



aktiv.

Gammelveien 7, 7372 GLÅMOS

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Glåmos. Bl.a. nytt kjøkken, flere nye vinduer, terrasse mm.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 490,-
Total ink omk.: Kr 2 307 490,-
Selger: Jan Klemmetvoll
Heidi Mølmann Klemmetvoll

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 161/190 kvm
Tomtstr.: 1552.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1705240115

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Glåmos. Bl.a. nytt kjøkken, flere nye vinduer mm.

Velkommen til Gammelveien 7.

Enebolig med sentral beliggenhet på Glåmos. Fra boligen er det gangavstand til både skole, barnehage og butikk. I tillegg til boligen er det oppført et uthus på eiendommen, et stabbur samt at garasjen nærmeste boligen i garasjerekka nedenfor hører til.

Det er gjort en god del oppgraderinger på boligen de senere år. Blant annet er det byttet mange vinduer, terrassedør, ny terrasse, nytt kjøkken, nytt stålrør i pipa, ny vvb, montert elbil-lader mm.

Boligen inneholder:

1. etasje:

Vindfang, gang/ trapp, gang, soverom, stue, kjøkken, bad og arbeidsrom.

2. etasje:

Gang/ trapp, 3 soverom, stue/ kjøkken, WC og bod.

Kjeller:

Bod.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	26
Egenerklæring	33
Tilstandsrapport	38
Energiattest	66
Planskisser	70
Opplysninger om ferdigattest	73
Info kommunale avgifter	74
Diverse kart	76
Avtale som beskriver bruken av garasjen	82
Nabolagsprofil	84
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91



1. etasje inneholder:
Vindfang, gang/ trapp, gang, soverom, stue, kjøkken, bad og arbeidsrom.

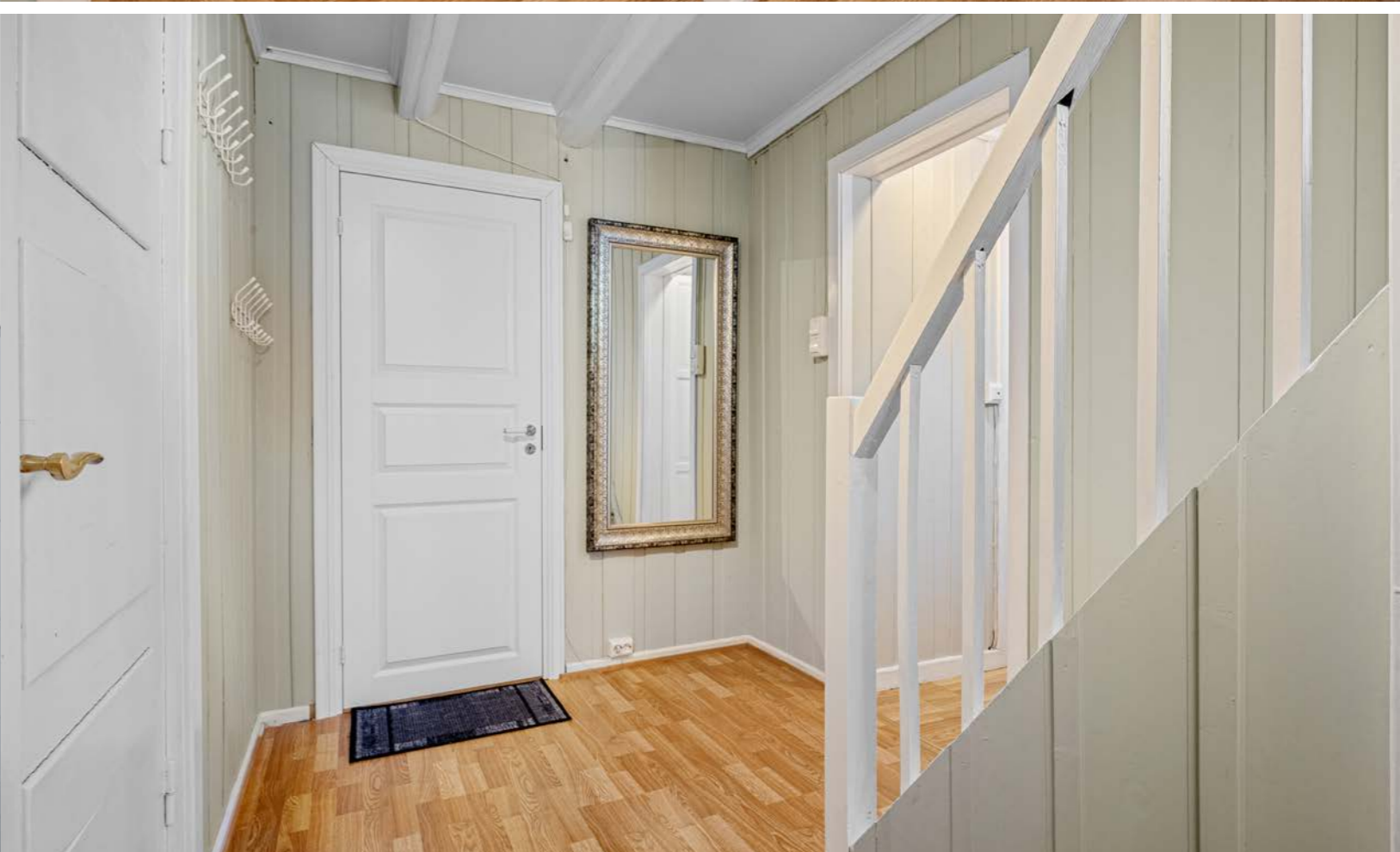




Nytt og pent kjøkken med integrete hvitevarer.

Nedgang til kjeller via trapp under kjøkkenøya.





Soverom i 1. etasje med stor garderobe.

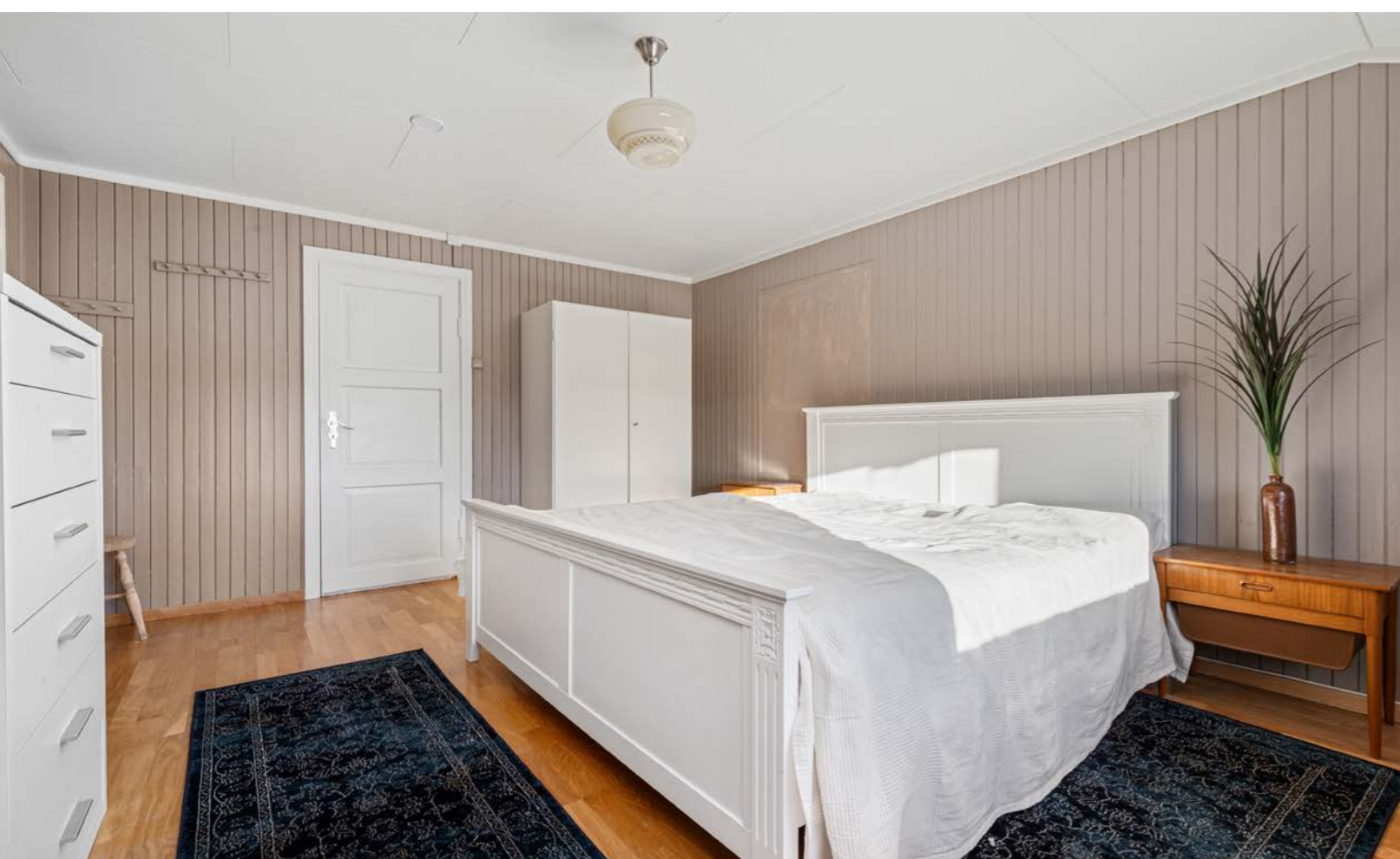


Arbeidsrom/vaskerom i 1. etasje.



2. etasje inneholder:
Gang/ trapp, 3 soverom, stue/ kjøkken,
WC og bod.

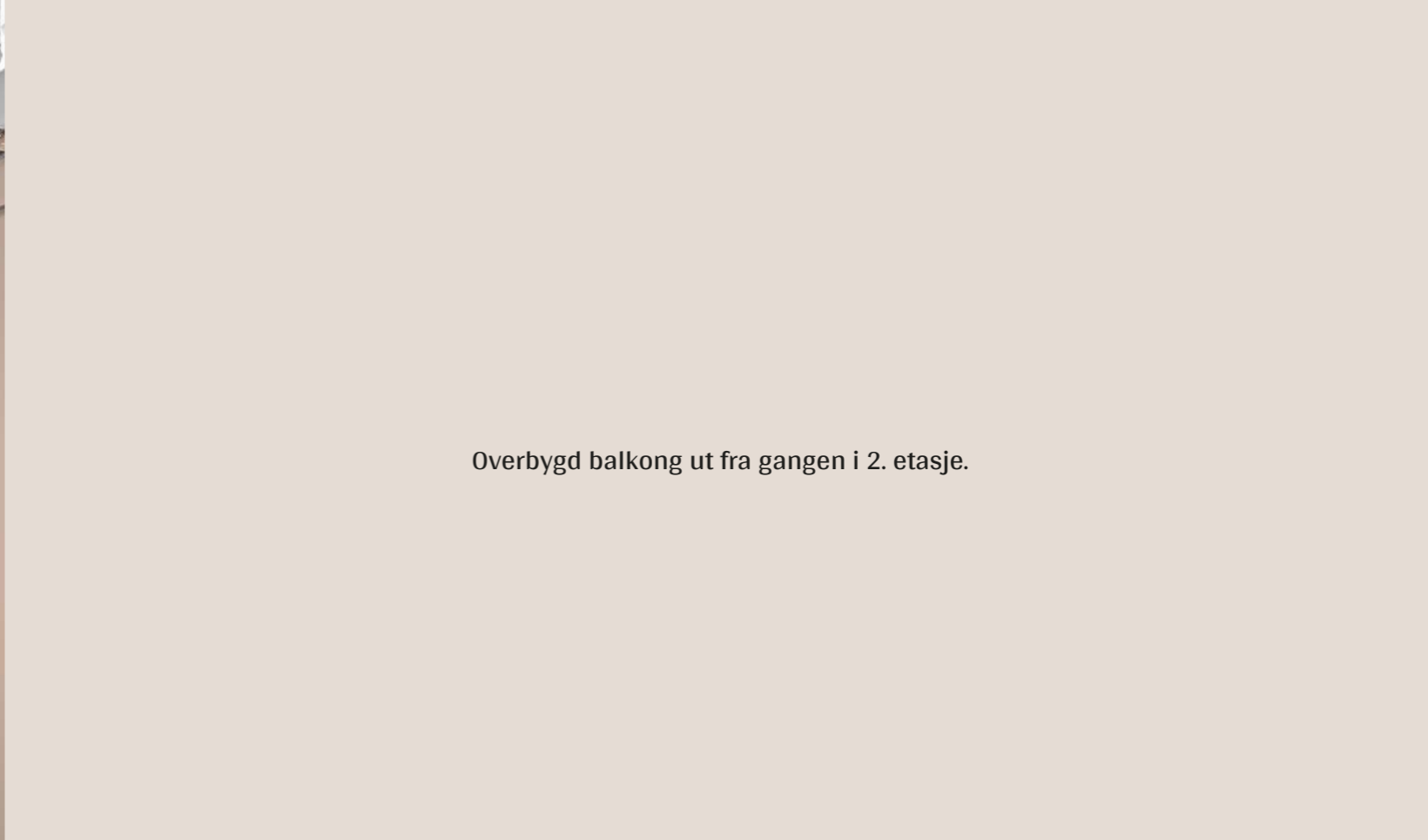


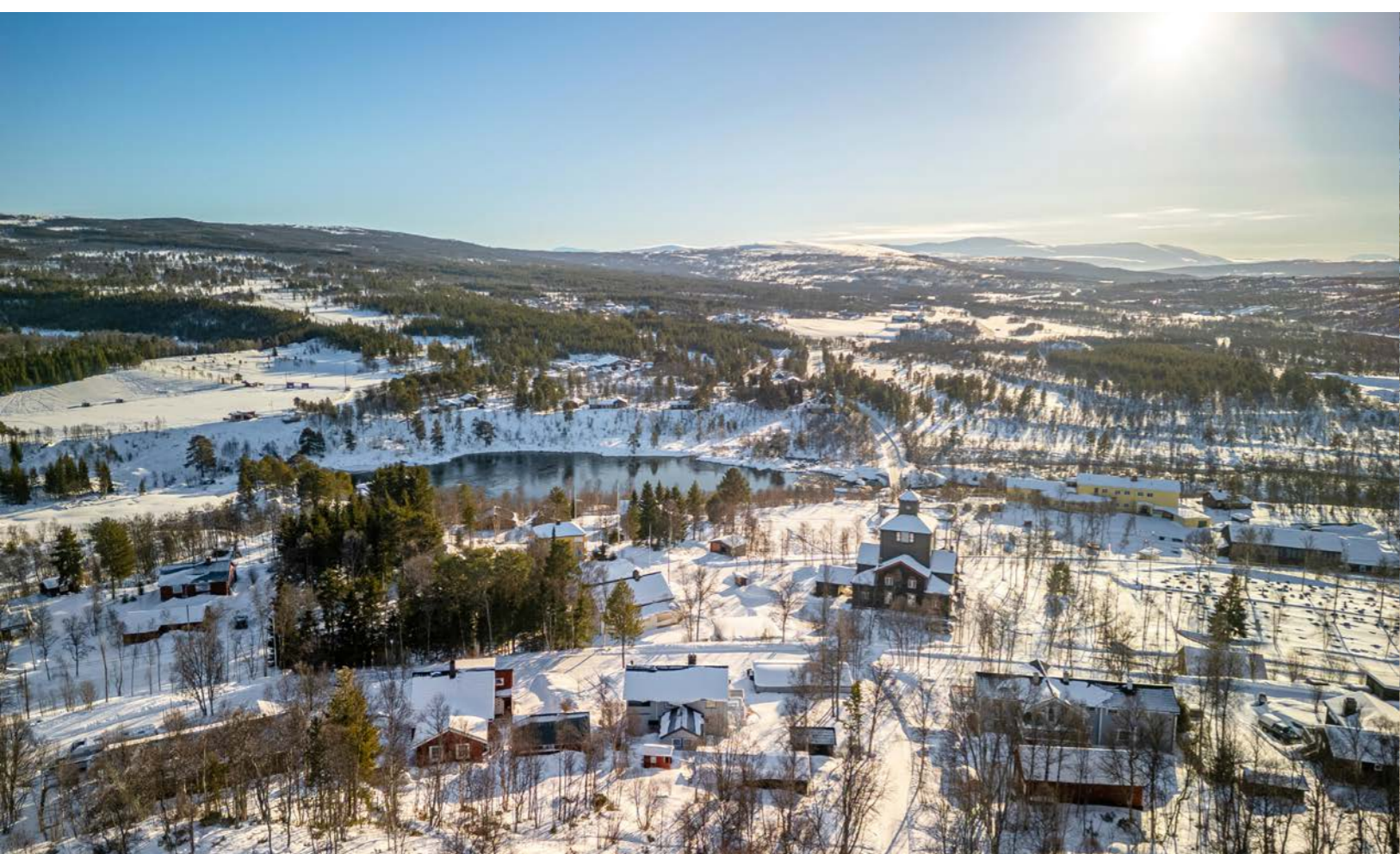



Toalettrom og gang i 2.etasje.



Overbygd balkong ut fra gangen i 2. etasje.







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: 161 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 190 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 161 m² Hvorav kjeller 5 kvm, 1.etg.: 87 kvm og 2.etg.: 69 kvm.

BRA-e: 29 m² Uthus på 22 kvm og stabbur på 7 kvm.

TBA fordelt

31 m² hvorav 24 kvm veranda med utgang fra kjøkkenet samt 7 kvm overbygd veranda ved uthus.

I tillegg garasje plass i felles garasjerekke.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1552.6 m²

Beliggenhet

Flott og svært barnevennlig beliggenhet i blindvei. Fra boligen har man kun ca 300 meter til skole og barnehage. Coop Marked og Glåmos stasjon er også i gangavstand fra boligen.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller og krypkjeller/ blindkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass, 2- og 3-lags isolerglass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang/ trapp, gang, soverom, stue, kjøkken, bad og arbeidsrom.

2. etasje:

Gang/ trapp, 3 soverom, stue/ kjøkken, WC og bod.

Kjeller:

Bod.

I tillegg uthus, stabbur og garasje.

Standard

1. etasje

Vindfang:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gang/ trapp:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Trapp.

Gang:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom:

Laminat på gulv og panelplater på vegger.

Downlights og malte panelplater i himling.

Gulvvarme. Fordelerskap.

Stue:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Varmepumpe og vedovn.

Kjøkken:

Laminat på gulv og panelplater på vegger.

Downlights og malt overflate i himling.

Gulvvarme. Innredning med integrert kjøleskap, stekeovn, mikroovn og platetopp med integrert avtrekksvifte. Utgang.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap og wc.

Arbeidsrom:

Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Utgang, bereder, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

2. etasje

Gang/ trapp:

Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Varmepumpe. Trapp, utgang til balkong og sikringskap.

Soverom 1:

Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Soverom 2:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3:

Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue/ kjøkken:

Laminat på gulv, flis over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Kjøkkeninnredning med oppvaskkum. Vedovn.

WC:

Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Utstyrt med wc.

Bod:

Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt panel i himling.

Kjeller

Bod: Jordgulv, panel og ubehandlede vegger.

Ubehandlet himling.

Stoppekran.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Boligen har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Diverse

Garasjerekka står delvis på eiendommen som selges og delvis på eiendommen til Glåmosveien 5. Garasjen har tre porter. Garasjen lengst vest disponeres av Gammelveien 9, garasjen i midten disponeres av Gammelveien 5 og garasjen nærmest boligen som nå selges/lengst øst disponeres av Gammelveien 7. Se avtale i salgsoppgaven for nærmere beskrivelse. Avtalen er ikke tinglyst men underskrevet av begge tomteeierne.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kr 13 422

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 690,30,-

Eiendomsskatt kr 5.944,-

Feiing kr 569,50,-

Renovasjon kr 4.820,13,-

Vann kr 1.398,27,-

Se vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 28 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:

5025/19/28:

27.02.1939 - Dokumentnr: 339 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:19 Bnr:4

01.01.2018 - Dokumentnr: 13453 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:19 Bnr:28

27.02.1939 - Dokumentnr: 339 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:19 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Tilbygget til uthuset er omsøkt og godkjent. Resten av bygningsmassen er oppført før plan- og bygningsloven gjaldt.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. reguleringsplan for Vollberget. Planen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen har ingen utleiedel men kan fritt leies ut i sin helhet.

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 er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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. 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

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

57 490 (Omkostninger totalt)

72 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 307 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 322 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 325 390 (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 57 490

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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

19.02.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240115	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Mølmann Klemmetvoll	Jan Klemmetvoll
Gateadresse	
Gammelveien 7	
Poststed	Postnr
GLÅMOS	7372
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HMK, JK

Document reference: 1705240115

- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømrerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse

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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 næringseiendom, 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
Heidi Møllmann Klemmetvoll	555cad3e60014c958364f8 5ea6fbdf45ac7c5260	14.02.2025 16:35:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Klemmetvoll	f06f79ac625a5412101a17de 45db08af6257eab0	14.02.2025 16:36:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240115

Document reference: 1705240115

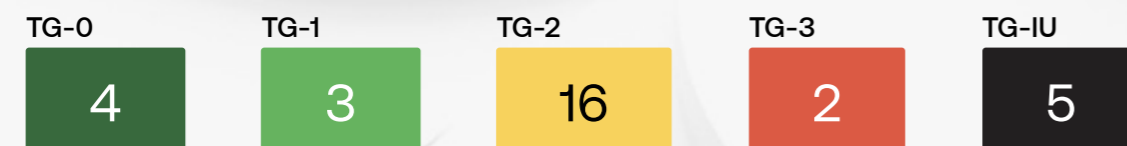
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Gammelveien 7 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1939
BRA: 161 m²
BRA-i: 161 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25459>

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): Hoveddel

Oppsummering

Kaldloft med adkomst via loftsluke fra gang/ trapp. Det ble registrert stedvis fuktmerker i treverk og rim på kledning i yttervegger. Ved fuktmåling ble det registrert målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Selger opplyser at det har vært lekkasje ved takgjennomføring til skorstein, men har ikke vært et problem etter det ble skiftet beslag til skorstein i 2024.

Det ble registrert spor etter mus på loft. Omfanget av dette og historikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er foretatt.

Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom og en medvirkende årsak kan være at loftsluke ikke er dampstett med påfølgende kondensering på loft.

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

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales å kartlegge årsak og omfang av fuktbelastning. Skadet treverk bør skiftes. Tiltak for å redusere fukttilgangen anbefales. Dette kan blant annet være å etablere dampspærre i underliggende himling, evt. i tillegg til bedre ventilasjon. For videre omtale, se pkt. taktekkning og ventilasjon. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for kartlegging.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Eldre ukjent årstall på rommet. Det er flis på gulv og vegger. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv. Det er etablert plastsluk med klemring uten synlig membran/ mansjett. Det er "bom" (mangelfull heft mot underlaget) i flere gulvflis, det er stedvis riss/ sprekker i flisfuger og det er stedvis sprekke i flis og knuste flis. Det er ikke konstantert membran/ tettesjikt på rommet. Det mangler flis over servantskap og det registreres fuktmerker i trekasse over servantskap.

TG-3 er satt pga. registrerte forhold.

Anbefalte tiltak

Oppgradering må planlegges og påregnes. Fritt vann på gulv og vegger må unngås i påvente av dette.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller/ blindrom ikke har adkomst og undersøkelsen ble derfor begrenset.

Boligen er oppført på et tidspunkt der det ikke var vanlig å etablere noe spesiell drenering/ utvendig fuksikring mot bygningen.

Ved innvendig inspeksjon i kjeller ble det indikert forhøyede fuktverdier og synlig fukt i jordgulv, noe som er symptom på svikt i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen.

Årsak kan være at deler under terreng har uendret utførelse siden opprinnelig byggeår. Dette kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser. Taknedløp som var synlige (ikke snødekt) er avsluttet over terreng, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur.

TG-2 er satt pga. registrerte forhold, alder og begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak

Undersøke muligheten for å lede vann fra taknedløp bort fra boligen for å redusere belastningen direkte inn mot boligen. Øvrig fuktsikringstiltak i tillegg til plast mot grunn pga. registrert forhold anbefales. Dette kan blant annet være evt. utvendig begrensende tiltak. Valg av tiltak er ikke vurdert men bør vurderes etter ytterligere kontroll i antatt kryprom/ blindrom.

For videre omtale, se pkt. Rom under terreng og pkt. krypkjeller.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da deler av utvendig grunnmur var snødekt og det var ikke adkomst til krypkjeller/ blindrom. Det ble registrert stedvis riss/ sprekker ved utvendig inspeksjon. TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen når den er snøfri og det er etablert adkomst til krypkjeller/ blindrom, om det er mulig.

Det anbefales en gjenpussing av riss/ sprekker, også for å kartlegge om det er pågående eller stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert krypkjeller/ blindrom under deler av boligen uten adkomst og er derfor ikke kontrollert.

Utførelsen og tilstanden kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er utført. Det ble registrert stedvis lufteventiler i grunnmuren.

Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner/

risikokonstruksjoner med relativt høy skadefrekvens.

TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon uten adkomst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere adkomst til bygningsdelen og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er foretatt, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er adkomst til kjellerdel via luke i kjøkkenøy. Kjellerdelen har jordgulv og delvis panel på vegger. Det er synlig fukt i gulv og ved bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg mot terreng. Det ble foretatt fuktmåling i treverk i vegg og bjelkelag. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt/ skader ved kontrollpunkter. Rommet er ikke ventilert.

TG-2 er satt pga. indikert og registrert fukt i gulv og nedre del av vegg mot terreng.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales med tanke på en negativ utvikling. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere ventilering av rommet og det anbefales å etablere dampsperre/ plastfolie mot grunn.

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

Ukjent årstall på evt. oppgraderinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes likevel å ha passert på tettesjiktet og har derfor usikker restlevetid. Tettesjiktet er ikke kontrollert pga. etablering av terrassebord/ tretremmer. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. Rekkverk måles til ca. 82cm.

TG-2 er satt pga. alder på tettesjiktet/ usikker restlevetid og lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Vinduer og dører: Eldre

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på tettesjiktet anbefales i påvente av en oppgradering. Tiltak for å bedre personsikkerhet mtp. rekkverkshøyde anbefales. Skjulte følgeskader og utførelse kan ikke avdekkes uten åpninger, som anbefales kontrollert i forbindelse med evt. ny tekking.

Oppsummering

Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitte overflater og harde pakninger. Enkelte vinduer har ikke beslag i underkant av vindu, dette gjelder både nye og eldre vinduer.

TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje.

For videre omtale vedrørende vinduer forøvrig, se pkt. Vinduer og dører: Nyere.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer. Overflatebehandling av ubehandlet treverk må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble delvis begrenset grunnet snø på befaringsdagen. Det ble ikke registrert lufting bak kledning, der dette kunne kontrolleres. Dette medfører større risiko for sen uttørking og påfølgende råteskader.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må

påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig. Det er

noe gjenstående arbeid ved onramming til vindu og terrasedør med utgang fra kjøkken, tiltak må

påregnes.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger og

manglende lufting bak kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid har passert på renner og nedløp. Det ble registrert noe skjevheter/ værslitasje.

TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

En utskifting av renner og nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

På grunn av snø på befaringsdagen ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av taktekkingen. Over

halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som

kommer. Loft over tilbygg ble ikke kontrollert pga. manglende adkomst. Det ble registrert stedvis ising ved

nedre del på tak som er en indikasjon på for dårlig lufting med påfølgende varmegjennomgang.

TG-2 er satt pga. alder og begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når taktekkingen er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Det er synlig stige, men pga. snø er det ikke mulig å kontrollere denne.

TG-2 er satt pga. manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere snøfangere. Ytterligere undersøkelser vedrørende stige for adkomst til feier anbefales når taket er snøfritt, evt. tiltak kan være påregnelig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter, der dette kunne måles.

TG-2 er satt pga. totalt avvik over 15mm og lokalt avvik over 10mm iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom

Oppsummering

Eldre ukjent årstall på toalettrom. Rommet har kun naturlig ventilering via åpningsvindu. Toalett er understøttet med en oppbygging mot gulv, noe som vanskeliggjør renhold noe.

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm, åpninger i rekkverk er større enn 10cm og det er manglende håndløper langs vegg.

Rekkverkhøyde ble målt til ca. 74cm og åpninger ble målt til ca. 16cm.

TG-2 er satt pga. lav rekkverkshøyde, manglende håndløper langs vegg og åpninger over 10cm.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert behov for tiltak på synlige deler av avløpsrør, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer. Avløpsrør under boligen/ i krypkjeller og avløpsrør fra boligen og ut er ikke synlig og er ikke kontrollert.

TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Selger opplyser at mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2024. Ukjent årstall på eldre deler.

Deler av innvendige vannrør har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer. Enkelte utskiftninger ved eldre deler ved vannmåler bør løpende vurderes. Vannledninger under boligen/ i krypkjeller og vannledninger fra boligen og ut er ikke synlig og er ikke kontrollert.

TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige vannrør.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn på eldre deler anbefales.

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

Det er kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble registrert løs kabel på gavlvegg.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur

Oppsummering

Deler av støttemur mot boligens bakside er oppført med naturstein og er kun delvis synlig pga. snø. Evt. andre støttemurer var ikke synlig pga. snø.

Ytterligere undersøkelser anbefales derfor når disse er snøfri, for å avdekke faktisk tilstand på bygningsdelen(e).

Balkong, terrasse, platting:

Terrasse

Oppsummering

På grunn av snø ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av eksisterende terrasse med ukjent årstall/ historikk. Det er etter befaringsdagen foretatt en utvidelse av eksisterende terrasse, dokumentert med bilder og er ikke kontrollert av undertegnede. Selger har målt opp denne til ca. 13m².

Ytterligere undersøkelser anbefales når denne er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Tilbygg

Oppsummering

Loft over tilbygg har ikke adkomst og er derfor ikke kontrollert.

Det anbefales å etablere adkomst/ lofts Luke og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er foretatt.

Takkonstruksjon

Oppsummering

På grunn av snø er det ikke mulig å kontrollere bygningsdelen. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt, for å kartlegge tilstanden på bygningsdelen, utover det som kunne kontrolleres på loft.

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert to luft-til-luft varmepumper. Selger opplyser at varmepumpe på stue ble etablert i 2024. Varmepumpe i trapp er datostemplet 2010 og vil ha kort gjenværende brukstid. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.

Lovlighet

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

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Flere rom har mindre dagslysflate enn krav til rom for varig opphold. Dette gjelder blant annet alle rom benevnt som soverom.
2 soverom i 2. etg. er minder enn anbefalt størrelse til rom for varig opphold.
Flere rom har takhøyder under 220cm. Takhøyder ble målt fra ca. 208cm til 218cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.11.2024	17.1.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Heidi Mølmann Klemmetvoll	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Jan Klemmetvoll	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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:	Gammelveien 7, 7372 Glåmos						
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	19	Bruksnr:	28	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1939 - Tilbygg ved stue fra ca. 1965. Kilde: Selger og tidligere takstrapp. Ukjent årstall på tilbygg i 1 etasje.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller og krypkjeller/ blindkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass, 2- og 3-lags isolerglass.

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	161	161	0	0	24
Stabbur	7	0	7	0	0
Uthus	22	0	22	0	7
Totalt m²	190	161	29	0	31

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	5	5	0	0	0
1. etasje	87	87	0	0	22
2. etasje	69	69	0	0	2
Totalt m²	161	161	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	5	0	5	Bod.	
1. etasje	87	87	0	Vindfang, gang/ trapp, gang, soverom, stue, kjøkken, bad og arbeidsrom.	
2. etasje	69	68	1	Gang/ trapp, 3 soverom, stue/ kjøkken og WC.	Bod.
Totalt m²	161	155	6		

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	7
Totalt m²	22	0	22	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	32	22	10
Totalt m²	32	22	10

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 arealet til uthus er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Terrasseutvidelse på ca. 13m² er oppført etter befaringsdagen og er oppmålt av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang.	
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller/ blindrom ikke har adkomst og undersøkelsen ble derfor begrenset. Boligen er oppført på et tidspunkt der det ikke var vanlig å etablere noe spesiell drenering/ utvendig fuktsikring mot bygningen. Ved innvendig inspeksjon i kjeller ble det indikert forhøyede fuktverdier og synlig fukt i jordgulv, noe som er symptom på svikt i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Årsak kan være at deler under terreng har uendret utførelse siden opprinnelig byggeår. Dette kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser. Taknedløp som var synlige (ikke snødekt) er avsluttet over terreng, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. TG-2 er satt pga. registrerte forhold, alder og begrenset kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Undersøke muligheten for å lede vann fra taknedløp bort fra boligen for å redusere belastningen direkte inn mot boligen. Øvrig fuktsikringstiltak i tillegg til plast mot grunn pga. registrert forhold anbefales. Dette kan blant annet være evt. utvendig begrensende tiltak. Valg av tiltak er ikke vurdert men bør vurderes etter ytterligere kontroll i antatt kryprom/ blindrom. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng og pkt. krypkjeller.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Det er etablert en grovkjeller/ potetkjeller på 5m ² under deler av boligen med innvendig adkomst, resterende antas å være trebjelkelag på ringmur som danner krypkjeller/ blindrom.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da deler av utvendig grunnmur var snødekt og det var ikke adkomst til krypkjeller/ blindrom. Det ble registrert stedvis riss/ sprekker ved utvendig inspeksjon. TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen når den er snøfri og det er etablert adkomst til krypkjeller/ blindrom, om det er mulig. Det anbefales en gjenpussing av riss/ sprekker, også for å kartlegge om det er pågående eller stabilt.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er etablert krypkjeller/ blindrom under deler av boligen uten adkomst og er derfor ikke kontrollert. Utførelsen og tilstanden kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er utført. Det ble registrert stedvis lufteventiler i grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner/ risikokonstruksjoner med relativt høy skadefrekvens. TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon uten adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere adkomst til bygningsdelen og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er foretatt, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.	

6.4 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av støttemur	TG-IU
Deler av støttemur mot boligens bakside er oppført med naturstein og er kun delvis synlig pga. snø. Evt. andre støttemurer var ikke synlig pga. snø. Ytterligere undersøkelser anbefales derfor når disse er snøfri, for å avdekke faktisk tilstand på bygningsdelen(e).	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er etablert kjeller/ potetkjeller under deler av kjøkken.	

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det er adkomst til kjellerdel via luke i kjøkkenøy. Kjellerdelen har jordgulv og delvis panel på vegger. Det er synlig fukt i gulv og ved bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg mot terreng. Det ble foretatt fuktmåling i treverk i vegg og bjelkelag. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt/ skader ved kontrollpunkter. Rommet er ikke ventilert. TG-2 er satt pga. indikert og registrert fukt i gulv og nedre del av vegg mot terreng.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales med tanke på en negativ utvikling. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere ventilering av rommet og det anbefales å etablere dampspærre/ plastfolie mot grunn.</p>	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert balkong over oppholdsrom i 2. etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Ukjent årstall på evt. oppgraderinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes likevel å ha passert på tettesjiktet og har derfor usikker restlevetid. Tettesjiktet er ikke kontrollert pga. etablering av terrassebord/ tretremmer. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. Rekkverk måles til ca. 82cm. TG-2 er satt pga. alder på tettesjiktet/ usikker restlevetid og lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på tettesjiktet anbefales i påvente av en oppgradering. Tiltak for å bedre personsikkerhet mtp. rekkverkshøyde anbefales. Skjulte følgeskader og utførelse kan ikke avdekkes uten åpninger, som anbefales kontrollert i forbindelse med evt. ny tekking.</p>	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
<p>På grunn av snø ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av eksisterende terrasse med ukjent årstall/ historikk. Det er etter befaringsdagen foretatt en utvidelse av eksisterende terrasse, dokumentert med bilder og er ikke kontrollert av undertegnede. Selger har målt opp denne til ca. 13m². Ytterligere undersøkelser anbefales når denne er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.</p>	

6.8 Vinduer og dører: Eldre

Beskrivelse	Vinduer/ balkongdør med 2-, 3-lags isolerglass og koblet glass
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer med varierende årstall. Eldre ukjent årstall på koblet glass, 3-lags glass er datostemplet 1985, 1990, 1992 og 2-lags glass i eldre karm er datert 2015. Glass i ytterdør er datert 1958.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, 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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis malingsavfluss/ værslitte overflater og harde pakninger. Enkelte vinduer har ikke beslag i underkant av vindu, dette gjelder både nye og eldre vinduer. TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje. For videre omtale vedrørende vinduer forøvrig, se pkt. Vinduer og dører: Nyere.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer. Overflatebehandling av ubehandlet treverk må påregnes.</p>	

6.9 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostemplet 2023, selger opplyser at disse ble montert i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble delvis begrenset grunnet snø på befaringsdagen. Det ble ikke registrert lufting bak kledning, der dette kunne kontrolleres. Dette medfører større risiko for sen uttørring og påfølgende råteskader.</p> <p>Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftninger er ikke vurdert men er relativt godt synlig. Det er noe gjenstående arbeid ved omramming til vindu og terrassedør med utgang fra kjøkken, tiltak må påregnes.</p> <p>TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger og manglende lufting bak kledning.</p>	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst via loftsluke i gang/ trapp.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
<p>Kaldtloft med adkomst via loftsluke fra gang/ trapp. Det ble registrert stedvis fuktmerker i treverk og rim på kledning i yttervegger. Ved fuktmåling ble det registrert målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Selger opplyser at det har vært lekkasje ved taggjennomføring til skorstein, men har ikke vært et problem etter det ble skiftet beslag til skorstein i 2024.</p> <p>Det ble registrert spor etter mus på loft. Omfanget av dette og historikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er foretatt.</p> <p>Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom og en medvirkende årsak kan være at loftsluke ikke er damptett med påfølgende kondensering på loft.</p> <p>TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser anbefales å kartlegge årsak og omfang av fuktbelastning. Skadet treverk bør skiftes. Tiltak for å redusere fukttilgangen anbefales. Dette kan blant annet være å etablere dampspærre i underliggende himling, evt. i tillegg til bedre ventilasjon. For videre omtale, se pkt. taktekking og ventilasjon.</p> <p>Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for kartlegging.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
<p>Loft over tilbygg har ikke adkomst og er derfor ikke kontrollert.</p> <p>Det anbefales å etablere adkomst/ loftsluke og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er foretatt.</p>	

6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang, men bærer preg av alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid har passert på renner og nedløp. Det ble registrert noe skjevheter/ værslitasje. TG-2 er satt pga. alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av renner og nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.14 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
På grunn av snø er det ikke mulig å kontrollere bygningsdelen. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt, for å kartlegge tilstanden på bygningsdelen, utover det som kunne kontrolleres på loft.	

6.15 Takteking

Type teking	Metallplater
Takteking med metallplater og undertak med asfalt-papp, synlig ved innvendig inspeksjon på loft.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk, men i følge tidligere takstrappreport antas tekingen å være fra ca. 1990, uten at dette er ytterligere dokumentert.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking	TG-2
På grunn av snø på befaringsdagen ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av taktekingen. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Loft over tilbygg ble ikke kontrollert pga. manglende adkomst. Det ble registrert stedvis ising ved nedre del på tak som er en indikasjon på for dårlig lufting med påfølgende varmegjennomgang. TG-2 er satt pga. alder og begrenset kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales når taktekingen er snøfri, for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.	

6.16 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert snøfangere på taket. Det er synlig stige, men pga. snø er det ikke mulig å kontrollere denne. TG-2 er satt pga. manglende snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere snøfangere. Ytterligere undersøkelser vedrørende stige for adkomst til feier anbefales når taket er snøfritt, evt. tiltak kan være påregnelig.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter, der dette kunne måles. TG-2 er satt pga. totalt avvik over 15mm og lokalt avvik over 10mm iht. standardens krav til måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Ukjent årstall på skorstein, men selger opplyser at skorstein ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2024.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1	
Selger opplyser at pipebeslag ble skiftet i 2024. Det er ikke foretatt kontroll på tak pga. snø på befaringsdagen. Det er tilknyttet to vedovner til skorsteinen. Selger opplyser at ildsted i 1. etg ble skiftet i 2024, eldre ukjent årstall på vedovn i 2. etg. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.19 Kjøkken: 1. etg

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning TG-0	
Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2024. Kjøkkeninnredning fremstår som nytt og er uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert platetopp med integrert avtrekk.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk TG-0	
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger 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?	Ja
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Flere rom har mindre dagslysflate enn krav til rom for varig opphold. Dette gjelder blant annet alle rom benevnt som soverom. 2 soverom i 2. etg. er minder enn anbefalt størrelse til rom for varig opphold. Flere rom har takhøyder under 220cm. Takhøyder ble målt fra ca. 208cm til 218cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig ventilering via åpningsvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Eldre ukjent årstall på toalettrom. Rommet har kun naturlig ventilering via åpningsvindu. Toalett er understøttet med en oppbygging mot gulv, noe som vanskeliggjør renhold noe. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.	

6.22 Trapp

Beskrivelse	
Trappen er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm, åpninger i rekkverk er større enn 10cm og det er manglende håndløper langs vegg. Rekkverkhøyde ble målt til ca. 74cm og åpninger ble målt til ca. 16cm. TG-2 er satt pga. lav rekkverkhøyde, manglende håndløper langs vegg og åpninger over 10cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør ble skiftet i 2024. Ukjent historikk og omfang på resterende.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av innvendige avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert behov for tiltak på synlige deler av avløpsrør, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer. Avløpsrør under boligen/ i krypkjeller og avløpsrør fra boligen og ut er ikke synlig og er ikke kontrollert. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige avløpsrør.	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger av kobber og rør-i-rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2024. Ukjent historikk og omfang på resterende.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Selger opplyser at mesteparten av innvendige vannledninger ble skiftet i 2024. Ukjent årstall på eldre deler. Deler av innvendige vannrør har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer. Enkelte utskiftninger ved eldre deler ved vannmåler bør løpende vurderes. Vannledninger under boligen/ i krypkjeller og vannledninger fra boligen og ut er ikke synlig og er ikke kontrollert. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige vannrør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn på eldre deler anbefales.

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Nei

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæringer for nytt sikringssskap, datert 02.02.2016, gulvvarme i gang, datert 07.12.2010, installasjon kjøkken og sov 1. etg, datert 09.01.2025 og "installasjon strøm og effektstyring fra Sikom og installasjon ladeboks", datert 16.05.2024. Ukjent historikk og omfang på resterende.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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.

Det er kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble registrert løs kabel på gavivegg.
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral**TG-IU**

Det er etablert to luft-til-luft varmepumper. Selger opplyser at varmepumpe på stue ble etablert i 2024. Varmepumpe i trapp er datostemplet 2010 og vil ha kort gjenværende brukstid. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.

6.27 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder

Arbeidsrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

190 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereeder**TG-0**

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.28 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Selv om ventilasjonen er iht. krav ved oppføringstidspunktet, bør det vurderes tiltak for å bedre forhold som omtalt på loft. Bedre ventilering av boligen reduserer transport av varm og fuktig luft til loft og vil redusere kondensering mot kald overflate, som spesielt vil være fremtreden ved kaldt vær/ vind. For videre omtale angående ventilering på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.29 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Eldre ukjent årstall på rommet. Det er flis på gulv og vegger. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv. Det er etablert plastsluk med klemring uten synlig membran/ mansjett. Det er "bom" (mangelfull heft mot underlaget) i flere gulvflis, det er stedvis riss/ sprekker i flisfuger og det er stedvis sprekk i flis og knuste flis. Det er ikke konstantert membran/ tettesjikt på rommet. Det mangler flis over servantskap og det registreres fuktmerker i trekasse over servantskap. TG-3 er satt pga. registrerte forhold.

Anbefalte tiltak

Oppgradering må planlegges og påregnes. Fritt vann på gulv og vegger må unngås i påvente av dette.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

6.30 Øvrig: Rom med vanninstallasjon

Beskrivelse

Det er etablert opplegg for vaskemaskin, bereder og skyllekom i rom benevnt som arbeidsrom. Det er eldre belegg på gulv. Rommet har ikke etablert sluk. Som følge av dette tilfredstiller ikke rommet som våtrom/ vaskerom. Om rommet skal benyttes med vaskemaskin anbefales det å etablere fuktsikring av rommet, f.eks. automatisk vannstoppeventil i tillegg til tilfredsstillende ventilering. Rommet er ikke videre vurdert, dette kun til orientering.

6.31 Øvrig: Kjøkken 2. etg

Beskrivelse

Ukjent årstall på kjøkkeninnredning, men bærer preg av alder. Det er etablert et enkelt kjøkken med oppvaskkum.

Oppsummering av øvrig

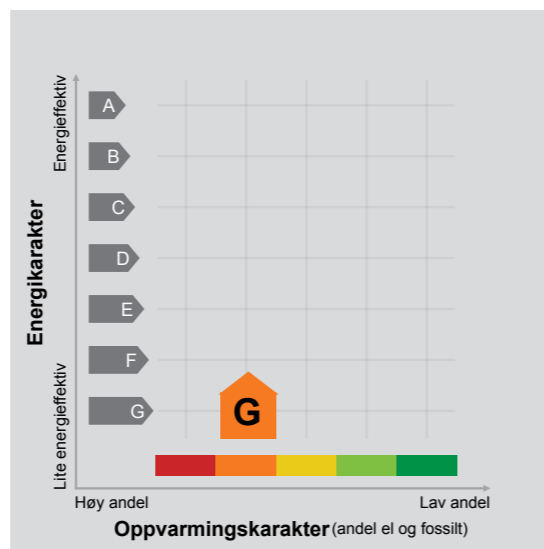
TG-1

Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

Adresse	Gammelveien 7
Postnummer	7372
Sted	GLAMOS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184157519
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-57919
Dato	06.12.2024
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.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)

- **Montering tetningslister**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
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>)

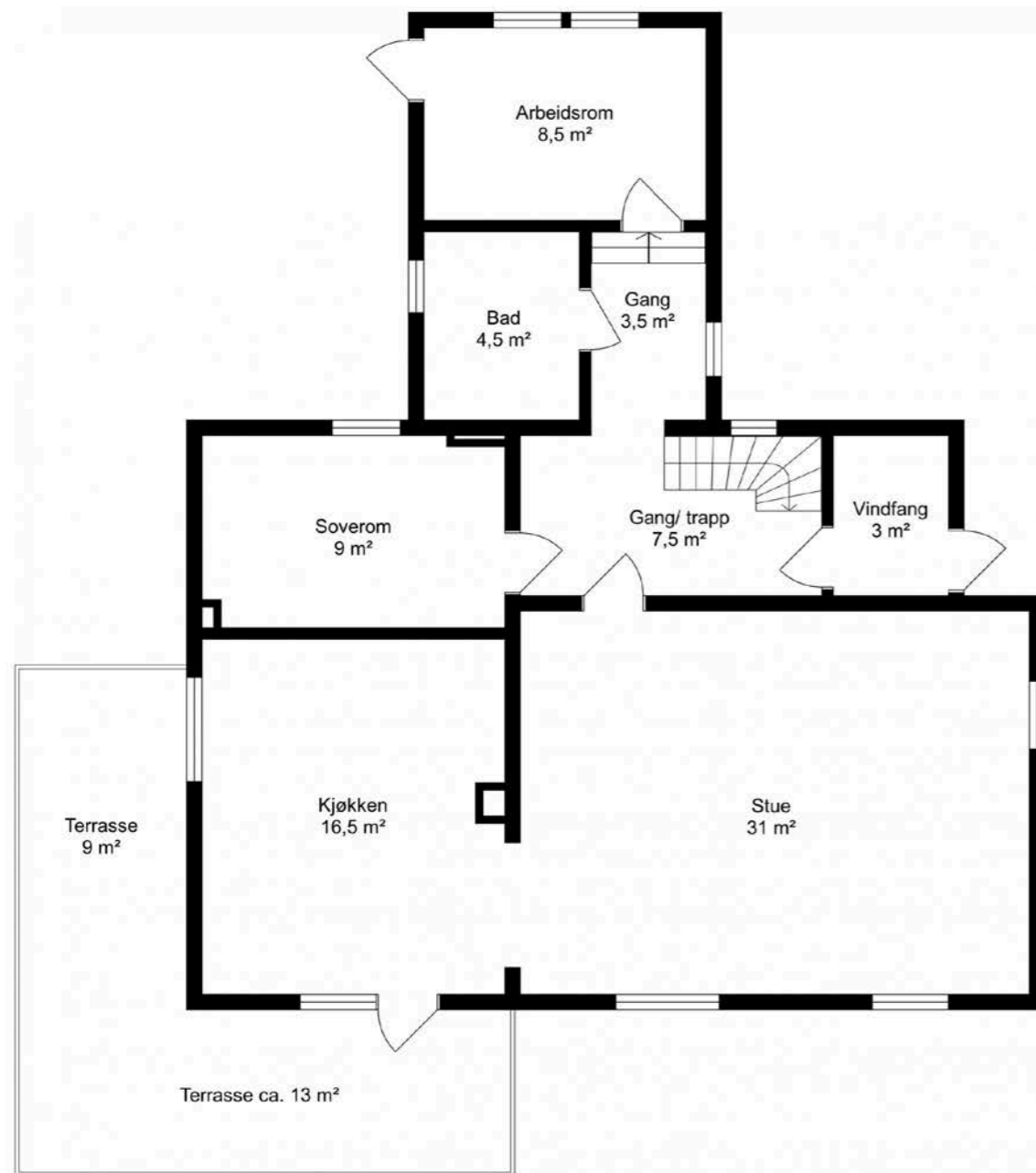
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/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.

Gammelveien 7 1. Etasje

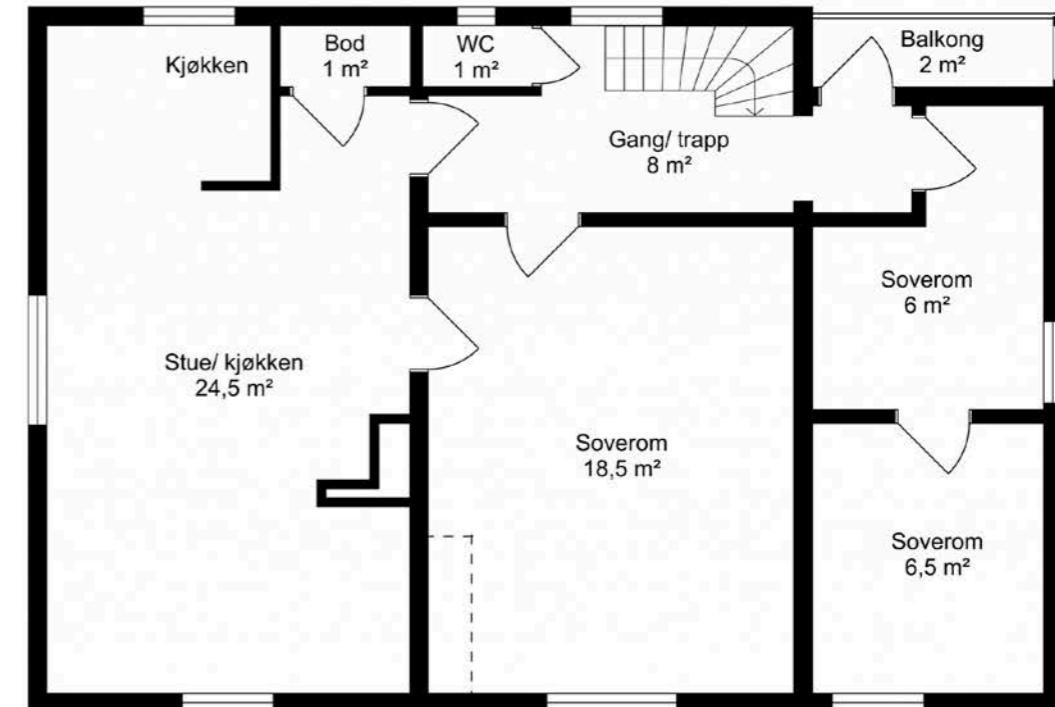


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Gammelveien 7

2. Etasje



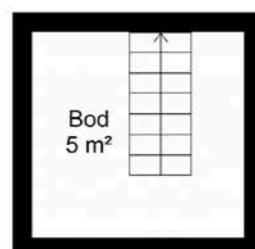
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Gammelveien 7



Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

	Røros kommune
	Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
	Telefon: 72 41 94 00
	Telefaks: 72 41 94 05
	E-post: postmottak@roros.kommune.no
Dato: 26.11.2024	

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	19	Bnr:	28	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gammelveien 7, 7372 GLÅMOS						

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	Tilbygget til uthuset er omsøkt og godkjent. Resten av bygningsmassen er oppført før plan- og bygningsloven gjaldt.	



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 14.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gammelveien 7, 7372 GLÅMOS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	690,30 kr
Eiendomsskatt	5 944,00 kr
Feiing	569,50 kr
Renovasjon	4 820,13 kr
Vann	1 398,27 kr
Sum	13 422,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	1479100 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	5 916,00 kr	1 479,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	134,00 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	1 pr.år	5 493,40 kr	1/1	0 %	5 493,40 kr	1 373,35 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 113,00 kr	1/1	0 %	1 113,00 kr	278,25 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	1 282,00 kr	1/1	0 %	1 282,00 kr	320,50 kr
Forskudd vannavgift	64 m3	16,34 kr	1/1	0 %	1 045,60 kr	261,40 kr
Forskudd avløpsavgift	64 m3	26,70 kr	1/1	0 %	1 708,80 kr	427,20 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann	63 m3	16,34 kr	1/1	0 %	1 285,99 kr	1 285,99 kr
Forbruk avløp	63 m3	26,70 kr	1/1	0 %	2 315,25 kr	2 315,25 kr
Innbetaling forskudd vann	-800.17 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-1 000,21 kr	-1 000,21 kr
Innbetaling forskudd avløp	-1440.6 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-1 800,75 kr	-1 800,75 kr
					Sum	17 895,08 kr
						5 073,98 kr

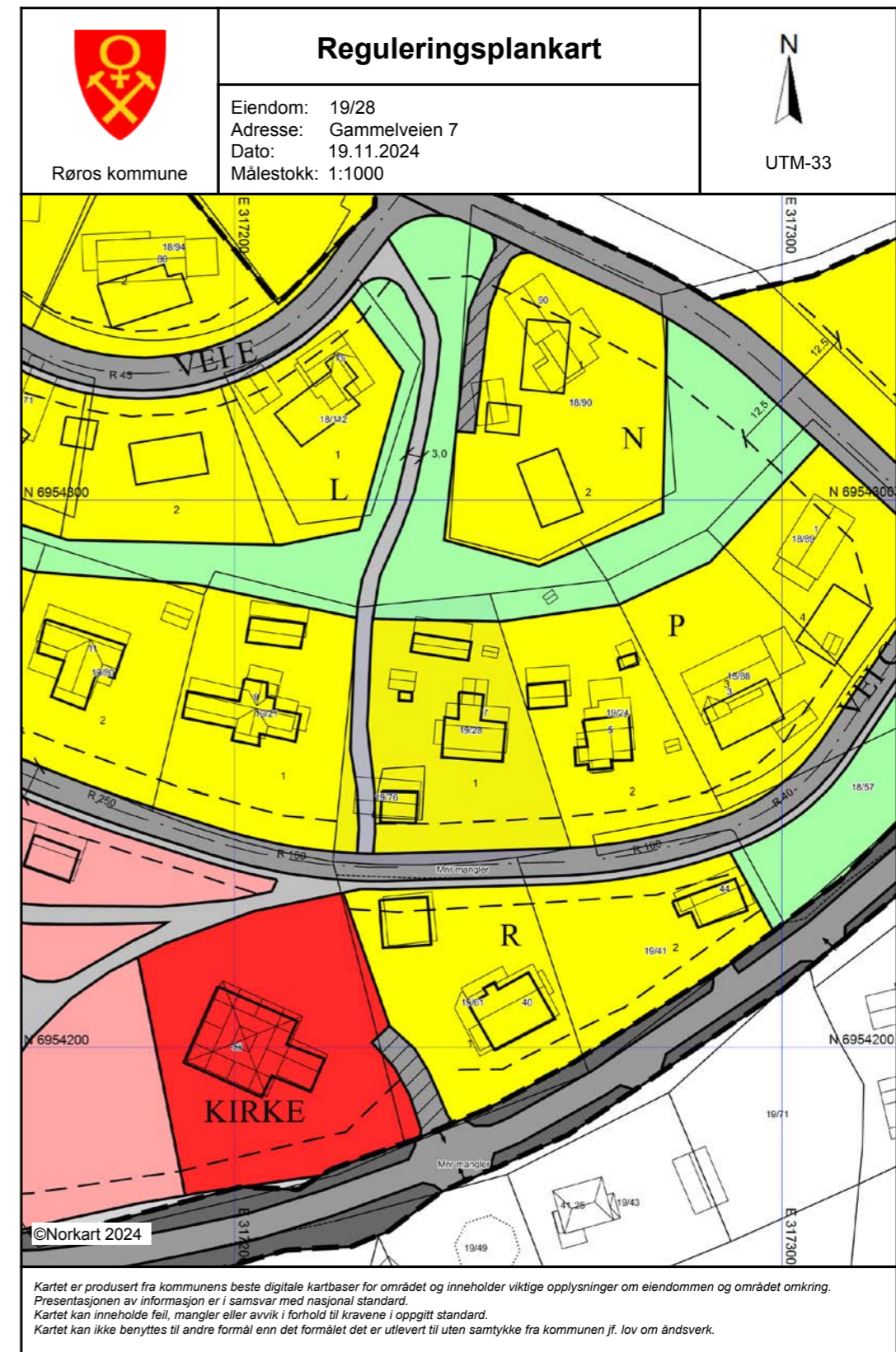
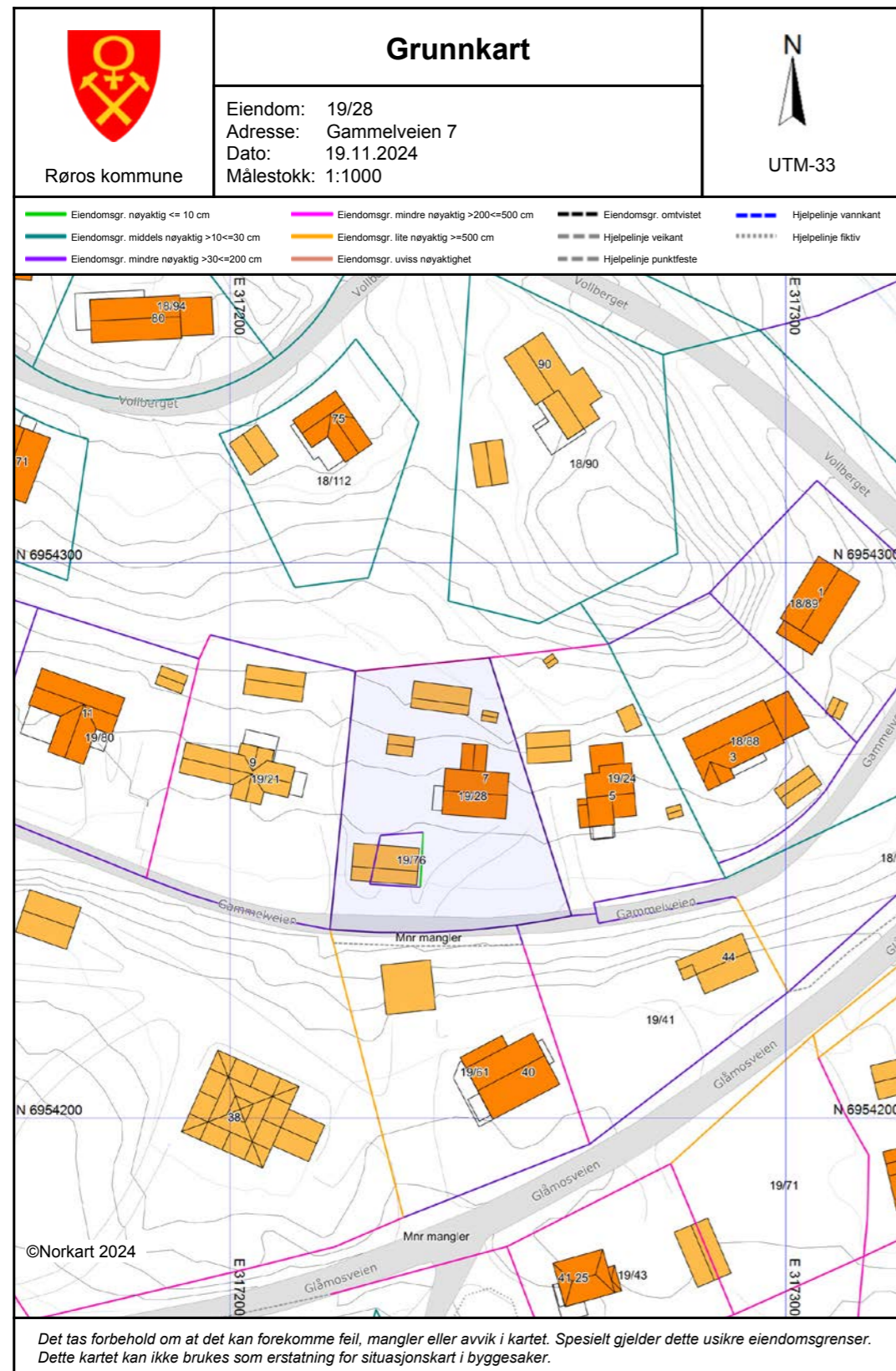
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

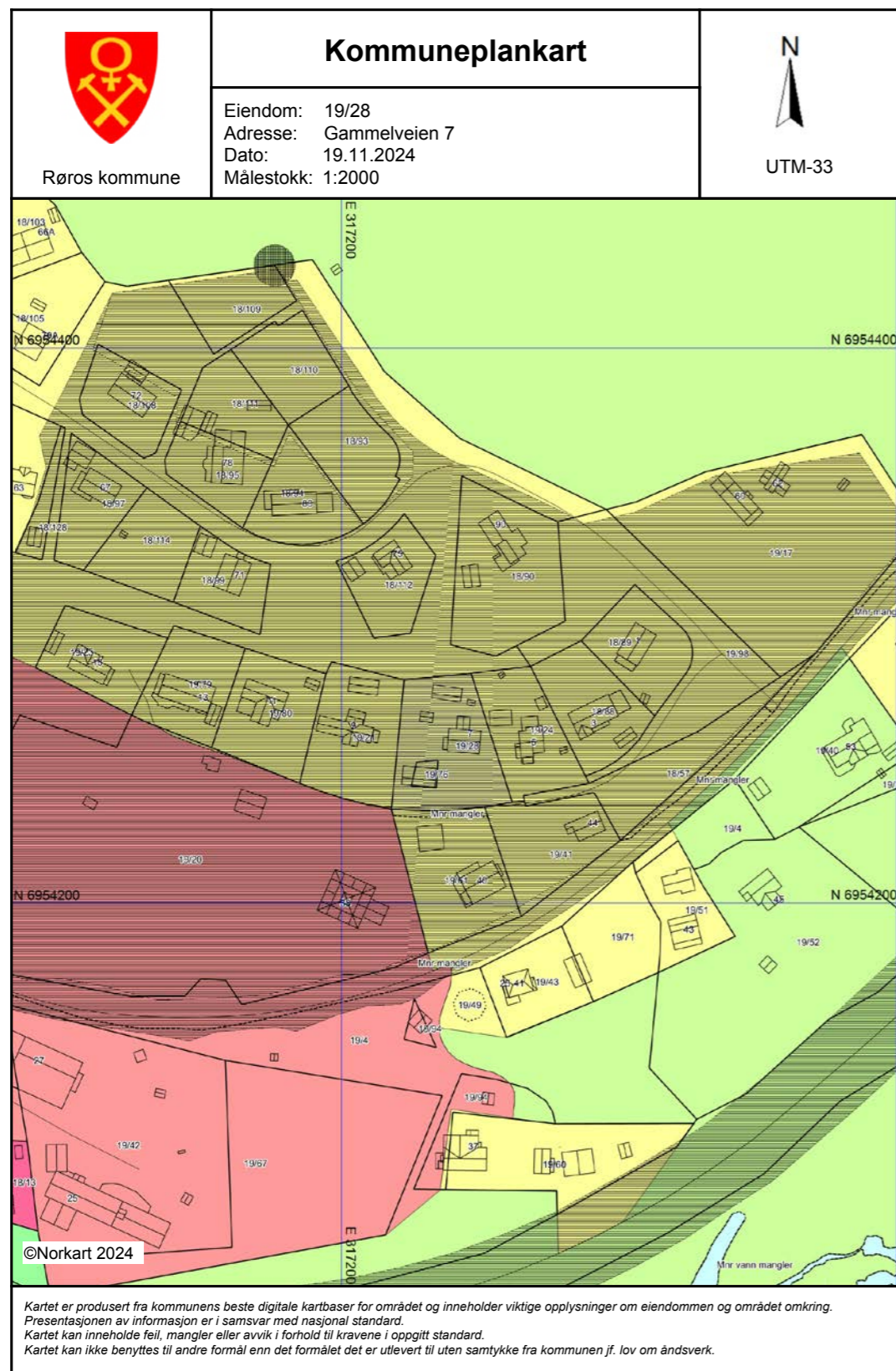
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

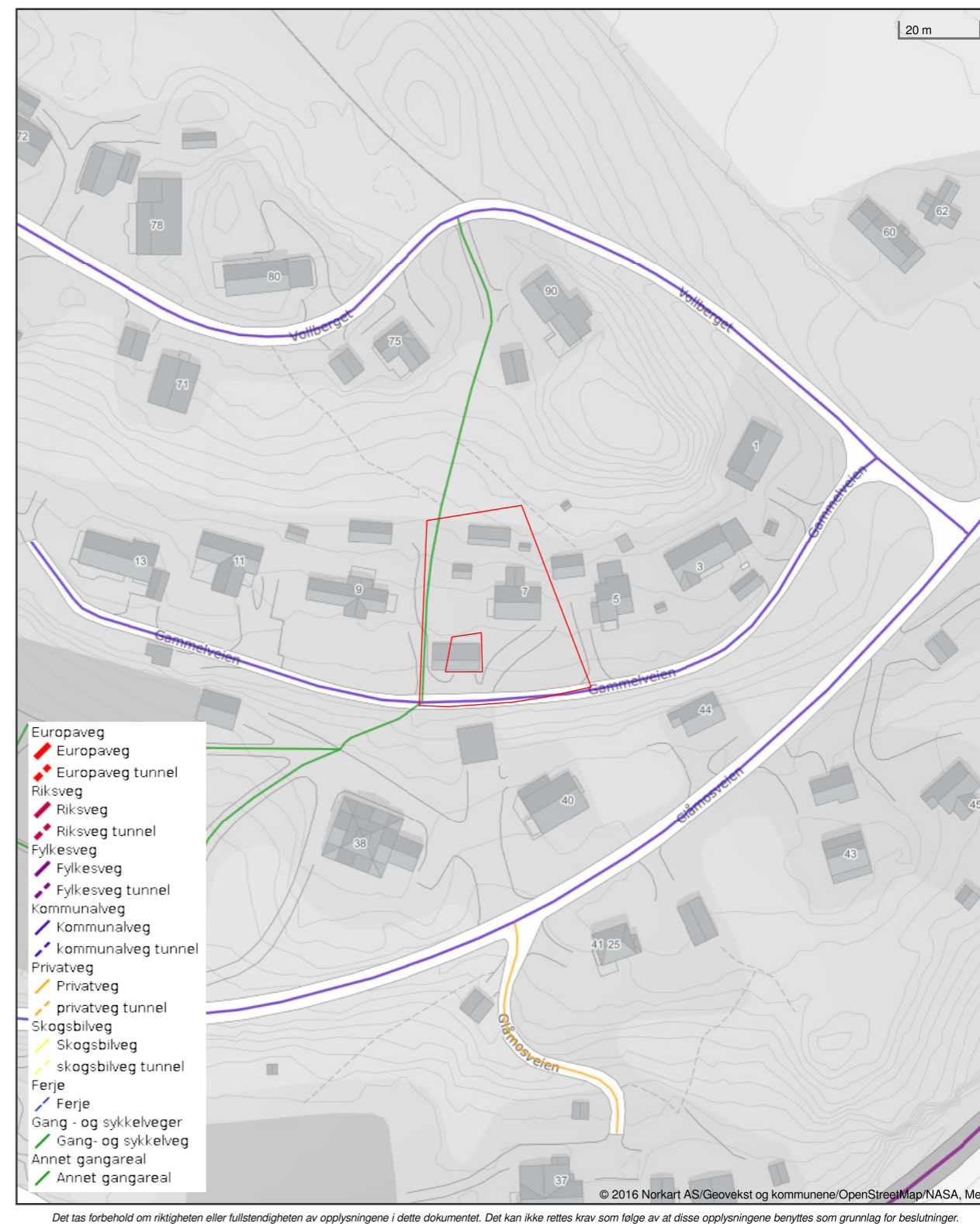
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 19/28//



RØROS KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
VOLLBERGET PÅ GLÅMOS.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2.

Område for boligbebyggelse.

- a. Bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b. Bolighus skal ha saltak med helningsvinkel mellom 20° og 25°. Bygningsrådet kan godkjenne annen takvinkel dersom det er enighet innen en husgruppe om dette.
- c. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Bygningsrådet kan fastsette regler for utforming av garasjebygninger og bestemme murkrone- og gesimshøyde. For øvrig skal garasjen plasseres der den er regulert på tomte. Hvor plassering ikke er angitt i planen, skal garasjen fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset.
- d. Fra samleveien B skal ikke etableres direkte avkjørsel til den enkelte boligtomt. Adkomsten skal skje via fellesavkjørsler.

§ 3.

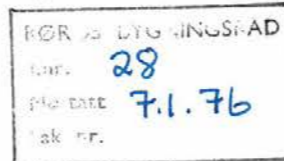
Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4.

Område for forretningsbebyggelse.

- a. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.
- b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c. På egen grunn skal avsettes plass for parkering, samt på- og avlasting, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.



§ 5.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde. I friområdene kan også oppføres mindre bygninger som er nødvendig for drift av boligområdet, som transformatorbokser o.l.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet
- c. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f. Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen eller disse reguleringsbestemmelser.
- g. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Røros kommune.



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Eiendomsmeglere i Fjellregionen AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Kjerkgata 3	
Postnummer: Poststed: 7374 Røros	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 988 591 270	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Andreas Øiseth	010883
Marthe Nilsgård Øiseth	100787
Agnes Tamnes	210831

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5025	Røros	19	76		
5025	Røros	19	28		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5025	Røros	19	24		
	5025	Røros	19	21		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
3/5-23	Andreas Øiseth, Marthe Nilsgård Øiseth, Agnes Tamnes iht fullmakt

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

19/24 (Gammelveien 5), 19/28 (Gammelveien 7) og 19/21 (Gammelveien 9) alle i Røros kommune (5025) har felles garasje stående på 19/28 og dels på 19/76. Garasjen består av tre garasjeløp samt en bod. Garasjeløpet lengst vest (nærmest 19/21) disponeres av 19/21 (Gammelveien 9). Garasjeløpet samt bod i midten disponeres av 19/24 (Gammelveien 5) mens det lengst øst disponeres av 19/28 (Gammelveien 7). Denne avtalen erstatter eventuelt tidligere muntlige avtaler hvor dette har vært avtalt. Avtalen tinglyses på 19/24 (Gammelveien 5), 19/28 (Gammelveien 7) og 19/21 (Gammelveien 9).

Ved en eventuell brann eller annen skade som gjør at man må bygge opp igjen garasjene gis det rett til å oppføre tilsvarende garasjer på samme eiendom (på 19/28 og dels på 19/76) som det som står der i dag (dog med mindre tilpasninger på f.eks. bredde slik at det blir mer tilpasset dagens bilstørrelser).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

3/5-23
Røros

Andreas Øiseth
Marthe Nilsgård Øiseth
Agnes Tamnes iht fullmakt

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Nabolagsprofil

Gammelveien 7

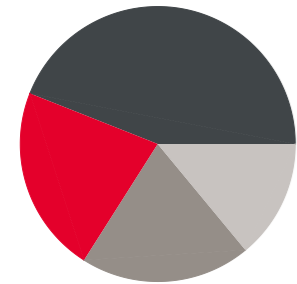
Offentlig transport

Glåmos	11 min	0.9 km
Linje 440, 543		
Glåmos stasjon	13 min	1.1 km
Linje R60		
Røros lufthavn	16 min	

Skoler

Glåmos skole (1-7 kl.)	12 min	1 km
20 elever, 2 klasser		
Røros skole (1-10 kl.)	13 min	13.3 km
527 elever, 35 klasser		
Røros videregående skole	13 min	13.3 km
300 elever		

Aldersfordeling barn (0-18 år)

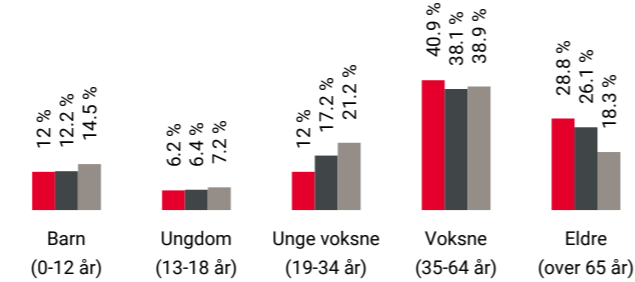


- 22% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Glåmos	275	146
Kommune: Rosse	5 572	3 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

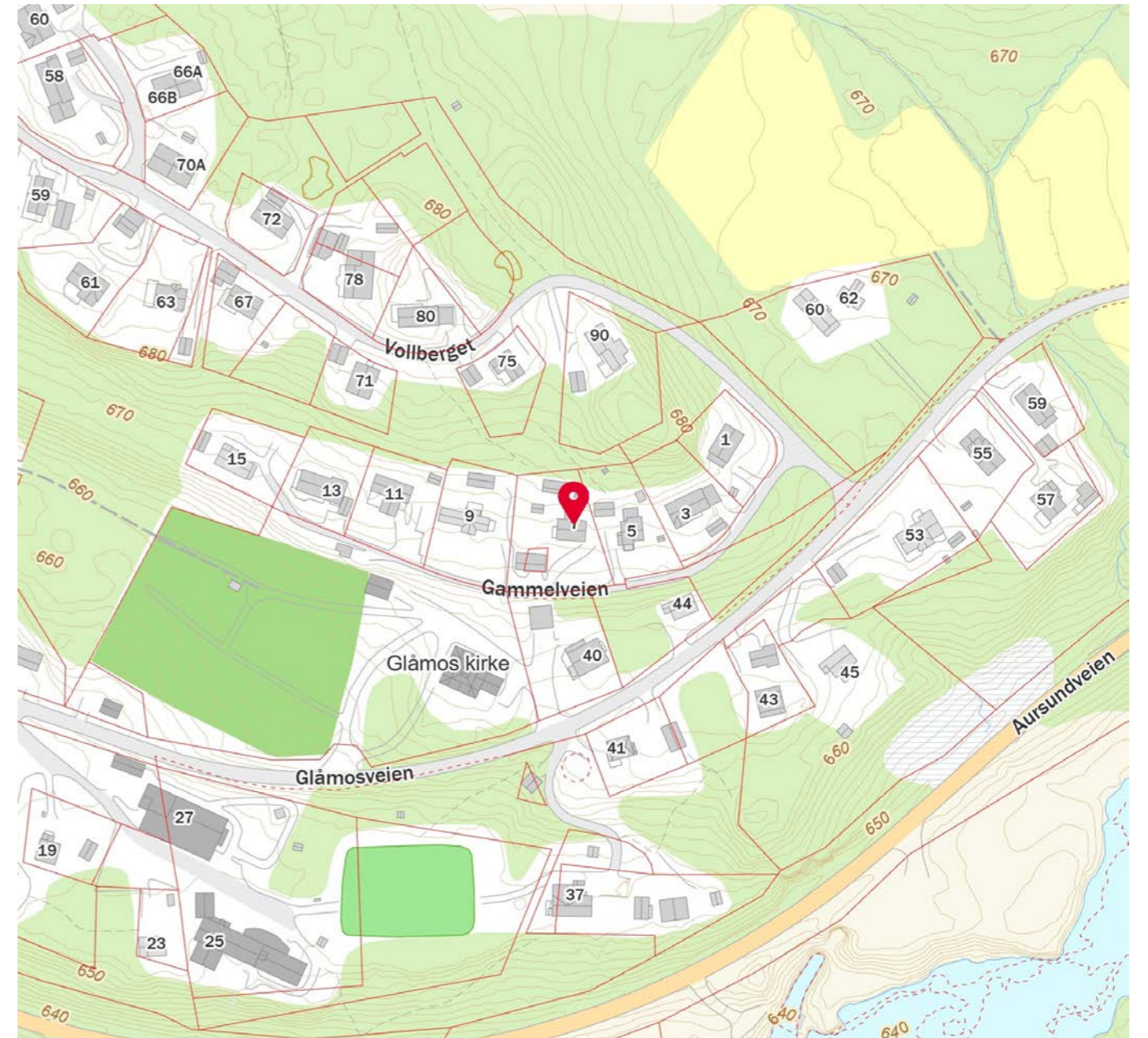
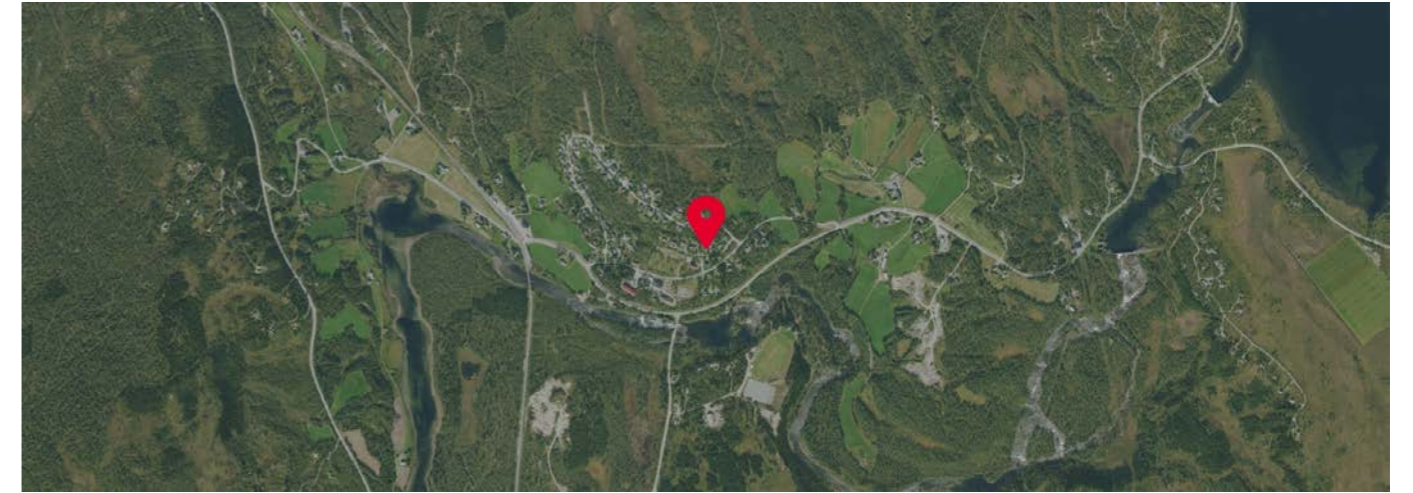
Glåmos barnehage (1-5 år)	5 min	0.4 km
17 barn		

Dagligvare

Coop Marked Glåmos	12 min	1 km
Post i butikk, PostNord		

Sport

Glåmoppvekstsenter skole	13 min	1 km
Aktivitetshall, ballspill		
Glåmoppvekstsenter std	22 min	1.6 km
Ballspill, fotball, friidrett		
Røros Gym	14 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

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 4 900/5 100/5 800 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

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

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gammelveien 7
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 salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre