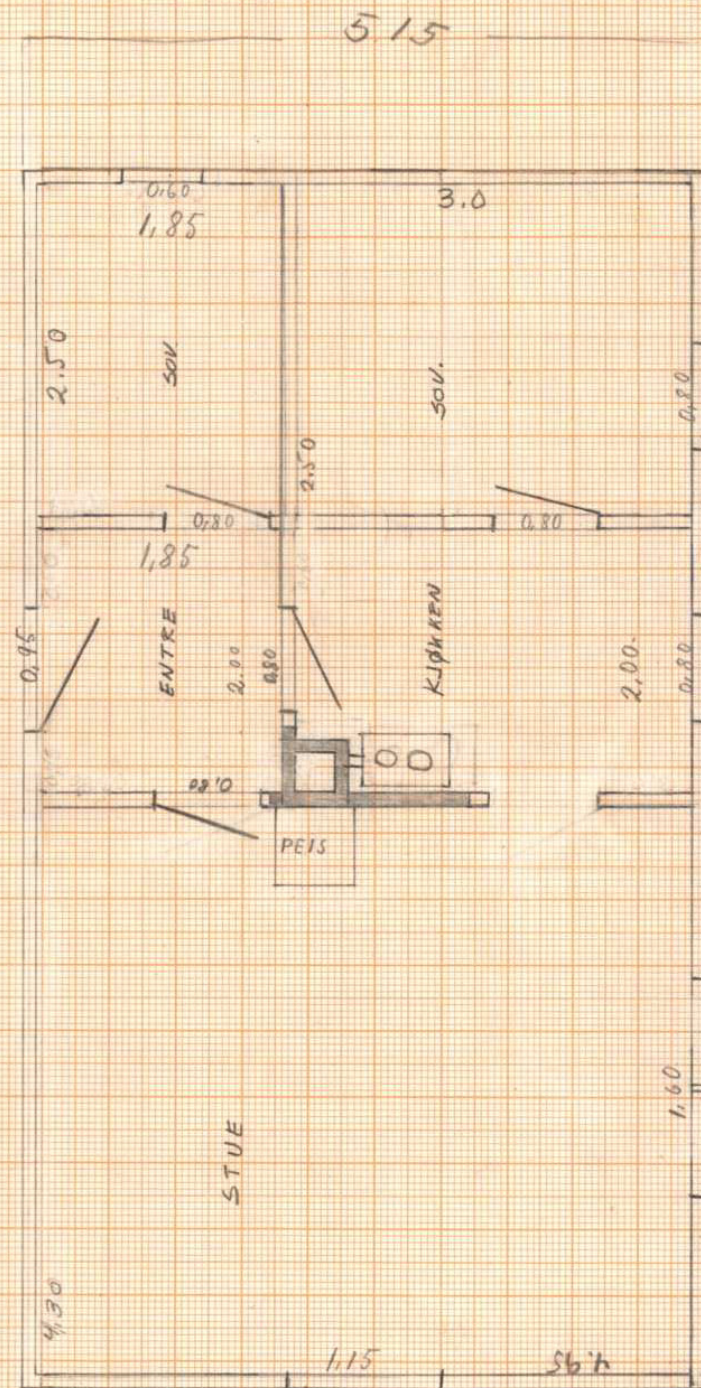
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



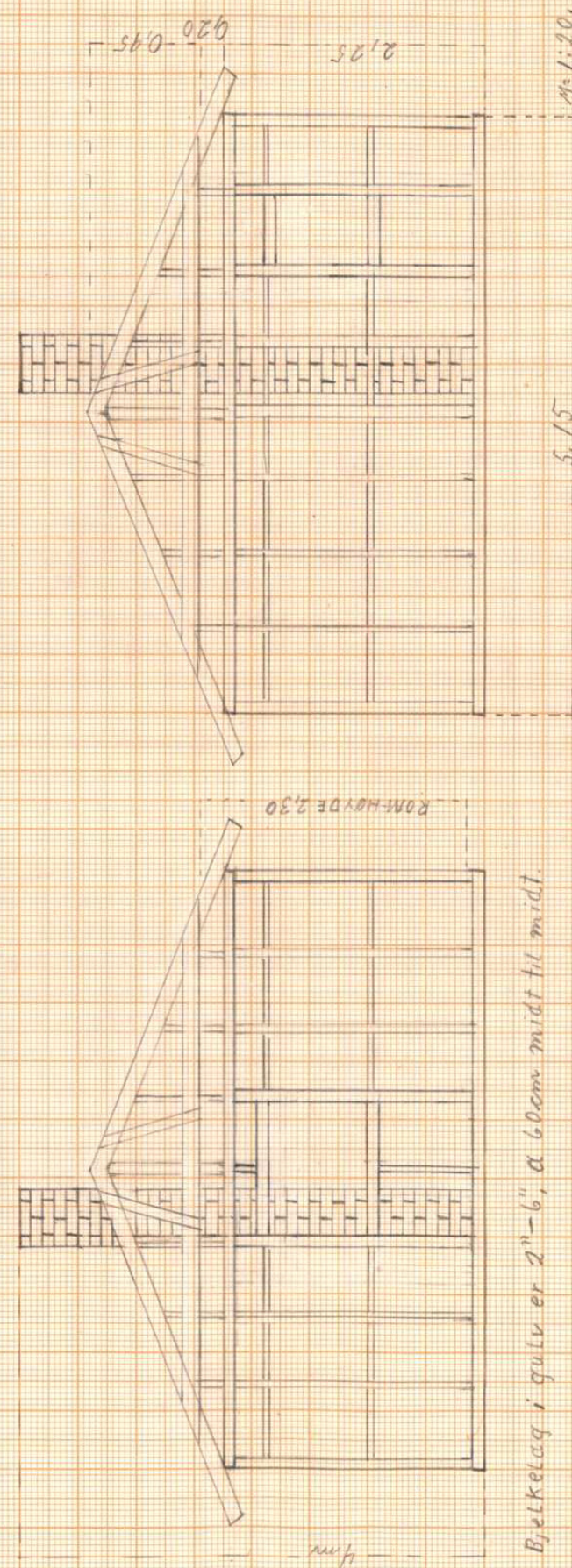
Eiendomskart for eiendom 5025 - 132/825//






$$M = 1:20.$$

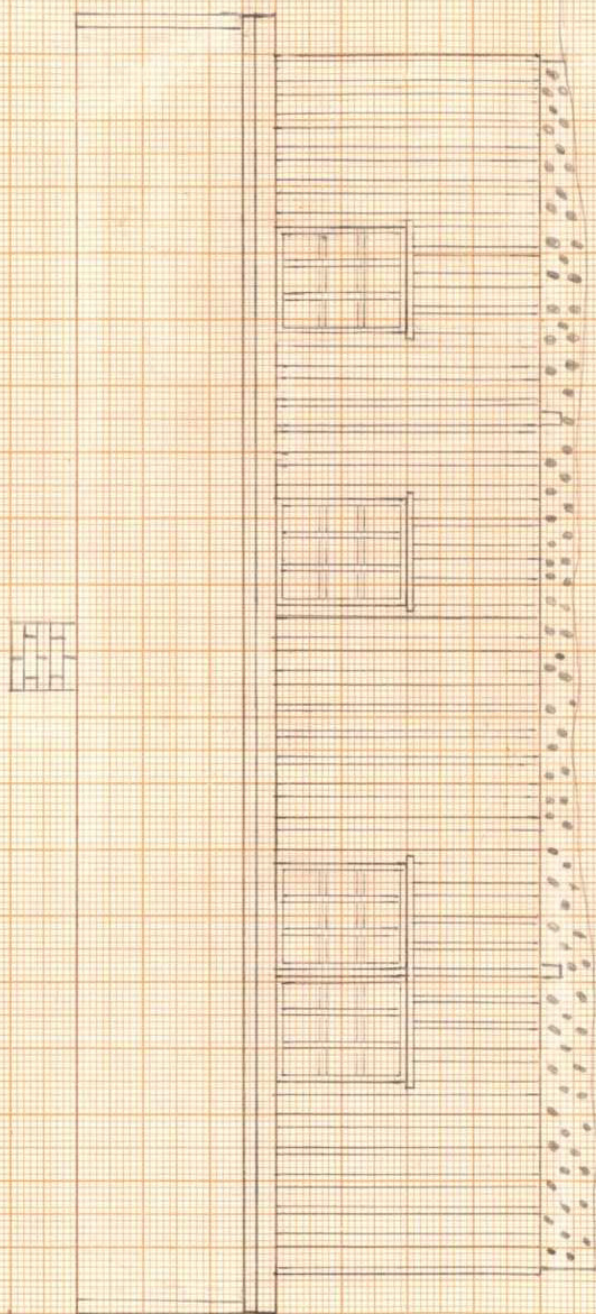
9,20



Bjelkelag i gulv er 2"-6", a 60cm midt til midt.

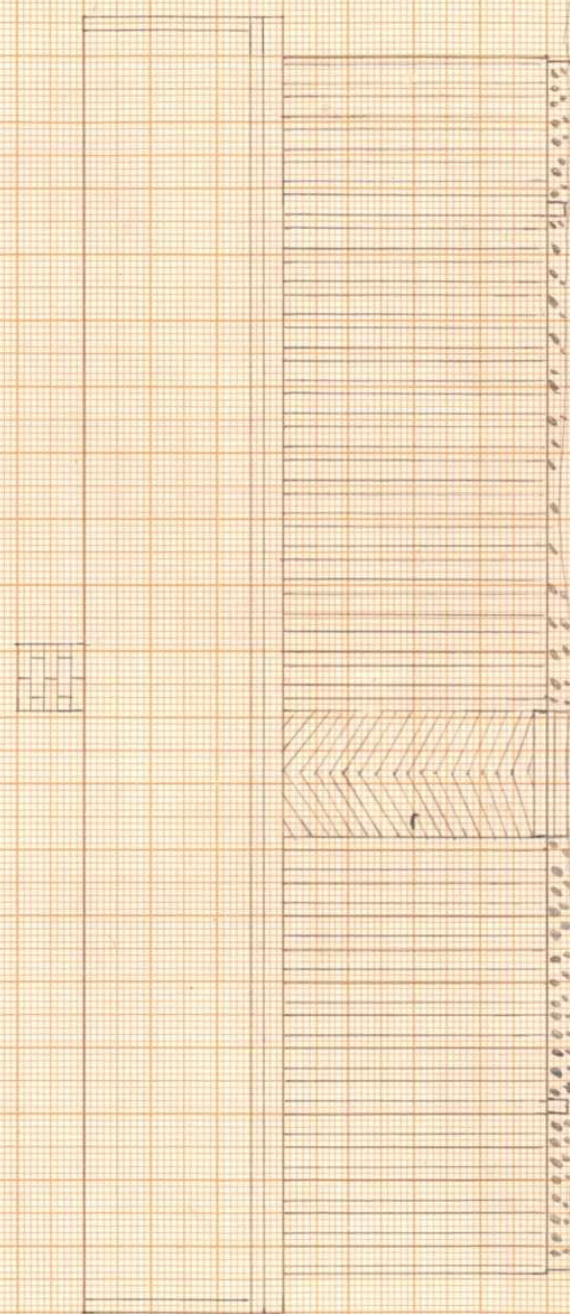
M=1:20.

Syd-øst

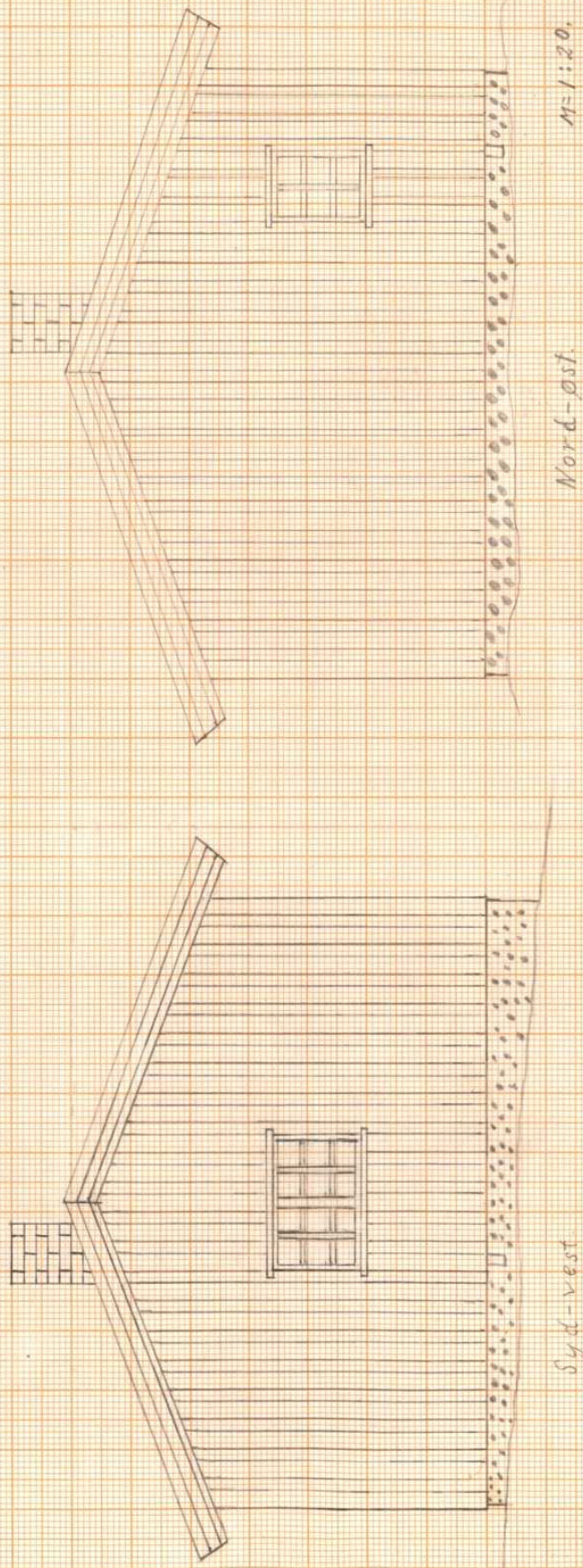
12-8/08
20/3-71
148.

M=1:20.

Nord-vest.

12-8/08
20/3-71
148.

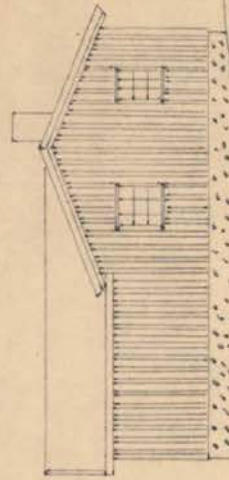
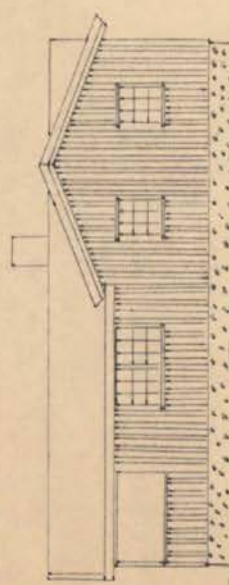
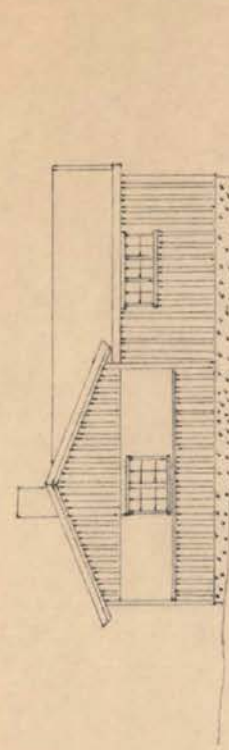
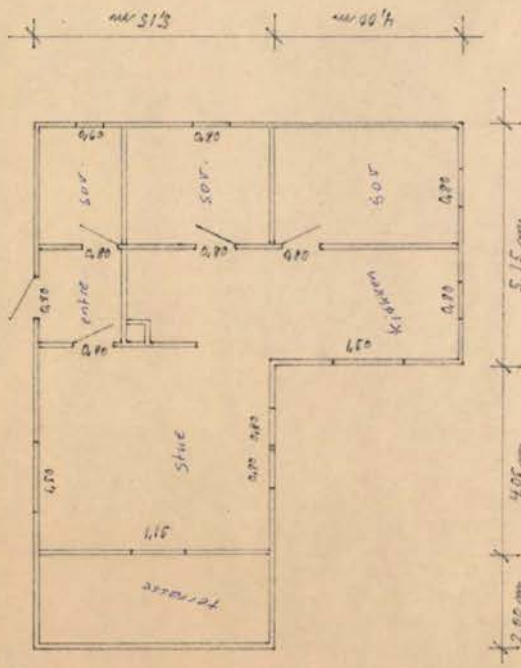
RØROS BYGNINGSRÅD
Jnr. 261
12-4/82



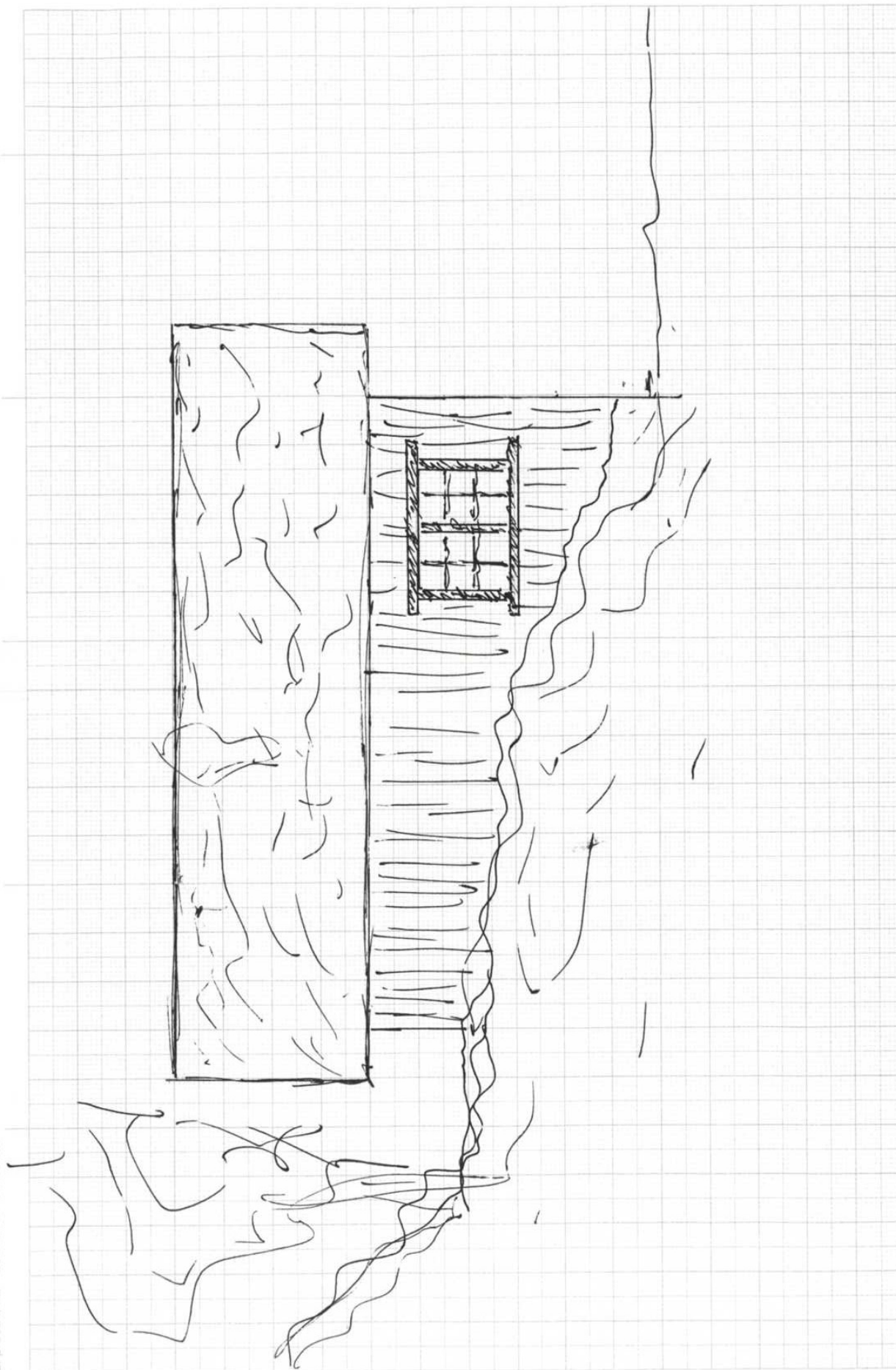
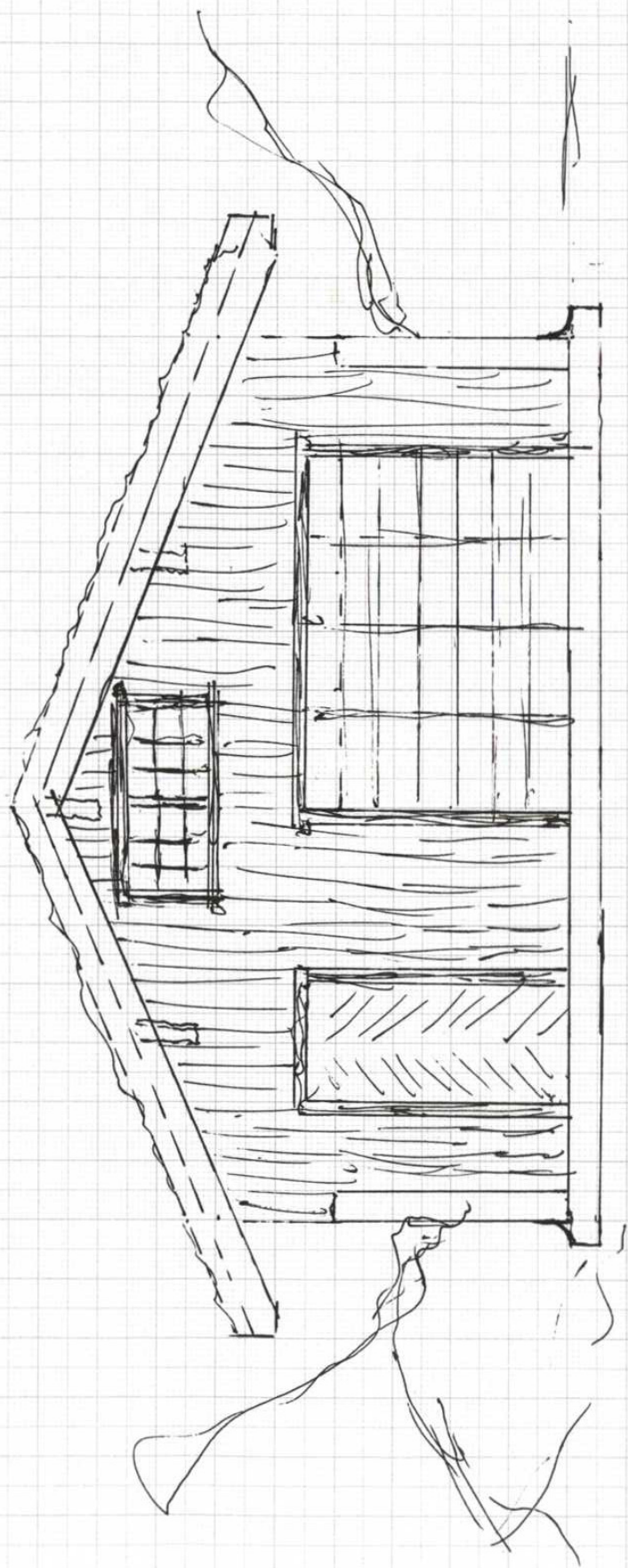
R. A. nr. 933. A4

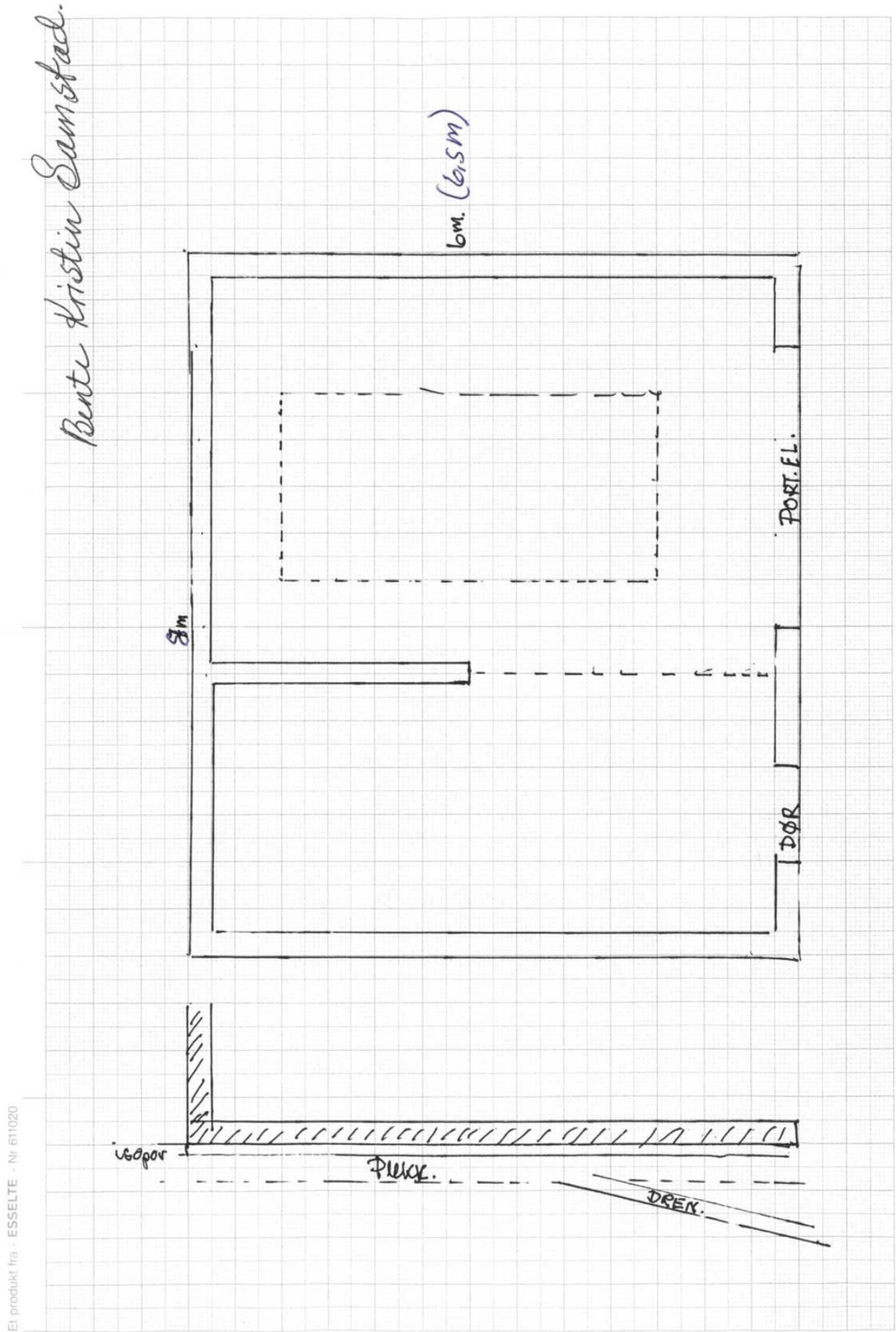
M=1:20.

RØROS BYGNINGSRÅD
Notat: 6.4.82 Jnr. 261
Arkiv: 80/82
Cedl/gent. av bygn. ark. sjef
14.4.82 Signa



M=1:100 Tilbygg. Gnr. 132. Bnr. 825
Plan Fasad
Byggherre.
Tegn. Dato 10/2 82.







Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 28.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	132	Bnr:	825	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Storhaugveien 1, 7372 GLÅMOS						

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

**PLANBESTEMMELSER
FOR
BUKKVOLD NORDVESTRE HYTTEFELT**
Planid: 20120009

Ny revisjon: 31.03.2020
Tidligere revidert: 04.07.12
Planbestemmelser er sist vedtatt av Røros kommunestyre den 25.10.12, sak 80/12

1. Planbestemmelser

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist på kart med reguleringsgrense. Planavgrensningen er identisk med planavgrensningen for gjeldende plan vedtatt 25.10.2012. Innenfor avgrensningen til den nye plan, skal det ikke plasseres annen bebyggelse enn vist på planen.

2. Reguleringsformål

Reguleringsområdet gis følgende reguleringsformål:

A. Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Energianlegg

B. Samferdselsanlegg

- Kjøreveg

C. Landbruk-, natur-, og friluftsformål

- Landbruksformål

D. Hensynssoner

- Hensyn landskap
- Hensyn kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

3. Byggeområde for fritidsbebyggelse

- 3.1. I byggeområdet kan oppføres fritidsbebyggelse med høyere standard. Det kan oppføres inntil 3 bygg pr. tomt bestående av hovedhytte og to uthus/anneks/garasje med et samlet areal på maksimalt 180 m² BYA iht. NS 3940, jf. veileder T-1459 om grad av utnytting. Parkeringsareal for en biloppstillingsplass på 18 m² inngår i BYA.
- 3.2. På flate tomter skal grunnmurshøyden ikke overstige 0,6 m og gesimshøyden skal ikke overstige 3,7 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Måleregler iht. Teknisk forskrift (TEK 10) §6-2 og NS 3940.

- 3.3. I skrånende terreng kan grunnmurshøyde økes til maksimalt 1,6 m på husets nedside, målt fra planert terreng foran fasaden som vender nedover. Maksimal gesimshøyde på husets nedside blir da 4,7 m. Dette under forutsetning av at økt grunnmurshøyde på husets nedside vil medføre bedre terrengtilpasning enn oppfylling eller utplanering av skrånende terreng. Måleregler iht. Teknisk forskrift (TEK 10 §6-2 og NS3940.)

- 3.4. Med unntak av tomten BFF 132/1649 kan det tillates oppført bebyggelse med tverrøste (oppstuggu) med maksimal 6,0 m bredde på tverrøstedelen og gesimshøyde 5,6 m. For øvrig samme regler som for strekpunktene over.

- 3.5. På tomtene på C-feltet tillates kjeller med garasje i sokkeletasjen. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,2 m målt fra golv i sokkeletasjen. Maksimal tillatt innvendig høyde på kjeller er 3,0 m. Innkjørsel til kjeller/garasje skal så langt det er mulig plasseres slik at den ikke er synlig fra Bukkvollveien. Dersom tomtene bebygges med tverrøste (oppstuggu) er maksimal gesimshøyde 5,6 mtr målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Side mot fasade hvor terrenghøyde er tilpasset for evt. innkjøring til garasje i sokkeletasje skal ikke inngå i beregning av planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- 3.6. Alle tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Takflatene skal være dekket med mørk takpapp, skifer, tremateriale eller torv.

- 3.6.1. Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon skal mest mulig tas vare på. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av parkeringsplasser, rydding og planering av atkomsttraseer og graving av grøfter for el. og vann og avløp skal skje mest mulig skånsomt.

- 3.6.2. Inngjerding av hyttetomtene er ikke tillatt. Imidlertid kan det settes opp gjerde mot veg for å dempe støy fra vegtrafikk. Slike gjerder skal mest mulig harmoneres i utforming ved sammenhengende gjerder langs flere eiendommer. Portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt.

- 3.7. Bebyggelsen knyttes til privat vannforsyningsanlegg. Helårsvann kan legges inn. Avløpsvann føres til infiltrasjonsanlegg i grunnen. I størst mulig grad søkes det Etter felles infiltrasjonsanlegg for flere tomter.

- 3.8. Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som viser:
- Plassering av hytte med eventuell tilhørende uthus/anneks/garasje
 - Anneks/garasje som planlegges bygd senere skal være inntegnet på planen.
 - Plassering av infiltrasjonsanlegg.
 - Terrengendringer og eventuelle forstøtningsmurer og skråninger skal vises.
 - Avkjørsel fra felles veg skal vises, samt oppstillingsplass for en bil på tomta.

- 3.8.1. Ved byggesaksbehandling innenfor området skal det legges vekt på at bebyggelsen harmonerer med omkringliggende terreng og bebyggelse. Dette skal vurderes i forhold til proporsjoner på bygg, takform, materialbruk farger etc.

4.

Vannforsyningsanlegg

På områdene BVF1 og 2 kan det oppføres bygg og installasjoner knyttet til vannforsyning i området.
5.

Kjøreveg

Fylkesveg 452, Bukkvollveien, reguleres som offentlig veg med vegformålsbreddde på 7,0 m.
Interne veger reguleres som privat veg og som bygget med en vegbredde på 4,0 m.
6.

Grønnstruktur

- Friområde

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføres bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.
Hogst i området skal ikke utføres slik at friluftsområdets landskapskarakter blir vesentlig endret
7.

Landbruksområder. Jord- og skogbruk.

- Arealet nyttes uten restriksjoner til sitt opprinnelige formål
8.

Hensynssoner

8.1 Hensyn landskap og vegetasjon

- Angitt hensynssone har ekstremrikt mangfold av vegetasjon.
Tekniske tiltak i området som kan endre grunnforhold eller næringsgrunnlaget tillates ikke.

8.2 Hensyn kulturmiljø og område båndlagt etter kulturminneloven

-Kulturminnene innen reguleringsområdene er fredet etter kulturminneloven.
Det samme gjelder for en sikringssone på et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant.
-Innenfor hensynsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak.
Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene(fylkeskommunen)

Nabolagsprofil

Storhaugveien 1

Høyde over havet

800 m

Offentlig transport

	Røros lufthavn	21 min 
	Glåmos stasjon Linje R60	8 min  9.7 km
	Grunnsjømyra Linje 541	8 min  4.9 km
	Stigerslia Linje 541	8 min  5.7 km

Avstand til byer

Røros	18 min 
Trondheim	2 t 9 min 

Ladepunkt for el-bil

	Uno-X Røros	17 min 
	Røros Hotell	17 min 

Vintersport

Langrenn

 - Avstand til nærmeste løype: 202 m
 - 134 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

 - Ålen Skisenter
 - Kjøretid: 27 min
 - Skitrekking i anlegget: 2

Aktiviteter

Storwartzfeltet	4 min 
Røros Husky Adventures	12 min 
Røros Golfklubb	16 min 
Bowling 1 Røros	19 min 

Sport

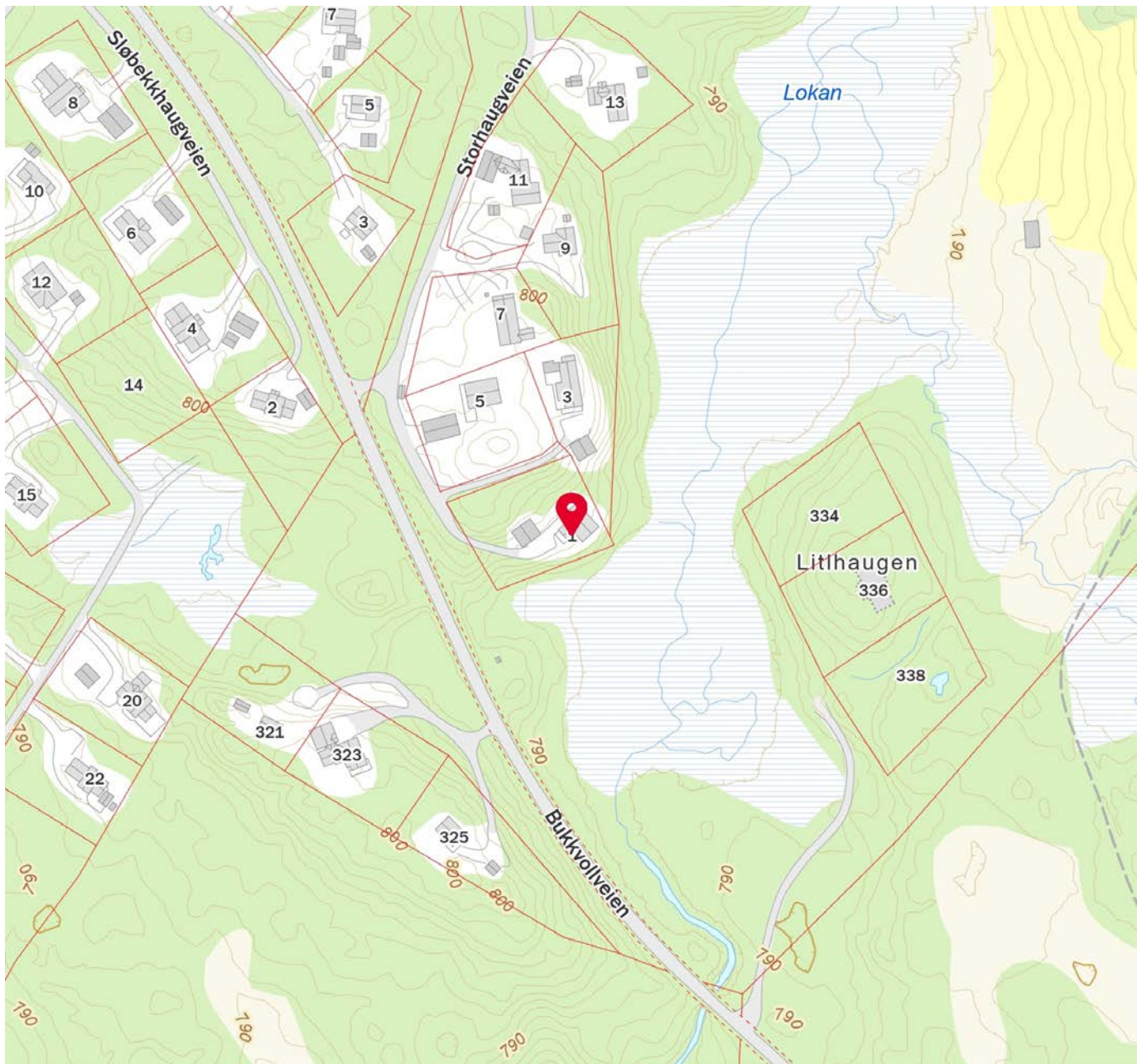
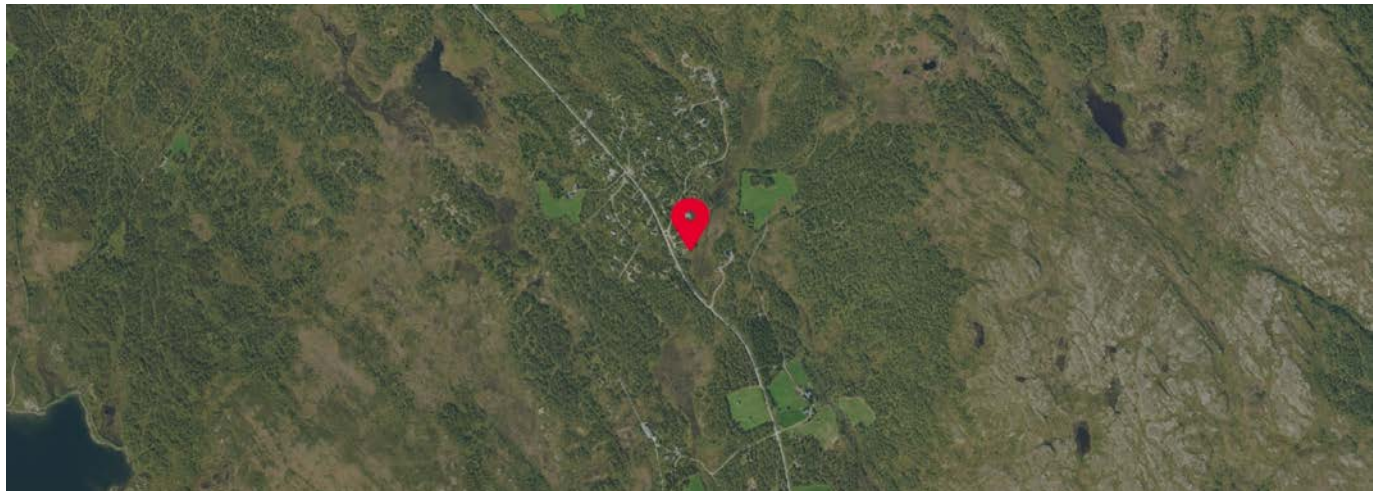
	Vikheim handballbane Ballspill	4 min  4.1 km
	Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	8 min  9 km
	Røros Gym	18 min 

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	8 min  9.6 km
Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min  16.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

87



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Storhaugveien 1
7372 GLÅMOS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre