

An aerial photograph of a dark wooden cabin with a grey roof, situated in a lush green forest. The cabin is surrounded by tall trees and a grassy clearing. The background shows rolling hills under a blue sky with light clouds.

aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Johan Falkbergets vei 2122, 7372 GLÅMOS

**Trivelig hytte med flott  
beliggenhet i Rugldalen. Innlagt  
strøm.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Advokat/Megler

**Martin Gabrielsen**

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

**Aktiv i Fjellregionen**  
Kjerkgata 3, 7361 Røros

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 620 000,-  
**Omkostn.:** Kr 34 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 654 640,-  
**Selger:** Olav Haagensen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total:** 34/34 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 940.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 11

**Oppdragsnr.:** 1705240063

# Trivelig hytte med flott beliggenhet i Rugeldalen. Innlagt strøm.

Velkommen til Johan Falkbergets vei 2122!

En trivelig og enkel hytte, med oppgraderingsbehov, beliggende i Rugldalen. Hytta har en usjenert beliggenhet med fin utsikt utover dalen. Innlagt strøm.

Hytta inneholder:

Primærrrom:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken og soverom.

Sekundærrrom:

1. etasje: Kott, 2 boder og utedo.

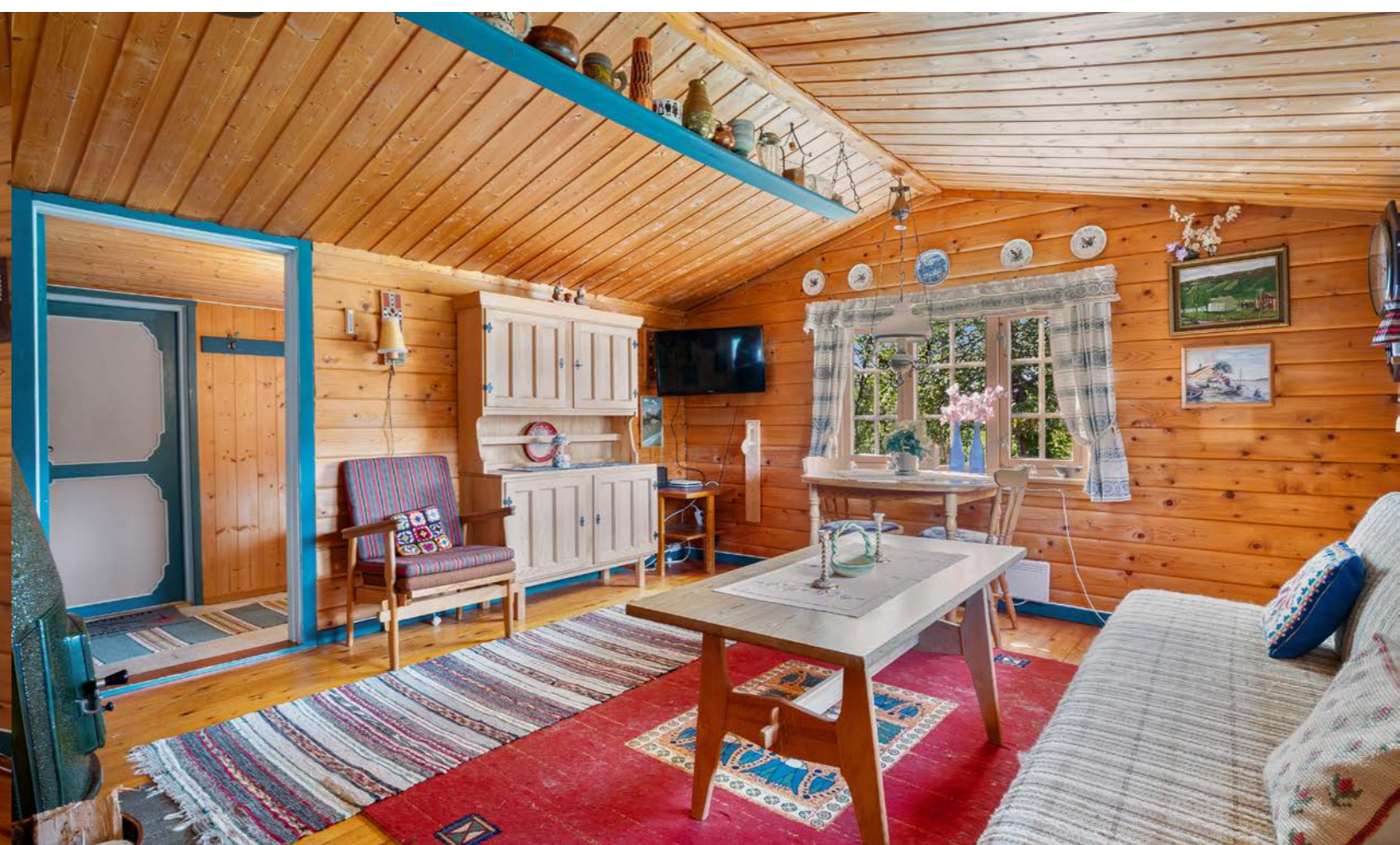
Velkommen på trivelig visning!



# Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	18
Om eiendommen .....	22
Egenerklæring .....	29
Tilstandsrapport .....	34
Energiattest .....	53
Nabolagsprofil .....	53
Vann og avløp .....	59
Skylddelingsforretning .....	60
Kommunale gebyrer .....	64
Info om byggetegninger .....	65
Diverse kart .....	68
Forbrukerinformasjon .....	77
Budskjema .....	78




















**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: 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 34 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Deler av fritidsboligen er ikke målbar pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Hytta har et totalt GUA (Gulvareal) på 52 kvm. Av dette er 18 kvm ALH (Arealer med lav himlingshøyde). Se vedlagte tilstandsrapport for mer info om dette.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

940.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveid tomt på 940 kvm.

### Beliggenhet

Rugldalen ligger ca 19 km fra Røros sentrum og er kanskje mest kjent som føde- og bostedet til forfatteren Johan Falkberget. Rett utenfor hytta har man tilgang på fantastisk natur som innbyr til turer i fjellet både sommer- og vinterstid. Tar man turen

oppover Brattvollveien kommer man etterhvert til det historiske Nordgruvefeltet som hadde noen av de viktigste gruvene til Røros Kobberverk. Her finner man kjente gruver som Muggruva, Kongens, Christianis Sextus mm. De gamle transportveiene i gruveområdet fungerer i dag utmerket til fot- og sykkelturner. Til Røros sentrum er det som sagt ca 19 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 på rad. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden, Julemarked mm. Se forøvrig [www.roros.no](http://www.roros.no) for mer info om Rørosregionen.

Til Ålen sentrum er det ca. 10-12 min kjøretur, hvor du finner Ålen skisenter, et skisenter godt egnet for hele familien. Ruglsjøen ligger i umiddelbar nærhet, og her vil du ha gode muligheter for godt ørretfiske. Storsandtjønnen ligger ca. 5 min unna med bil, og her finner man en kjempesandstrand som er meget populær.

### Adkomst

Se kart på [Finn.no](http://Finn.no)

### Bebyggelsen

Hovedsaklig hytter og gårdsbruk i nærområdet. Spredt bebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Kjartan Korshavn

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og tømmer, og er utvendig delvis kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass.

### Innhold

Primærrom:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken og soverom.

Sekundærrom:

1. etasje: Kott, 2 boder og utedo.

### Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Krypkjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger

- Utstyr på tak
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Elektrisk

Standard

1. etasje

Gang: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Kott: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Bod 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Belegg og ubehandlet gulv, og panel på vegger.

Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Vedovn.

Kjøkken: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Vedovn.

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

Utedo: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Utedo.

### Hvitevarer

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

### Parkering

Ikke adkomstvei. Parkering ved gården "Trøa" like ved.

### Diverse

Byggeår er ukjent. Takstmann har satt byggeår 1900, da det ikke foreligger dokumentasjon på når fritidsboligen ble oppført.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 620 000

### Kommunale avgifter

Kr 4 164

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Eiendomsskatt: Kr. 1 638

- Feiing: Kr. 530

- Renovasjon: 1 996

- Totalt: 4 164

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

### Eiendomsskatt

Kr 1 638

### Eiendomsskatt år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 11 i Røros kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter:

1966/2378-2/65 01.10.1966 BEST. OM

ADKOMSTRETT

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.07.2024

13:45 – Sist oppdatert 03.07.2024 13:43

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923

Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Rettighet hefter i: KNR: 5025 GNR: 2 BNR: 1

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannrett

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens

bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse og det finnes ingen info om bygningene er byggeanmeldt i følge Røros kommune. Røros kommune har ingen tegninger av bygningsmassen i sine arkiver.

### Vei, vann og avløp

Det er ikke vei fram til hytta. Parkering skjer ved gården "Trøa" som har adresse Johan Falkbergets vei 2124.

Det er ikke innlagt vann eller avløp.

### Regulerings og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2019-2029 med id: 201801 som trådte i kraft 27.05.2021 gjelder. Arealbruken for eiendommen er: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende

### Adgang til utleie

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

### Kommentar boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

## Kontrakt grunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

620 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
15 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 620 000,00))

34 640,- (Omkostninger totalt)

654 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 34 640

### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### 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.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 3 000,-. 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 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Ansvarlig megler

Martin Gabrielsen  
Advokat/Megler  
martin.gabrielsen@aktiv.no  
Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3  
7361 Røros

#### Salgsoppgavedato

21.08.2024

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240063	
Selger 1 navn	
Erik Frithjof Haagensen	
Gateadresse	
Johan Falkbergets vei 2122	
Poststed	Postnr
GLÅMOS	7372
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Bodil Astrid Haagensen	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89140023

#### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EFH

1

Document reference: 1705240063

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1705240063

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1705240063



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik F. Haagensen	754c45c0ec82d7d6d48449 9a2d27dd921f6280fa	21.08.2024 06:59:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240063

Document reference: 1705240063

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

# Johan Falkbergets vei 2122 7372 GLÅMOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig  
Byggeår: 1900  
BRA: 34 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 34 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21254>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det ble stedvis registrert fuktmerker på innvendig tak (himling). Det ble foretatt fuktmålinger i disse områdene og undersøkelsen viste målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Skjulte skader er påregnelig. Dette kan ikke avdekkes uten åpninger, noe som anbefales og tiltak vurderes deretter.

TG-3 er satt pga. fuktmerker og målt fukt.

##### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales. For videre omtale og kostnadsberegning, se pkt. Taktekking.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det er kun etablert renner og nedløp på deler av boligen. Renner og nedløp har synlige skader og det mangler tilkobling fra renner til nedløp på fremside. TG-3 er satt pga. registrerte forhold og delvis manglende renner og nedløp.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting og etablering av renner og nedløp må påregnes, men bør sees i sammenheng med utskifting av taktekking.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Taktekking

##### Oppsummering

Som nevnt i pkt. Loft ble det registrert fuktmerker i innvendig tak og det ble målt fukt i disse områdene. Forventet brukstid antas å ha passert. TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt ved innvendig inspeksjon.

##### Anbefalte tiltak

Oppgradering må planlegges og påregnes. Skjulte følgeskader er påregnelig. Kostnadsberegningen er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Totalt avvik ble målt til ca. 4,5 cm. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

##### Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. For videre omtale, se pkt. Kryp Kjeller. Kostnadsberegningen er kun for ytterligere undersøkelser/ kartlegging av tiltak.

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Boligen ligger i et skrående terreng og er derfor utsatt for tilsig av overflatevann. På grunn av skrående terreng og at det trolig ikke er etablert drenering/ annen fuktsikring er det påregnelig med fukt inn under bygningen. Pga. beskaffenhet/ vanskelig adkomst er dette ikke kontrollert under hele hytta. TG-2 er satt pga. alder og begrenset kontroll i krypkjeller.

#### Anbefalte tiltak

For videre omtale, se pkt. krypkjeller.

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det er stedvis utglidninger av gråsteinsmur. TG-2 er satt pga. alder og stedvis utglidninger.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales, for videre omtale se pkt. krypkjeller og etasjeskille.

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet smal adkomst og lagrede gjenstander. Det er også kun adkomst til deler av krypkjelleren. Kontrollen ble foretatt i området rundt åpning. Det ble ikke registrert tegn til skader eller vesentlige avvik fra kontrollpunkt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en særlig fuktutsatt konstruksjon/ risikokonstruksjon hvor det er små marginer før skader kan oppstå. Spesielt da bygningen ligger i skrående terreng. Se pkt. Drenering. TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon og begrenset kontroll.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere adkomst til hele krypkjelleren og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er gjort, for å stadfeste faktisk tilstand på bygningsdelen.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

TG-2 er satt pga. vær og aldringsslitasje.

#### Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid (isolererglass). Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble stedvis registrert malingsavflass. TG-2 er satt pga. alder/ aldringsslitasje.

#### Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det er foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning, der dette er foretatt ble det registrert manglende musetetting. TG-2 er satt pga. manglende musetetting bak kledning, vær og aldringsslitasje.

#### Anbefalte tiltak

Etablering av musetetting bak kledning anbefales. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

TG-2 er satt pga. manglende stige for adkomst til feier.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere stige iht. krav.

### Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i skorstein og for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Tiltak pga. for kort avstand til brennbart materiale må påregnes.

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Det er etablert en enkel kjøkkeninnredning uten komfyr/ avtrekk. Det er etablert en frittstående vask/ servant uten permanent innlagt vann. TG-2 er satt pga. beskaffenhet.

### Elektrisk

#### Oppsummering

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 en 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.

Anlegget er et eldre anlegg med skrusikringer i kott. Det er ikke fremlagt dokumentasjon og historikk er ukjent. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Lovlighet

## Vær oppmerksom på!

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

Røykvarsler er eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
8.8.2024

Rapportdato  
13.8.2024

## Hjemmelshavere

Navn: Olav Haagensen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

## Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn      Telefon: 416 05 438  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Epost: kk@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



## Egne premisser:

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

## Informasjon om boligen

Adresse: Johan Falkbergets vei 2122, 7372 Glåmos

Kommunenr: 5025      Gårdsnr: 2      Bruksnr: 11      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1900 - Byggeår er ukjent. 1900 er satt da det ikke foreligger dokumentasjon fra når fritidsboligen ble oppført.  
Boligtype: Fritidsbolig

## Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig er oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og tømmer, og er utvendig delvis kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekktet med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	34	0	0	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	52	34	18
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>34</b>	<b>18</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	34	0	Gang, stue, kjøkken og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Deler av fritidsboligen er ikke målbar pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Med tanke på alder og byggemetode er det lite trolig at det er etablert noen form for drenering.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Boligen ligger i et skrående terreng og er derfor utsatt for tilsig av overflatevann. På grunn av skrående terreng og at det trolig ikke er etablert drenering/ annen fuktsikring er det påregnelig med fukt inn under bygningen. Pga. beskaffenhet/ vanskelig adkomst er dette ikke kontrollert under hele hytta. TG-2 er satt pga. alder og begrenset kontroll i krypkjeller.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale, se pkt. krypkjeller.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Ringmur med krypkjeller og blindrom. Grunnmur oppført med gråsteinsmur og betongstein. Ukjent historikk og årstall.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
<b>TG-2</b>	
Det er stedvis utglidninger av gråsteinsmur. TG-2 er satt pga. alder og stedvis utglidninger.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterligere undersøkelser anbefales, for videre omtale se pkt. krypkjeller og etasjeskille.

**6.3 Krypkjeller**

Beskrivelse	
Det er kun adkomst til deler av krypkjelleren.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet	
16,9 vektprosent.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-2</b>
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet smal adkomst og lagrede gjenstander. Det er også kun adkomst til deler av krypkjelleren. Kontrollen ble foretatt i området rundt åpning. Det ble ikke registrert tegn til skader eller vesentlige avvik fra kontrollpunkt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en særlig fuktutsatt konstruksjon/ risikokonstruksjon hvor det er små marginer før skader kan oppstå. Spesielt da bygningen ligger i skrående terreng. Se pkt. Drenering. TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon og begrenset kontroll.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere adkomst til hele krypkjelleren og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er gjort, for å stadfeste faktisk tilstand på bygningsdelen.	

**6.4 Balkong, terrasse, plattung**

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang, men bærer preg av alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattung</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt pga. vær og aldringsslitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig.	

**6.5 Vinduer og dører**

Beskrivelse	
Vinduer i en kombinasjon med koblet glass og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer fra 1995 i følge datostempling i glass. Ukjent historikk og omfang på vinduer forøvrig.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid (isolerglass). Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble stedvis registrert malingsavflask. TG-2 er satt pga. alder/ aldringsslitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.	

**6.6 Yttervegger**

Type fasade	Stående kledning
Stående kledning på deler av boligen og tømmervegger forøvrig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i neckant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det er foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning, der dette er foretatt ble det registrert manglende musetetting. TG-2 er satt pga. manglende musetetting bak kledning, vær og aldringsslitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablering av musetetting bak kledning anbefales. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-3</b>
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det ble stedvis registrert fuktmerker på innvendig tak (himling). Det ble foretatt fuktmålinger i disse områdene og undersøkelsen viste målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Skjulte skader er påregnelig. Dette kan ikke avdekkes uten åpninger, noe som anbefales og tiltak vurderes deretter. TG-3 er satt pga. fuktmerker og målt fukt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser anbefales. For videre omtale og kostnadsberegning, se pkt. Takteking.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det er kun etablert renner og nedløp på deler av boligen. Renner og nedløp har synlige skader og det mangler tilkobling fra renner til nedløp på fremside. TG-3 er satt pga. registrerte forhold og delvis manglende renner og nedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting og etablering av renner og nedløp må påregnes, men bør sees i sammenheng med utskifting av takteking.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med tilbygd skråtak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen synlige avvik ble registrert, men det anbefales en ytterligere vurdering anbefales etter ytterligere kontroll som nevnt i pkt. Loft.	

## 6.10 Takteking

Type teking	Papp, Pappshingel
Takteking i en kombinasjon med pappshingel og papp.	
Inspisert fra	Fra bakken



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-3</b>
Som nevnt i pkt. Loft ble det registrert fuktmerker i innvendig tak og det ble målt fukt i disse områdene. Forventet brukstid antas å ha passert. TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt ved innvendig inspeksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppgradering må planlegges og påregnes. Skjulte følgeskader er påregnelig. Kostnadsberegningen er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt pga. manglende stige for adkomst til feier.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere stige iht. krav.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Totalt avvik ble målt til ca. 4,5 cm. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. For videre omtale, se pkt. Kryp kjeller. Kostnadsberegningen er kun for ytterligere undersøkelser/ kartlegging av tiltak.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i skorstein og for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Tiltak pga. for kort avstand til brennbart materiale må påregnes.	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Det er etablert en enkel kjøkkeninnredning uten komfyr/ avtrekk. Det er etablert en frittstående vask/ servant uten permanent innlagt vann. TG-2 er satt pga. beskaffenhet.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Ingen
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-IU</b>
TG-IU er satt da det ikke er etablert komfyr eller avtrekk.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger og er derfor ikke kontrollert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Røykvarsler er eldre enn 10 år.	

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

## Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Anlegget er et eldre anlegg med skrusikringer i kott. Det er ikke fremlagt dokumentasjon og historikk er ukjent. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.	

## 6.18 Øvrig: Vann/ avløp

Beskrivelse
Fritidsboligen har ikke godkjent innlagt vann eller avløp. Det er kun etablert enkel utslagsvask på kjøkken og bod. Skal det etableres permanent vann og avløp må dette avklares med kommunen.

## 6.19 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.22 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.23 Avløpsrør

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.24 Vannledninger

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.27 Varmtvannsbereder

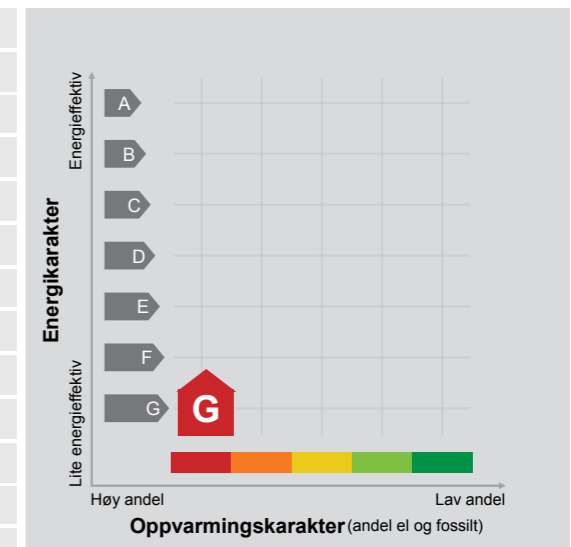
Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.28 Våtrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Johan Falkbergets vei 2122
Postnummer	7372
Sted	GLÅMOS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184136058
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6765
Dato	09.08.2024
Innmeldt av	KJARTAN KORSHAVN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1900
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	34
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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

# Nabolagsprofil

Johan Falkbergets vei 2122

## Høyde over havet

660 m



## Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	20 min	🚗
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	9 min	🚗 10 km
🚆 Reitan stasjon Linje R60	12 min	🚗 12.7 km
🚆 Spellan Linje 543	4 min	🚶 0.3 km
🚆 Ryen Linje 440, 543	5 min	🚶 0.4 km

## Avstand til byer

Røros	18 min	🚗
Trondheim	1 t 56 min	🚗

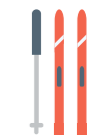
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Ålen Sentrum	10 min	🚗
🚗 Røros Hotell	17 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.7 km



Alpin

- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 11 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

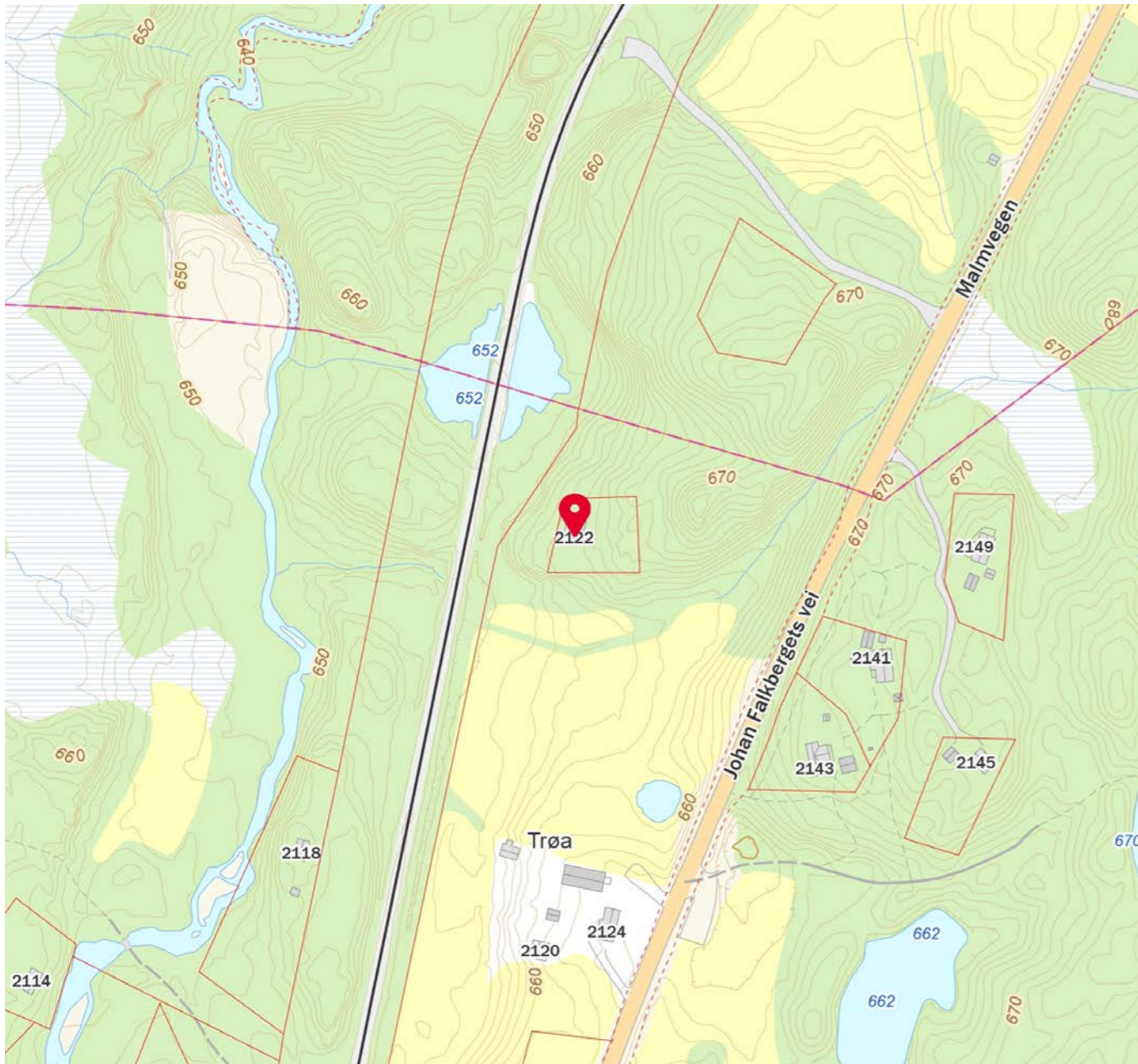
Røros Husky Adventures	11 min	🚗
Røros Golfklubb	16 min	🚗
Bowling 1 Røros	20 min	🚗

## Sport

🏆 Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	🚗 10.7 km
🏆 Hovet flerbruksanlegg Aktivitetshall	11 min	🚗 12.3 km
🏊 Røros Gym	19 min	🚗
🏊 Aktiviteten Treningssenter	20 min	🚗

## Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	10 min	🚗 10.2 km
Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	10 min	🚗 11.9 km



	<b>Røros kommune</b>		
	Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS		
	Telefon: 72 41 94 00		
	Telefaks: 72 41 94 05		
E-post: <a href="mailto:postmottak@roros.kommune.no">postmottak@roros.kommune.no</a>			
			Dato: 29.07.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	2	Bnr:	11	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Johan Falkbergets vei 2122, 7372 GLAMOS						

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



**Røros kommune**  
 Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS  
 Telefon: 72 41 94 00  
 Telefaks: 72 41 94 05  
 E-post: [postmottak@roros.kommune.no](mailto:postmottak@roros.kommune.no)

Dato: 29.07.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 0900 Godkjente bygningstegninger

Gnr:	2	Bnr:	11	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Johan Falkbergets vei 2122, 7372 GLÅMOS						

Røros kommune har ingen tegninger av bygningsmassen i våre arkiver.



## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 25.07.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Falkbergets vei 2122, 7372 GLÅMOS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

DAEBOE NR. 118 1966. 15  
SAULDAL SORENSKRIVERENHET 1

## Skylddelingsforretning

Tors dag, den 8 juli 1965 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Trøien  
g.-nr. 2 br.-nr. 1 av skyld mark 0,29 i Roros  
herred. Forretningen er forlangt av Norvald Høyensen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsoppnevnelene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønns-  
menn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup>

Selgeren Norvald Høyensen  
og Kjøperen Per Jystad

Av naboer:<sup>3)</sup>

Mennene valte til formann

Klaus Jensen

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

1.<sup>4)</sup> Areal: Dyrket jord..... dekar, naturlig eng og kulturbeite..... dekar, pro-  
duktiv skog..... dekar, annet areal..... dekar. I alt..... dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>

Som utgangspunkt valgetes en  
X fjellknais i utmarksgjerdet ca 150 m.  
i nord fra driftsbygninga på eiendommen  
men Trøien g. 2 br. nr. 1

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

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

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

4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

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

Derfra går merkedslingin 28,5 m. i  
nordlig retning til en X fjellknais.  
Derfra 30m. i østlig retning til en X  
fjellknais. Derfra 27,5 m. i sydlig  
retning til en forfest X skov i hit  
marksgjerdet. Derfra 36m. i vestlig  
retning langs utmarksgjerdet til  
utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.







## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 25.07.2024

## Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Falkbergets vei 2122, 7372 GLÅMOS								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 638,00 kr
Feiing	530,00 kr
Renovasjon	1 996,00 kr
<b>Sum</b>	<b>4 164,00 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	409500 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	1 638,00 kr	1 228,50 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pipe	443,20 kr	1/1	0 %	443,20 kr	221,60 kr
Feie- og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pr.år	554,00 kr	1/1	0 %	554,00 kr	138,50 kr
Hytterrenovasjon	1 pr.år	2 035,91 kr	1/1	0 %	2 035,91 kr	1 526,92 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 671,11 kr</b>	<b>3 115,52 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: [postmottak@roros.kommune.no](mailto:postmottak@roros.kommune.no)

Dato: 29.07.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 0900 Godkjente bygningstegninger

Gnr:	2	Bnr:	11	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Johan Falkbergets vei 2122, 7372 GLÅMOS						

Røros kommune har ingen tegninger av bygningsmassen i våre arkiver.



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGSTUGGU	Beregnet areal	940.9
Etablert dato	15.01.1966	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående  Under sammenståing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	2/11
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom	15.01.1966			2/1, 2/11
Kart- og delingsforretning				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6959173.82	618783.17	0	Ja	940.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
HAAGENSEN OLAV F040435*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

Vegadresse: Johan Falkbergets vei 2122

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7372 GLÅMOS	Kirkesogn	09070204 Glåmos
Grunnkrets	209 Rugldalen	Tettsted	
Valgkrets	2 GLÅMOS/RUGLDAL/VIKEN		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184136058		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184136058: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	55
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

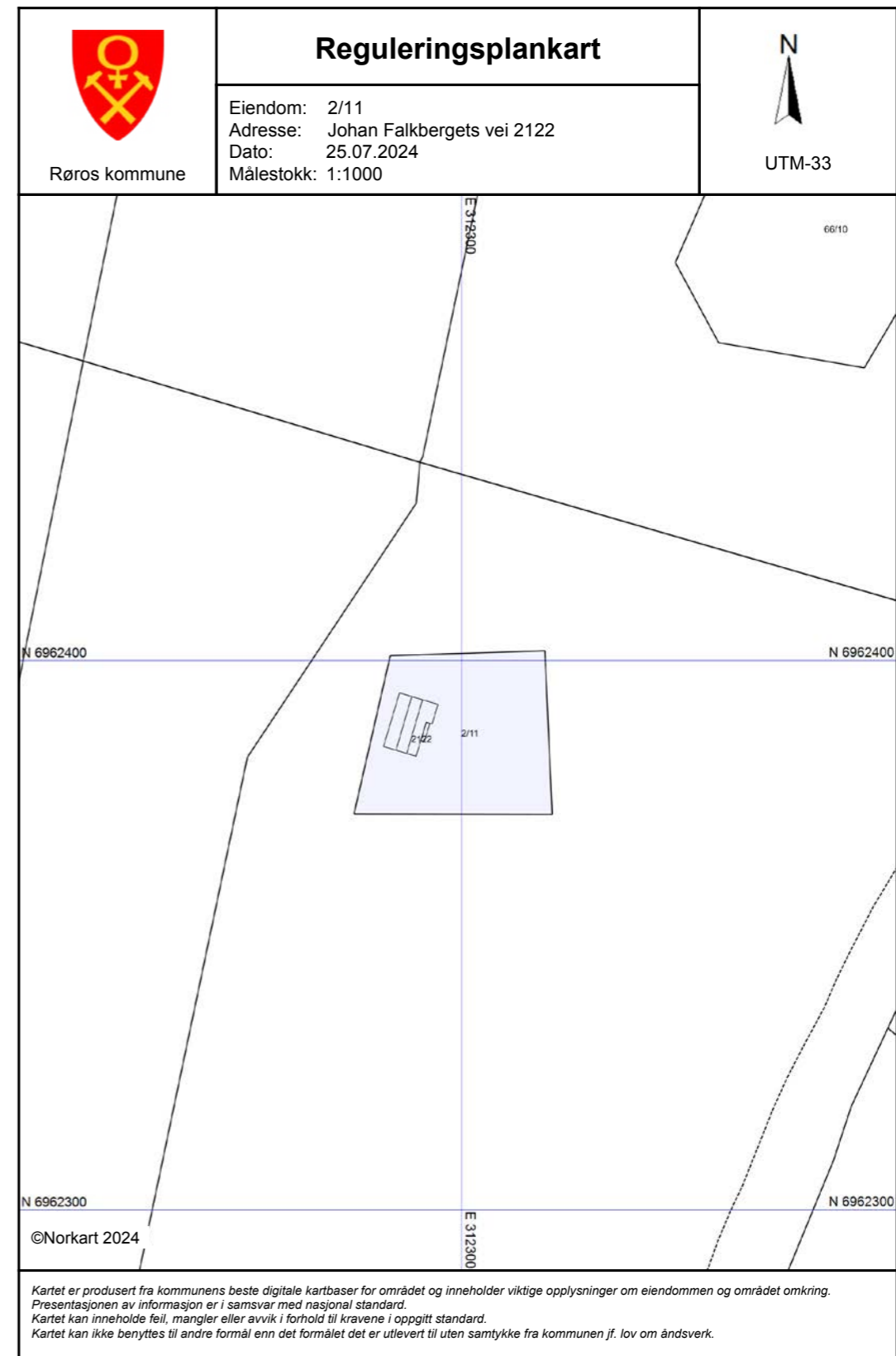
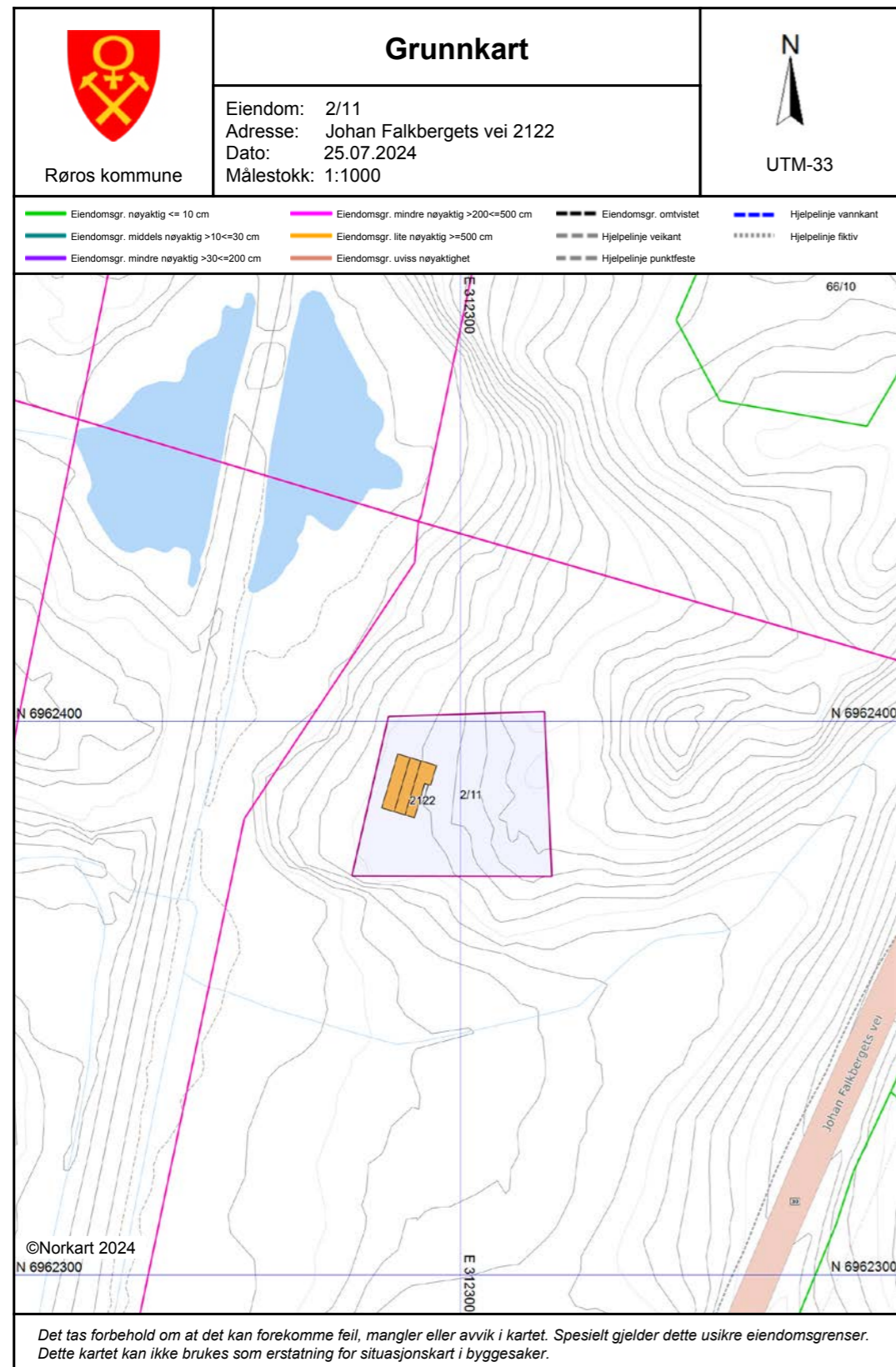
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		15.01.2009
Endre bygningsdata	08.06.2022	08.06.2022

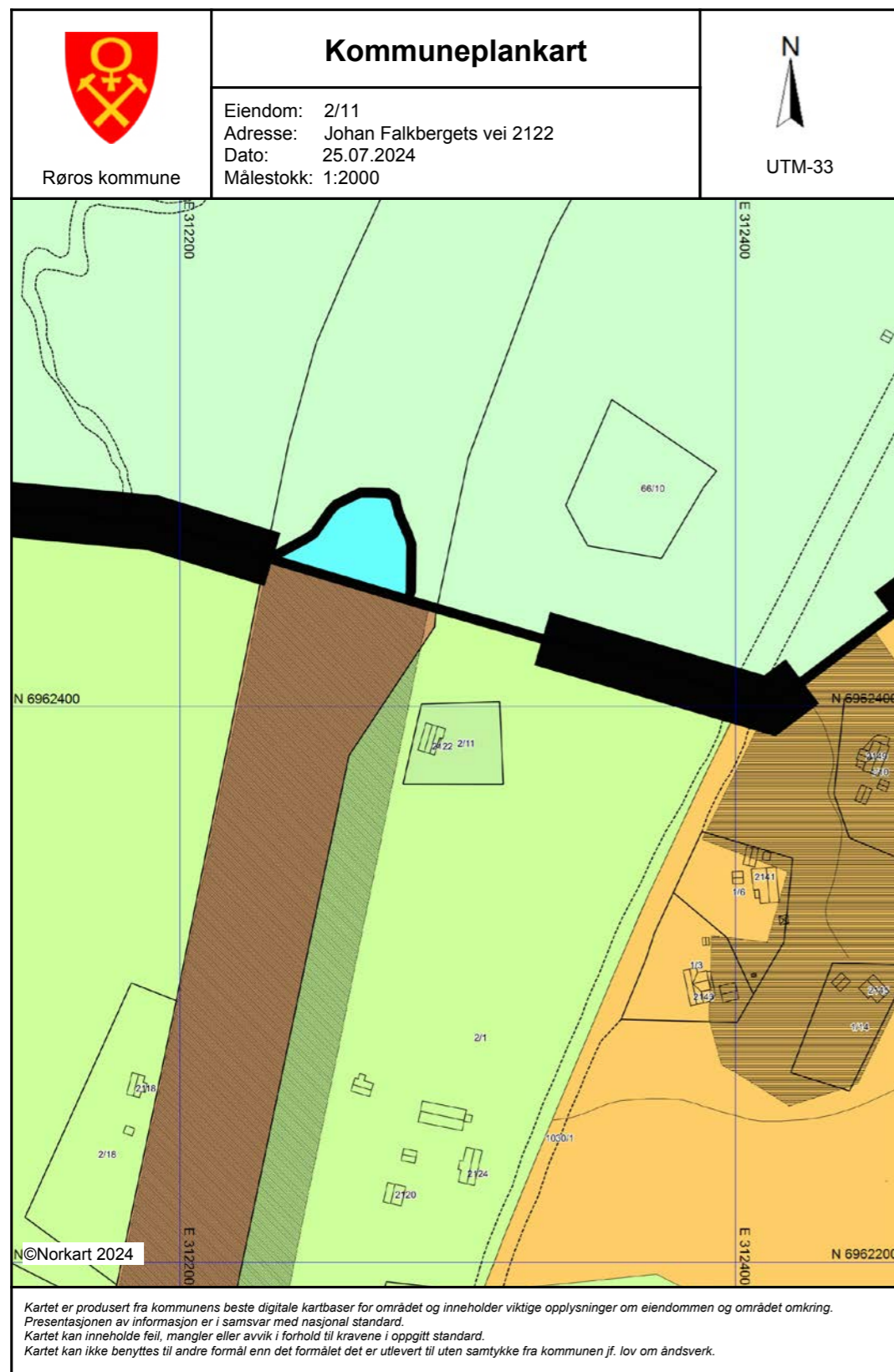
### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Johan Falkbergets vei 2122	H0101	2/11	55	0	0	0	Kjøkken

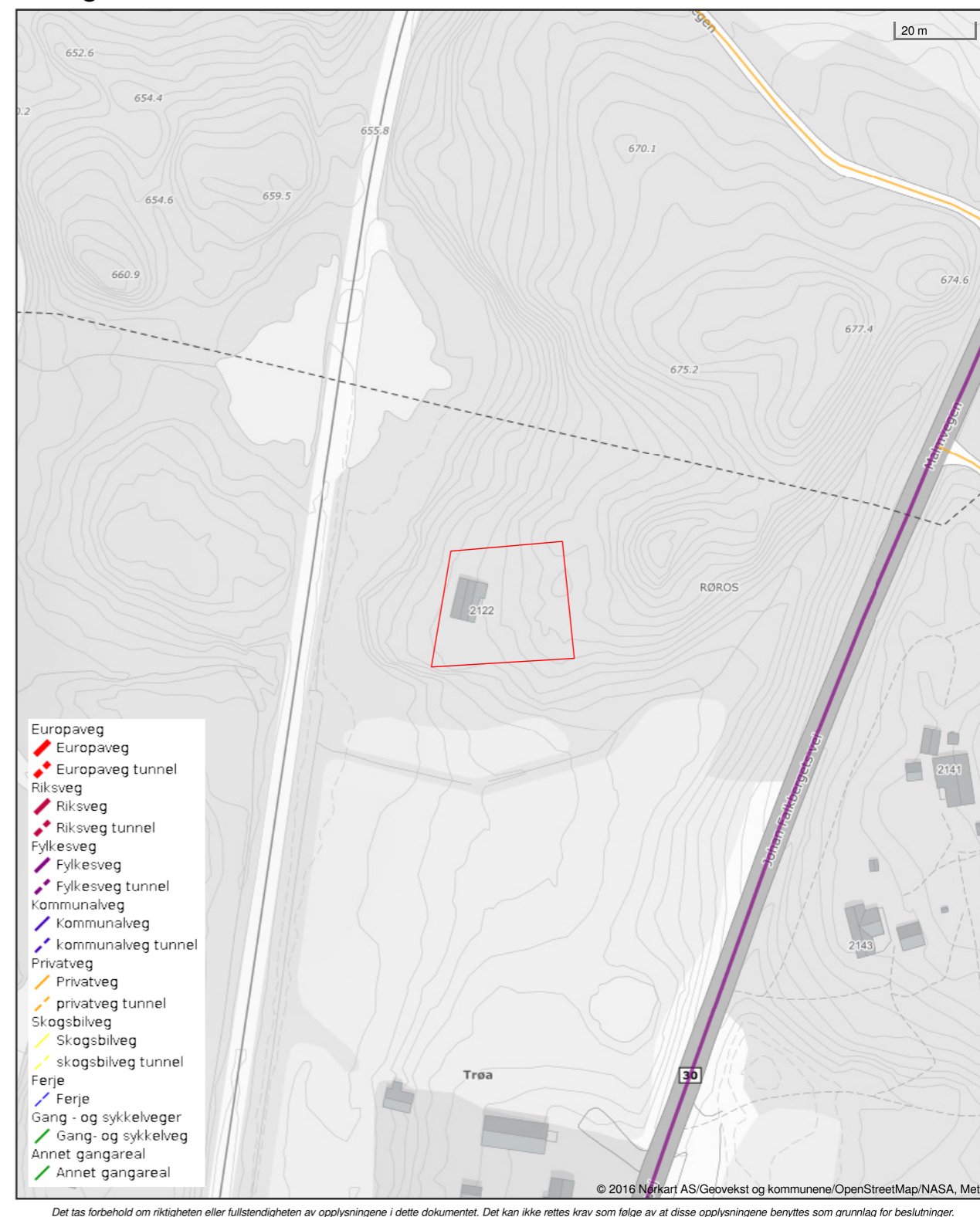
### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	55	55	0	0	0





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 2/11//





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Johan Falkbergets vei 2122  
7372 GLÅMOS

**Meglerforetak:** Aktiv i Fjellregionen  
**Saksbehandler:** Martin Gabrielsen

**Oppdragsnummer:** 1705240063

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i 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: 21.08.2024

**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