

Glåmosveien 13, 7372 GLÅMOS

Stor, sentral enebolig på Glåmos med oppussingsbehov. Ingen boplikt.



aktiv.



Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

Mobil 918 61 016

E-post martin.gabrielsen@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen

Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 950 000,-
Omkostn.: Kr 25 100,-
Total ink omk.: Kr 975 100,-
Selger: Monica Elisabeth Wiese

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 205/270 kvm
Tomtstr.: 1301.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1705240039

Stor enebolig på Glåmos med oppussingsbehov. Ingen boplikt.

Velkommen til Glåmosveien 13!

En stor, sentral enebolig på Glåmos med oppussingsbehov. Nærhet til skole, barnehage og butikk. Ingen boplikt.

Eiendommen inneholder:

Kjeller: Gang, toalett, 3 bodere.

1. etasje: Kjøkken, stue, gang/entre, bad/vaskerom, gang, trapperom.

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad, uthus.

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

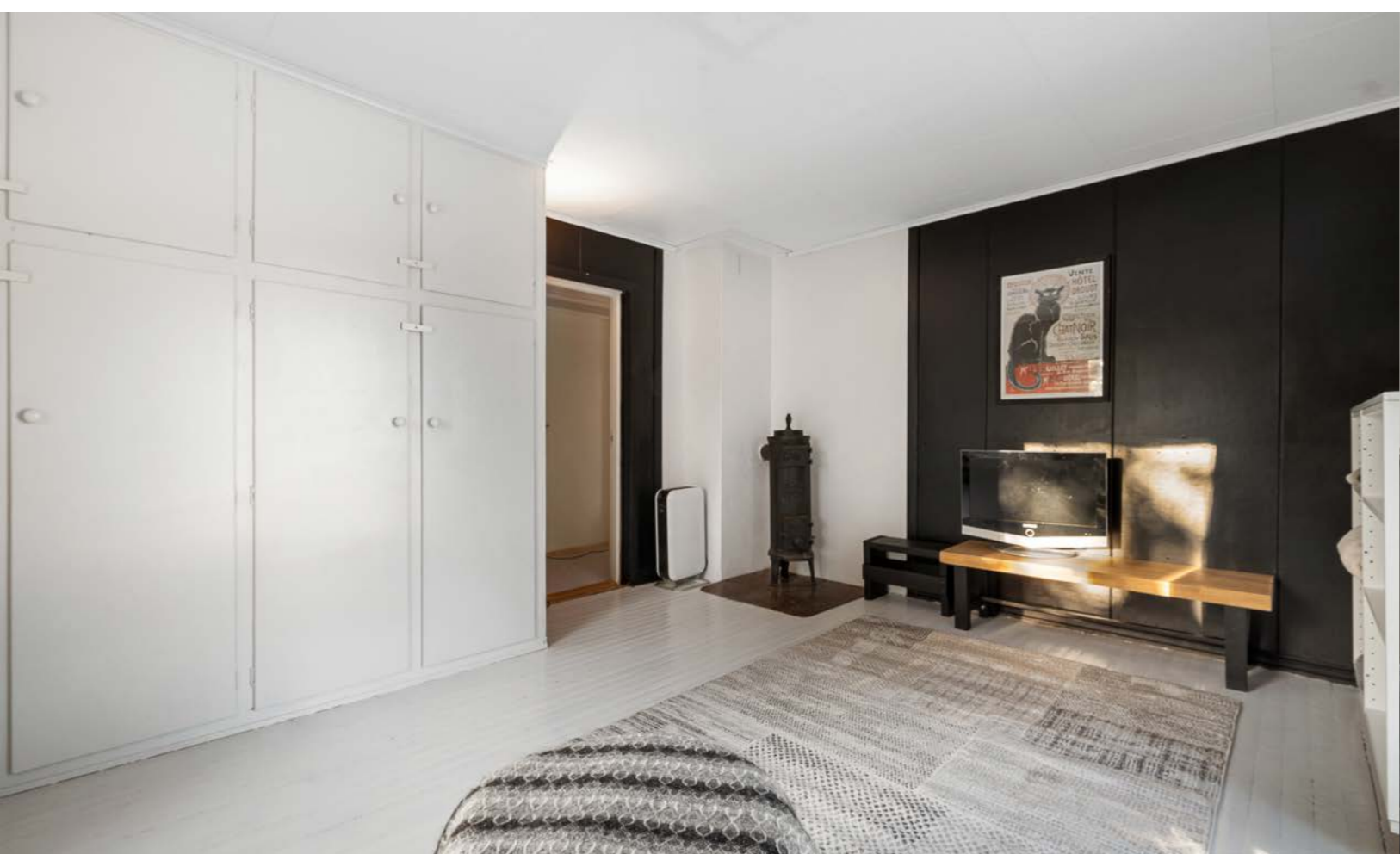
Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	30
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	44
Energiattest	85
Diverse kart	87
Vann og avløp	90
Info om ferdigattest	91
Nabolagsprofil	92
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99









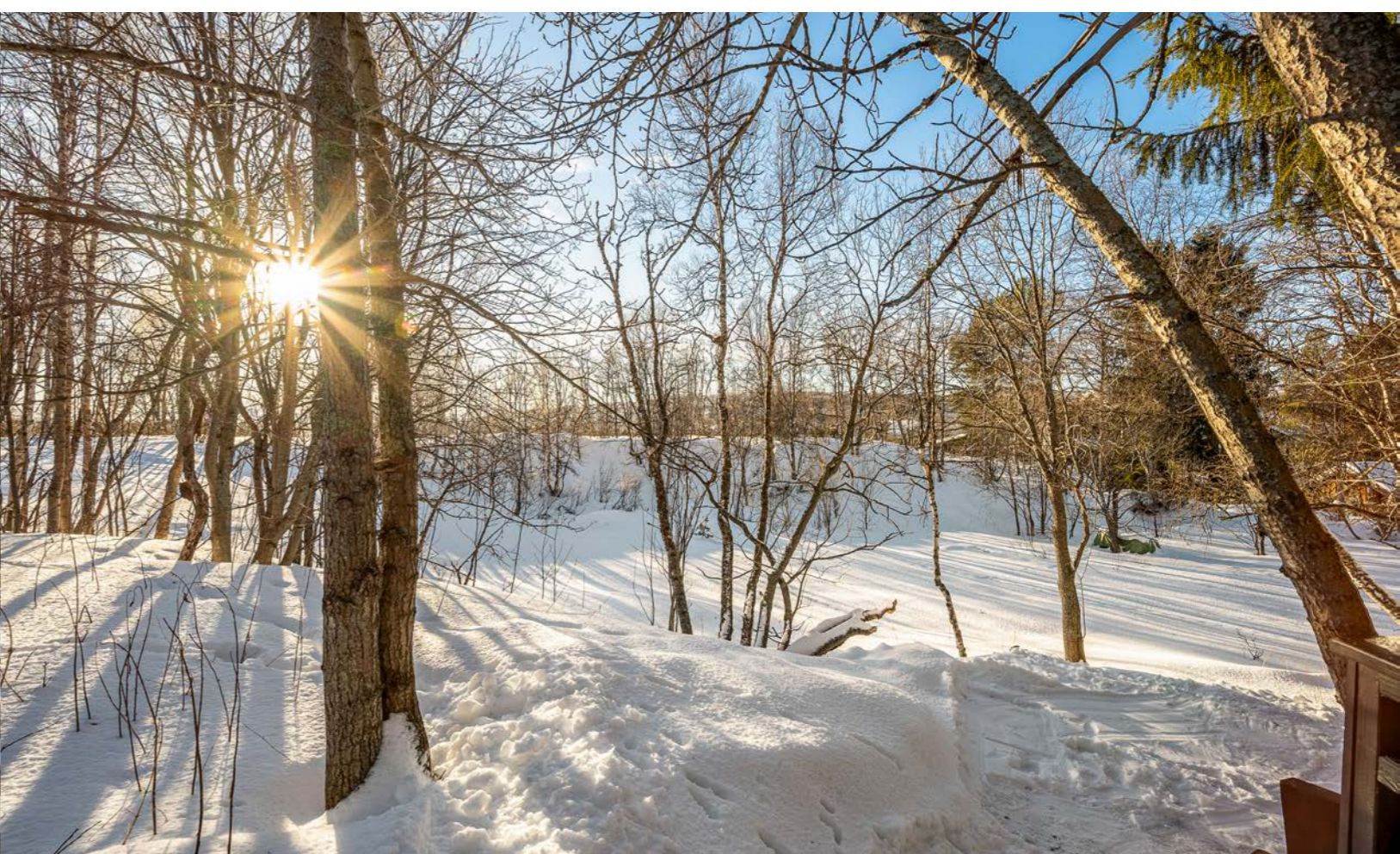
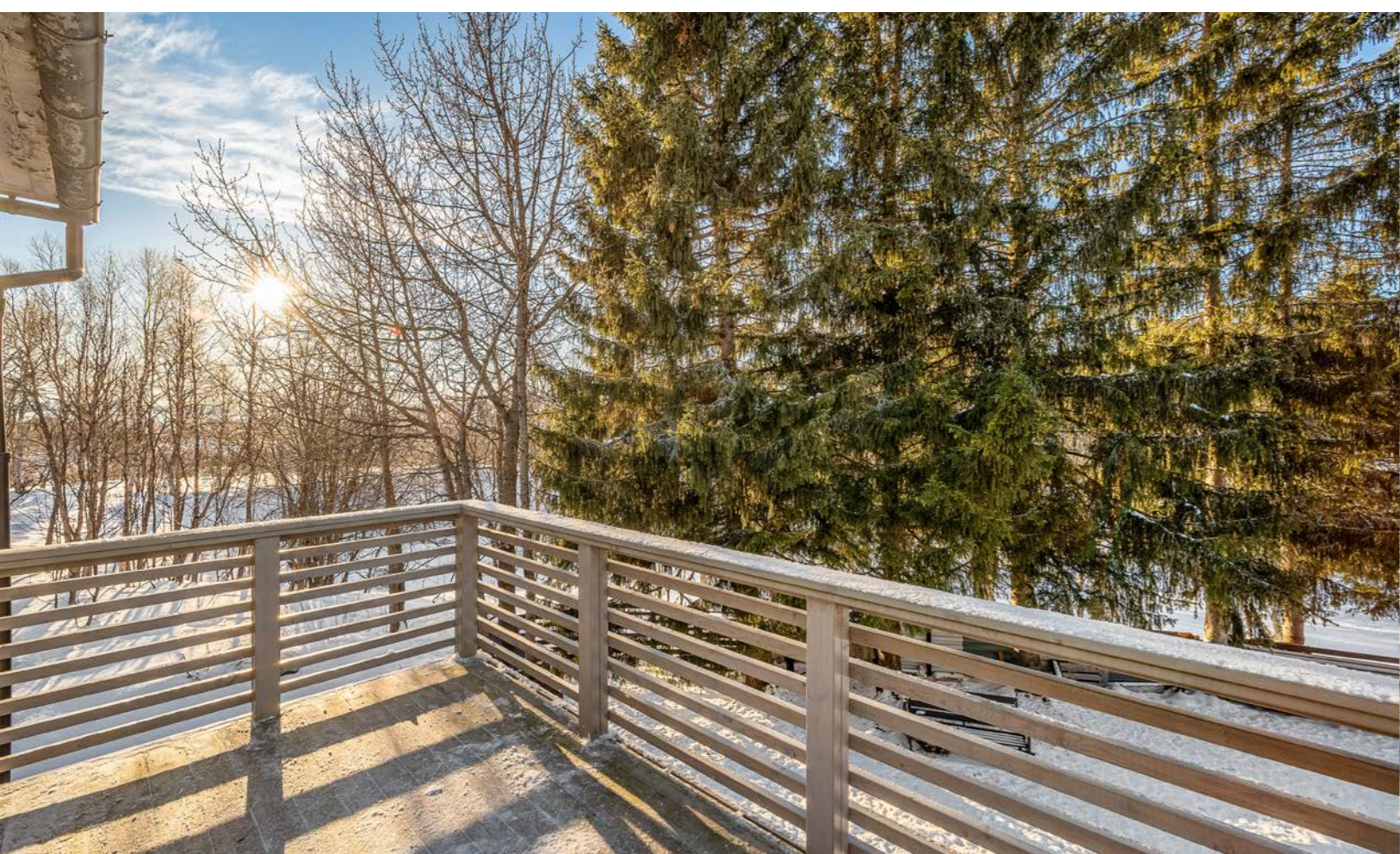












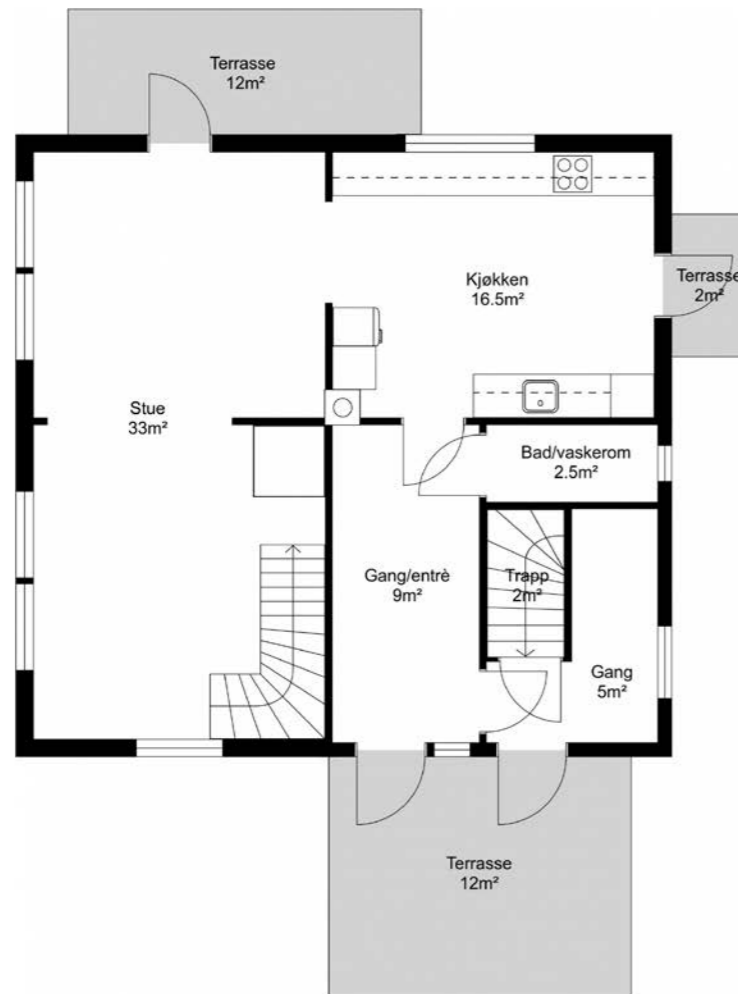
Plantegning

1. etasje



7372 Glåmos - Glåmosveien 13

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

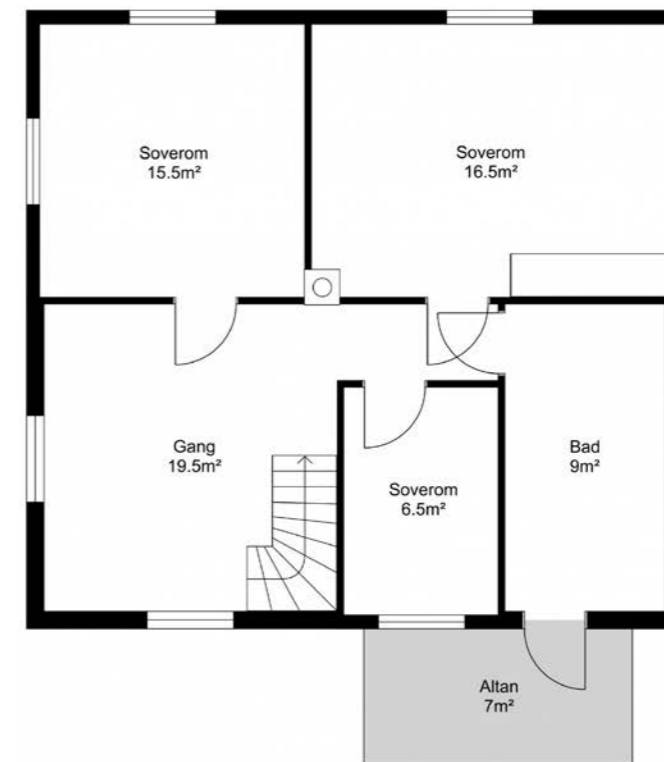
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og malene er ikke juridisk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

2. etasje




7372 Glåmos - Glåmosveien 13

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 malene er ikke juridisk bindende.



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: 205 m²

BRA - e: 65 m²

BRA totalt: 270 m²

TBA: 33 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m²

1. etasje

BRA-i: 70 m²

2. etasje

BRA-i: 70 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

2. etasje

7 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m²

Ikke målbare arealer

Areal tatt opp av pipefundament i kjeller er ikke måleverdig. Dette er på ca. 1 kvadratmeter.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal tatt opp av pipefundament i kjeller er ikke måleverdig. Dette er på ca. 1 kvadratmeter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1301.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt opparbeidet med plen, trær og busker.

I gangareal er det delvis lagt steinheller.

Det foreligger ingen målebrev på eiendommen, men en skylddelingsforretning fra 10.08.1946. Areal må derfor anses som omtrentlig og megler anbefaler derfor ny eier å foreta en oppmåling for å få sikre grenser.

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende veldig sentralt på Glåmos. Kort avstand til bygdas skole, barnehage, butikk, samfunnshus, jernbanestasjon samt turterreng og bygdas øvrige tilbud. Ca 15 minutter å kjøre med bil inn til Røros.

Adkomst

Fra Røros kjører du FV 30 mot Trondheim i ca. 7,2 km. Sving av veien til høyre mot Vintervollen. Kjør Vintervollveien i ca 5,1 km. Etter å ha kjørt over brua sving til venstre inn i Aursundveien. Kjør den i ca 310 meter før du svinger av til høyre inn i Glåmosveien. Kjør den i ca. 145 meter og du finner eiendommen på høyre side like før du kjører inn til Glåmos samfunnshus.

Det vil bli godt skiltet av Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse, samt skole, barnehage og samfunnshus.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har valmtaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vinduer er med 2- og 3-lags isolerglass, samt koblet glass.

Uthus

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vindu med 2-lags isolerglass.

Uthus/garasje

Garasje tatt i bruk som uthus (bod). Bygget er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Innhold

Velkommen til Glåmosveien 13!

Enebolig

BRA-i:

Kjeller: Gang, toalett, 3 boder.

1. etasje: Kjøkken, stue, gang/entre, bad/vaskerom, gang, trapperom.

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad.

Uthus

BRA-e:

1. etasje: Bod.

Uthus/garasje

BRA-e:

1. etasje: Bod/garasjerom.

Velkommen til en trivelig visning!

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra stue
- Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra kjøkken
- Renner og nedløp
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Toalettrom: Kjeller
- Trapp: Kjellertrapp
- Vannledninger: Inntaksrør
- Våtrom: Bad, 2. etasje
- Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Altan, 2.etasje
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Trapp: Opp til 2. etasje
- Avløpsrør
- Vannledninger: Innvendig
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Overflater
- Øvrig: Utvendige trapper

Standard:

Enebolig

Kjeller

Gang: Støpt gulv og pusset overflate på vegger.
Panel i himling. Sikringsskap og trapp.

Toalett: Støpt gulv og malt overflate på vegger.
Panel i himling. Reflektorovn. Utstyrt med wc og servant.

Bod 1: Støpt gulv og pusset overflate på vegger.
Panel i himling. Bereder og stoppekran.

Bod 2: Støpt gulv og pusset overflate på vegger.
Stubbloft i himling.

Bod 3: Skifer over jordgulv. Pusset overflate og malt overflate på vegger. Stubbloft i himling.

1. etasje

Kjøkken: Laminat på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling. Det er integrert stekovn og platetopp. Utgang til terrasse.

Stue: Laminat på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling. Vedovn og peis. Trapp. Utgang til terrasse.

Gang/entre: Laminat på gulv. Panel og tapet på vegger. Plater i himling.

Bad/vaskerom: Flis på gulv. Plater, panel og delvis ukledde vegger. Malte plater i himling.

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

Trapperom: Malt panel på vegger. Trapp.

2. etasje

Loftstue: Malt tregulv og behandlet panel på vegger. Plater og stubbloft i himling. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Soverom 2: Malt tregulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Vedovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Tregulv. Plater og malt tapet på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Ubehandlet gulv. Plater og panel på vegger.

Malt panel i himling. Utgang til altan.

Uthus

1. etasje

Bod: Uinnredet.

Uthus/garasje

1. etasje

Bod/garasjerom: Uinnredet.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2007 - Taktekkingen er opplyst å være fra ca. 2007.
2017 - Terrasse utenfor kjøkkendør ble oppført.
2018 - 2021 - I perioden 2018-2012 ble kledningen overflatebehandlet. I perioden 2018-2019 ble vinduer, balkongdører og ytterdører i 1.- og 2. etasje skiftet. Terrasser og altan ble oppgradert/oppført i perioden 2019-2021. Ny terrasse på østvegg er byggemeldt. Montert nytt kjøkken ca. 2020. Flere rom har nyere overflater. Yttervegger i stue og kjøkken i 1. etasje, samt gang og bad i 2. etasje er blitt etterisolert på innsiden.
2021 - Pipebeslag og takstige ble monterte av Blikkenslager Tønset AS.
2023 - Montert ny kjøkkenkran. Utført av Røros VVS AS.
2024 - Montert ny vedovn i stue. Utført av Røros Mur-Flis-Varme Jovo Delic.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Diverse

Lovlighet:

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 950 000

Kommunale avgifter

Kr 24 673

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

Avløp: Kr. 11 778

Eiendomsskatt: Kr. 1 492

Feiing: Kr. 640,-
Renovasjon: Kr. 3 851
Vann: Kr. 6 912

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

Formuesverdi primær
Kr 142 182

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 568 728

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 22 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:

5025/18/22:
14.08.1946 - Dokumentnr: 707 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:18 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 275033 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:18 Bnr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midl. brukstillatelse. Det var ikke vanlig da boligen ble bygget. Det finnes flyfoto fra 1953 som viser at bygningene allerede er bygd og dermed lovlig oppført, da plan-og bygningsloven ikke gjaldt i de gamle landkommunene før 1965.

Røros kommune opplyser at de ikke har noen kopi av skylddelingsforretning/målebrev over eiendommen i sine arkiver.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2019-2029 med id: 201801 og ikrafttredelse 27.05.2021 gjelder. Arealet er regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Røros kommune opplyser at det ikke er boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

23 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

25 100 (Omkostninger totalt)

40 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

975 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

990 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

993 000 (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 25 100

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martin Gabrielsen

Advokat/Megler

martin.gabrielsen@aktiv.no

Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3 7361 Røros

Salgsoppgavedato

14.02.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240039	
Selger 1 navn	
Monica Elisabeth Wiese	
Gateadresse	
Glåmosveien 13	
Poststed	Postnr
GLAMOS	7372
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MEW

1

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært en frostskaide i huset før 2017, tror det var knyttet til bad/toalett som var i 1. etg. Dette skjedde før jeg kjøpte huset. Kjenner ikke mye til skaden, men har observert at ny laminat hadde blitt lagt på gulv på kjøkken og jeg antar at det også ble lagt ny isolering i gulv på kjøkken mot kjeller, og i hovedinngangen i 1. etg og nytt fint panel i tak i kjelleren i de to rommene under kjøkken og gangen. Badet i 1. etg har blitt noe mindre i overgangen 2018/2019 da vegg mellom kjøkken og bad/toalett ble renoveret av snekkerfirma. Bad/toalett i 1. etg er under renovering og ikke brukelig som bad før det blir renoveret og ferdigstilt av en ny eier. Jeg har kun brukt det som vaskerom, der vann og strøm er tatt fra kjøkken, og avløpet der det var dusj før har blitt brukt til avløpsvann fra vaskemaskinen. Det er ikke vann og strøm på badet 1. etg. Det må være opp til ny eier av huset å ferdigstille badet/toalett både i 1 og 2 etg. slik at det blir brukelige og ferdige bad/toalett/vaskerom. Nytt bad og toalett var påbegynt i 2. etg. Arbeidene på bad i 2. etg er påbegynt men ikke ferdigstilt og det blir opp til ny eier å gjøre. Han har også lagt rør og etterisolert og lagt rommet med bærende bjelker under der det tidligere var trapp opp. Rommet er etterisolert og nytt tak er lagt som er beregnet på våtrom. Alt av arbeidene på bad i 2. etg er gjort av min eks kjæreste som er håndverker som har jobbet utallige år med bygg i Sverige. Det finnes ikke dokumentasjon på noe som er gjort i huset av ham og meg selv og vi har gjort mye i flere rom. Snekkerfirma har også gjort mye i huset.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tilbakestilling av kjøkkenvegg mot bad/toalett/vaskerom i 1. etg. Fjerning av deler av bad i 1. etg. for å få kjøkkenet større, og slik det opprinnelig var med rektangulær form. En del av kjøkken var "tatt" for å få et større bad i 1. etg. av tidligere eier. Veggene er tett mot badet/toalett 1. etg. Nytt sluk er lagt og rør er ført opp til bad/toalett 2. etg. som er under bygging. Mesteparten er gjort av min ekskjæreste som er svensk snekker og det er ikke tilkoblet vann. Dette rommet er "work in progress" og alt må sjekkes av ny eier og ferdigstilles av ny eier. Både bad/toalett/vaskerom i 1. og 2 etg. Strømrør er ført i vegg fra kjelleren opp til bad i 2. etg av Bergstaden Elektro, men arbeidene er ikke ferdigstilt og må ferdigstilles av ny eier. Rørene ligger klare i trappegangen og i vegg og det er gjort klart til å dra og legge ny strøm.

Arbeid utført av

Stian Eide Rosvold

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noe fukt i noen kjellervegger, ikke mye, men noen fuktmerker. Det er en nokså tørr kjeller og ikke noe vann som trenger inn. Men det finnes mange gamle rør der som bør fornyes. Stoppekran og diverse rør er gammelt, dette bør legges nytt. I tillegg hadde jeg tenkt å grave opp og legge nye rør ut til nyere ledningsnett for vann og avløp ved veien. Etter det jeg har blitt rådet til fra kommunen for flere år siden, da huset er koblet til et eldre system av stikkledninger for vann og avløp. Derfor bør ny eier grave opp og legge nye rør ut til nyere ledningsnett, og sette en ny stoppekran da den som er nå er for gammel og ikke kan skrus på. Jeg hadde tenkt å gjøre dette men det får ny eier ta tak i ettervert.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Drypper litt fra garasjetaket i store garasjen. Jeg har hatt en trillebår under der det drypper, og den blir fylt opp i løpet av et halvt års tid. I tillegg er det noe fukt ved terskelen ved terrassedøren i stuen i 1. etg (terrassedøren mot kirken) da terrassen og døren har samme nivå. En kortere terrassedør kan settes inn så man får terskelhøyden opp, tett med beslag, så får man bukt med dette som skyldes at terrassen har samme nivå som terrassedør og terskel. Det er noen merker i taket i 2. etg i "hemsrommet" over stuen fra en lekkasje som har vært før jeg kjøpte huset. I følge egenerklæring fra tidligere eier ble yttertak lagt nytt i 2007. Jeg har ikke sett noen lekkasjer fra taket i den tiden jeg har hatt huset. Litt svartsopp som indikerer fukt fra takkanten som bør renoveres oppe rundt taket, det bør vel være noe beslag på rundt kanten så ikke fukt trenger inn. Samt nye/renovere takrenner vil gjøre mye. Dvs. noe svartsopp oppover i vegg mot kirken, mest oppe. Har ikke sett noe svartsopp i de andre tre veggene.

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

Beskrivelse

Pipe ble tekket med beslag av faglært blikkenslager i 2021. Han satt også opp ny takstige opp til pipe. Det var pålagt etter tilsyn å ha montert en godkjent stige opp til pipen. Feiing ble utført i desember 2023 og tilsyn av innvendig pipe godkjent etter tilsyn 20 desember 2024 og retting av avvik i januar 2025. Så pipe og innvendig pipe er nå godkjent i løpet av de siste årene, og ny peisovn satt inn av faglært murer i stuen i 1. etg i november 2024.

Initialer selger: MEW

2

Document reference: 1705240039

Document reference: 1705240039

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noen originale gulv har skjevheter da huset er fra 1940 er det å regne med. I stuen i 1. etg. er det tatt opp gulv og lagt ny isolasjon i gulvet og rettet opp gulv av faglært snekkerfirma i 2018/2019. Det er i ettertid lagt ny laminat i stue ca. 2020. I "hemsrommet" i 2. etg der trappen kommer opp fra stuen, er det behov for renovering av originalt tregulv, da det er sprekker i gulvet som må fikses av ny eier da dette gulvet ikke er ferdig renoveret. Ellers må gulv på bad/toalett/vaskerom i 1. og 2. etg. renoveres/ferdigstilles av ny eier.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er muselort i garasjene så der er det mus. Har ikke sett mus/muselort i huset, og ikke maur eller skadedyr. Kun sett noe svartsopp i veggen mot kirken, men ikke sett noe til svartsopp i de andre veggene.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt er påbegynt og ingenting er ferdigstilt av de elektriske arbeidene i huset. Har betalt nærmere 70-80.000 kr til Bergstaden Elektro AS som begynte å gjøre en fornyelse av alt elektrisk i huset i 2018. Det er blant annet masse nye kontakter i 1 etg. og mye nytt skjult i vegger i 1. etg. Rør til 2. etg er lagt i vegg i trapperom opp mot badet i 2. etg. men det er ikke ferdigstilt opp mot 2. etg der det kun er en kontakt som er noe midlertidig satt opp i dag. Nytt sikringskap i 2018 og masse nytt i kjeller og 1. etg men ikke alt, da de lot noe stå igjen, spesielt knyttet til toalett i kjelleren. Det er kun en kontakt som fungerer med strøm som er satt opp midlertidig i 2. etg. resten av huset må ferdigstilles av ny eier da en større restaurering av alt det elektriske er påbegynt men ikke ferdigstilt. Bergstaden Elektro vil ikke gi samsvarserklæring for arbeider da arbeidene i huset ikke er ferdigstilt. Ny eier som ferdigstiller de elektriske arbeidene bør bruke Bergstaden Elektro for da etterhvert å få en samsvarserklæring av dette firmaet for de arbeidene som er påbegynt i 2018.

Arbeid utført av

Bergstaden Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Som sagt tidligere har jeg ikke dokumentasjon på det som jeg og min eks kjæreste har gjort i huset, sammen. Han er håndverker fra Sverige, og jeg er kun hobbysnekker. Det meste av arbeider gjort i 2. etg. er gjort av ham, fra innsetting av vinduer og dører og laget terrasser. Noe har jeg også bidratt med mest som håndtlanger. Vi har sammen lagt panel i taket i stuen 1. etg. og han har belistet og satt foringer på vinduer og dører. Jeg har gjort alt av maling innvendig og utvendig selv. Jeg har lagt panel på en vegg i gangen nede. Han har montert kjøkkenet og har lang erfaring med å montere kjøkken og han har lagt laminat i stue og kjøkken.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats sammen med eks kjæreste som er svensk snekker, med innsetting av alle nye vinduer spesielt 2. etg. (unntatt kjellervinduer som er gamle) og terrassedører ca. 2019-2021. Bygging av en ny terrasse mot kirken og renovering av to terrasser ved inngangsparti i samme periode. Nye glassdører/dører og vinduer satt inn i garasjene. Garasjeporten på den store garasjen er eldre, og den er litt treg og tung å få ned når den er helt åpen.

Arbeid utført av

Snekkerfirma har lagt nye vinduer og terrassedører/dører i 1. etg.

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

Beskrivelse

Usikker på dette, men vet at mange eldre boliger aldri har fått ferdigattest/brukstillatelse men er usikker på om det er tilfellet her.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport/takstrappert i forbindelse med salget i januar 2025.

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

Jeg kjenner ikke til noe som helst av de juridiske forholdene knyttet til anlegg av vei/innkjørsel/parkeringsplass til barnehagen/skole/samfunnshus ved hjørnet av tomta mot kirken. Det er også anlagt en busstopp nær tomta for blant annet skolebuss nær hjørnet av tomten. Dette er juridiske forhold som jeg ikke kjenner til og dette har blitt anlagt lenge før jeg kjøpte huset. Derfor vet jeg ikke noe som helst om de juridiske forholdene og alt knyttet til dette, da noe av dette ble anlagt allerede på 1960-tallet. Jeg tror barnehagen ble anlagt senere, på 90-tallet. Glåmosveien 13 ble bygd ca. 1940 så det er i alle fall det huset som stod før skole/barnehage/samfunnshus og parkeringsplass ble bygd, det er alt jeg vet om det juridiske knyttet til alt dette. Kjenner ikke til historien her, eller de juridiske forholdene, som f.eks anlegging av vei ved hjørnet av tomten mot barnehagen. Forhold knyttet til bygging av barnehage/samfunnshus/skole har skjedd før min tid, og jeg er ikke kjent med de juridiske forholdene som rådet da det ble gjort og anlagt, med røtter tilbake til 1960-tallet.

Document reference: 1705240039

Document reference: 1705240039

Tilleggskommentar

Huset er et eldre hus fra 1940 og har vært under renovering i over 8 år, men renoveringsprosessen er ikke ferdigstilt og det må bli opp til ny eier å ferdigstille prosessen. Jeg kjøpte huset i 2017 som fritidsbolig, og hadde det som fritidsbolig i flere år, og har senere bodd i huset fast fra 30 september 2023 til 10 desember 2024. Jeg ønsker nå å flytte sørover nærmere min familie som bor i Sør-Norge. Jeg har blitt god kjent med byggeskikk fra 1940 tallet gjennom å ha dette huset og jobbe med det i snart 8 år. Jeg har blitt mektig imponert over tyngden og kvaliteten i det treverket som ble brukt på denne tiden, kraftig og solid. Spikrene er kraftige og noen er håndlaget og noen er 10-15 cm lange. Det er imponerende kvalitet på treverk og spikrene. Treverket er tungt og robust og grovt, og kvaliteten er etter mitt syn utrolig mye bedre på treverk fra 1940-tallet sammenlignet med det "light" treverket som produseres i dag, lett som "papp". Samtidig var det ikke samme krav til luftspalter bak ytterpanel, ikke samme byggeskikk og regler som i dag. Men robustheten og soliditeten til dette huset som har stått i snøstormer og vær og vind og med masse snø på taket i flere tiår, har en enorm kvalitet som bygg i dag ikke har. Man kan bare se på peisen som man ser er tykke plater med klebersteinsplater på 10 cm som dekker hele peiden innvendig. Peisen må man se nøye på for den forteller litt om historien og kvaliteten på dette huset. mvh monica wiese

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

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 næringsseidendom, 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.

Document reference: 1705240039

Document reference: 1705240039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
monica wiese	4f9a80334e5ea7bd17d5e62 17a82fc42baeb831e	24.01.2025 13:48:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Glåmosveien 13 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1947

BRA: 205 m²

BRA-i: 205 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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26108>

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

Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra stue

Oppsummering

-Terskel på terrassedør har trukket fukt. Dette på grunn av at terrassegulvet er plassert for høyt i forhold til høyden på dør og innvendig gulv, slik at vannet vil trenge inn i dør og eventuelt inn i veggkonstruksjon.

-Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

-Noe av gulvdekket har grønske i overflaten.

TG 3 på grunn av at terrassegulv er plassert for høyt i forhold til innvendig gulv, og at vann har trengt inn ved dør.

TG 2 settes for høyde på rekkverk.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas tiltak med tanke på at vann trenger inn i dør, med fare for at det også kan trenge inn i veggkonstruksjon. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-For å lukke avvik på rekkverk må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm, men det bemerkes at det tilfredsstillende tidligere kravet på minimum 90 cm høyde. Tiltak er ikke påkrevd.

-Grønske anbefales rengjort.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra kjøkken

Oppsummering

-Det er ikke etablert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

-Overflatebehandlingen er noe slitt.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak

-Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Overflatebehandling kan vurderes utbedret.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det er buling/skade i 1 taknedløp. Dette indikerer frostspreng på vinterstid.

-Noen taknedløp er ikke etablert ned fra takrenne.

-2 nedløp er plassert tett inn på vegg slik at det er vanskelig å kunne påvise eventuelle skader i nedløp mot vegg her. Frostspreng er en vanlig skade å se i taknedløp, og dette kan skade veggen om det ikke kan påvises.

-Det er en skade i takrenne mot øst. Det er også opplyst om generelle drypplekkasjer.

-Raftbeslag mangler, og gir økt fuktbelastning på forkantbord. Forholdet er kun inspisert fra bakkenivå, og anbefales undersøkt nærmere.

-Det er eldre nedløp og renner på taket, og de vurderes nådd en alder hvor funksjonen er usikker.

TG 3 på grunn av skader i takrenner, og risiko for fuktskader ved nedbør.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Skadde deler må skiftes. Det anbefales utskiftinger av renner og nedløp generelt. Kostnadsestimatet er kun satt for utskifting av deler med skader/lekkasjer. Utskifting av aller renner og nedløp, samt etablering av raftbeslag kan medføre ytterligere kostnader.

-Nærmere undersøkelser av nedløpsrør plassert tett inntil vegg anbefales. Disse bør plasseres med klarering inn mot veggen.

-Manglende nedløpsrør må etableres.

-Det må foretas nærmere undersøkelser av forkantbord. Raftbeslag må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene ble påvist i kjøkken i 1. etasje og i gang i 2. etasje, og er på henholdsvis 30 og 31 mm.

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene ble påvist i stue i 1. etasje og det store soverommet ved badet i 2. etasje, og er på henholdsvis 20 og 22 mm.

-I overgang mellom stue og kjøkken er det en merkbar skjevhet.

-Det er stedvis litt knirk i gulv i 1. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

-Det er ikke registrert svikt i etasjeskilleren.

TG 3 på grunn av totale skjevheter over 30 mm.

TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, og knirk utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Det settes ingen kostnadsestimat på grunn av at det ikke vurderes behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Toalettrom med støpt gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med klosett og servant. Klosettet er fra 2017.

-Rommet mangler ventilering.

-Klosettet sitter løst mot gulvet.

-Klosettskålen har misfarging.

-Vannkran til servant har ikke tilkoblet vann.

TG 3 for manglende ventilering.

TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak

-Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilordnes tilluft til rommet. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Klosettet bør festes bedre.

-Misfarging i klosett må forsøkes rengjort.

-Det må tilordnes vann for vasking i servant.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

-Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

-Det er stor avstand mellom trinn iht. referansenivå 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Trinnene er noe slitte i overflaten, men i hovedsak hele og i grei stand.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes for stor avstand mellom trinn.

Anbefalte tiltak

-Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Kjellertrapp

Vannledninger: Inntaksrør

Oppsummering

-Vanninntak ned mot gulv er rustet i en grad av at det er stor risiko for lekkasjer.

-Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

TG 3 på grunn av skader på inntaksrør.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes utskifting av inntaksrør helt ut til kommunalt nett. Stoppekran bør også skiftes i denne sammenheng.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad, 2. etasje

Oppsummering

-Badet er ikke ferdigstilt. Det er kun gjort forarbeid som rørøppstikk og lagt sluk, samt lagt himling.

-Det bemerkes at det er lagt plast bak platene på yttervegger. Dette er frarådet, ettersom det vil ligge flere dampette lag i vegg som kan øke risikoen for skader.

TG 3 er satt på grunn av at rommet ikke er ferdigstilt, og kan derfor ikke tas i bruk.

Anbefalte tiltak

-Badet har behov for å ferdigstilles, og kan ikke tas i bruk slik det fremstår i dag. Kostnadsestimatet er satt for arbeider med å lage et nytt bad.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje

Oppsummering

-Våtrommet er delvis revet og kan derfor ikke tas i bruk som normalt før det er renovert.

TG 3 som følge av behov for renovering.

Anbefalte tiltak

-Rommet må renoveres før det kan tas i bruk. Kostnadsestimatet er satt for arbeider med å lage et nytt våtrom med dagens størrelse. Utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.

-Det bemerkes at det ikke bør dusjes i rommet uten at vinduet eventuelt fjernes.

-Det er ikke lagt vann til rommet per i dag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering/fuksikring er av ukjent type/alder/utførelse, men vurderes av eldre dato. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

-Med bakgrunn i byggeår er ikke grunnmursplast etablert. Det bemerkes likevel at det ikke kan kontrolleres ved utvendig grunnmur på grunn av snø ved befaringen.

-Det registreres salt/kalkutsalg på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Kjelleren fungerer greit som en grovkjeller.

-Nærmere undersøkelser av eventuell fuksikring og terrengforhold anbefales når det er snøfritt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Puss på utvendig mur er medtatt og avskallet. Det registreres imidlertid ingen vesentlige skader eller sprekker i grunnmuren.

TG 2 på grunn av slitt utvendig puss.

Rom under terreng

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å utbedre utvendig puss. Tiltaket anses ikke som umiddelbart.

Oppsummering

-Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 på grunn av fukt i kjeller.

Anbefalte tiltak

-Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Kjelleren fungerer greit som en grovkjeller. Innredning frarådes slik kjelleren fremstår i dag.

Balkong, terrasse, platting: Altan, 2. etasje

Oppsummering

-Rekkverket blir målt til 96 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.

-Tekkingen kan ha nådd en alder hvor tettheten blir usikker.

-Noe av gulvdekket har grønske i overflaten.

-Tettesjikt mot vegg er ikke kontrollert pga. terrassebord/beslag.

TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav, samt usikker alder på tekking.

Anbefalte tiltak

-For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm, men det bemerkes at det tilfredsstillende tidligere kravet på minimum 90 cm høyde. Tiltak er ikke påkrevd.

-Nærmere undersøkelser av utførelse av tettesjikt inn mot vegg anbefales, samt at det bør påvises tilstand på tekkingen generelt.

-Grønske anbefales rengjort.

Vinduer og dører

Oppsummering

-1 vindu på det ene soverommet i 2. etasje har sprekker i karmen ved flere av skruerullene. Sprekkene kommer av at det er brukt for store skruer.

-Det registreres enkelte skrammer og/eller misfarging i karmen/belistning på enkelte vinduer/dører. Gjelder i hovedsak i 2. etasje.

-Enkelte innerdører tar i karm. Ytterdør ut fra gang ved kjellertrapp tar i karm.

-Balkongdør og enkelte vindu i 2. etasje, samt vindu i gang ved kjellertrapp mangler belistning innvendig.

-Balkongdør ut fra stue har trukket fukt i bunn. Dette som følge av at terrassen er plassert i ca. samme nivå som innvendig gulv. Dette kan også føre til fuktinntrekk i ytterveggen.

-Kjellervindu er slitte.

-2 kjellervindu har sprukket glass. 1 kjellervindu har knust glass.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Vindu med sprekker i karm må utbedres.

-Skrammer i vinduer og dører bør utbedres.

-Dører som tar i karm må justeres.

-Vinduer og balkongdør med manglende innvendig belistning må ferdigstilles. Balkongdøren

-Det må foretas tiltak med tanke på inntrekk av fukt ved balkongdør i stue. Dette må ses i sammenheng med det som er nevnt i "Balkong, terrasse, plattning: Terrasse ut fra stue".

-Det anbefales overflatebehandling av kjellervindu.

-Sprukkede/knuste glass i kjellervindu må skiftes.

Oppsummering

-Det opplyses at det ble gjort funn av skumisolasjon (sannsynligvis isopor) i ytterveggene ved oppussingsarbeider. I etterisolerte vegger er dette erstattet med mineralull. Det kan med bakgrunn i gitte opplysninger fremdeles finnes skumisolasjon i veggene, men dette kan ikke påvises uten åpninger av vegger. Skumisolasjonen kan ha vært lagt inn i forbindelse med oppussinger etter byggeåret.

-Selger opplyser om at det ble funnet svertesopp ved åpning av yttervegg mot øst. Særlig opp mot taket i 2. etasje. Årsaken er ikke påvist, men det bemerkes at det er skade i takrenne på denne vegg. Dette kan dermed ha oppstått på grunn av inndriv av nedbør. Må undersøkes nærmere.

-Kledningen er værslitt/medtatt og noe sprukket som følge av alder. Overflatebehandlingen fremstår i grei stand. Ytterligere tiltak er ikke nødvendig per i dag.

-Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørring av fukt i vegg som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

-I baderom i 2. etasje registreres det bruk av plast bak platene på yttervegger. Dette øker risikoen for fuktmagasinering, ettersom det er lagt OSB-plater som i seg selv er ganske tette, samt at det også vil bli lagt et tettesjikt på vegger i rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser av om det finnes mer skumisolasjon i yttervegger anbefales. Denne må i så fall skiftes ut. Skumisolasjon skal være brannisolert på begge sider for å være godkjent for bruk i boliger. Med bakgrunn i alder er ikke dette utført.

-Nærmere undersøkelser av årsak til svertesopp i vegg må påregnes. Dette betyr at det må foretas åpninger. Takrenne må utbedres.

-Endret bruk av boligen kan medføre behov for utbedring av luftingen.

-Plast bak plater på yttervegg på bad i 2. etasje må fjernes før ytterligere arbeid med vegger foretas.

Yttervegger

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Kaldloft

Oppsummering

Det er etablert et kaldloft over boligen. Loftet har tilkomst via luke i loftstue i 2. etasje. Konstruksjonen er oppført av tre (eldre type takstoler) og taktro er av trepanel. Loftet er opplyst å isolert over varme rom, men at det kan mangle isolasjon over noe av det lille soverommet.

-Kontrollen er begrenset på grunn av manglende stige i tilknytning luken. Det er kun foretatt kontroll fra gardintrapp i åpningen.

-Det registreres svertesopp/muggsopp i taktro, noe som er et symptom på kondensering. Manglende eller utett dampsperre kan forårsake dette, i kombinasjon med dårlig lufting. Forholdet kan ikke kontrolleres nærmere på befaringsdagen, da det ikke er mulig å nå opp. I loftstue i 2. etasje er det svertemerker og fuktskjolder i himling. Dette indikerer at det har vært, eller kan være fuktproblematikk på loftet. Selger mener at dette er fra gammelt av, men det bemerkes at dette ikke er dokumentert.

-Det er også skjolder i himling på det ene soverommet (rommet rett frem fra trapp). I det lille soverommet ved bad er det rennemerker ned på vegg som indikerer kondensering. Dette kan være på grunn av manglende eller utett dampsperre.

-Konstruksjonen opplyses å kunne mangle noe isolasjon over det lille soverommet i 2. etasje. Dette kan medføre store varmetap.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Loftet har behov for nærmere undersøkelser. Det anbefales å etablere luke med stige for bedre adkomst.

-Det er behov for utbedring/etablering av dampsperre mot loft. Nærmere undersøkelser anbefales.

-En etterisolering kan være hensiktsmessig. Nærmere undersøkelser må foretas for å bestemme omfanget.

Oppsummering

-Lufting vurderes begrenset eller manglende.

-Forkantbord/takfot er slitt/skadet som følge av manglende raftbeslag.

-Konstruksjonen er ikke inspisert med tanke på om det kan finnes svanker/skader pga. snø og dårlig adkomst til loft.

TG 2 på grunn av dårlig lufting.

Anbefalte tiltak

-Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

-Nærmere undersøkelser av raft/takfot anbefales. Tiltak vurderes deretter.

-Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Takkonstruksjon

Taktekking

Oppsummering

-Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

TG 2 utelukkende på grunn av alder.

Ildsted/Skorstein

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Oppsummering

-Det er registrert krakelering/bom i puss på pipe. Bom betyr at det er manglende vedheft eller hulrom.

-Mørtelen i pipa og brannmur er delvis smuldret. Dette er påvist i kjøkken og stue. I stue er noe av pussen på brannmur smuldret av. Dette kan ha forekommet av alder i kombinasjon med svakt bindemiddel i mørtel/puss.

-I det ene soverommet i 2. etasje er det rennemerker ned langs pipa fra røykrøret. Det vurderes ikke pågående, ettersom det er etablert ny pipehatt i 2021.

-De eldre ovnene har rust i overflater, men vurderes hele og brukbare. Ikke behov for tiltak i dag.

-Låsen på sotluka kan være tung.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er behov for utbedring av pipe med tanke på fuger og puss. Mørtelen må utbedres før ny puss påføres.

-Lås på sotluke bør utbedres. Eventuelt må luka skiftes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning fra ca. 2020 med profilerte fronter. Benkeplatene er av helte eik og stein. Det er nedfelt oppvaskkum i kompositt i den ene benkeplaten.

-Det er for kort benkeplate på den ene siden av kjøkkenet.

-Benkeplater av tre er blitt noe medtatt i overflaten, og bør slipes og overflatebehandles.

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er et krav på nyere kjøkken. Opplyses på grunn av at koketopp ikke er tilkoblet strøm, men strømmen ligger klart under kjøkkenskap.

-2 av kjøkkenskapene har annet utseende, ettersom de ble satt inn i ettertid.

TG 2 på grunn av for kort benkeplate, slitasje i benkeplate, samt manglende komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Benkeplater bør utbedres.

-Komfyrvakt må etableres i forbindelse med tilkobling av koketopp

Oppsummering av avtrekk

-Det er kun naturlig ventilering ved kokesonen. Vindu må påregnes åpnet ved matlaging.

TG 2 som følge av manglende forsert avtrekk fra kokesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk over kokesonen anbefales etablert. Det er lagt opp kontakt til denne oppunder himling.

Trapp: Opp til 2. etasje

Oppsummering

-Det er en eldre trapp i gang ved kjellernedgang og denne vurderes ikke, siden lysåpningen er tettet.

-Det er ikke etablert spiler under håndløper/rekkverk i trappeløpet, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Det er stor avstand mellom trinn iht. referansenivå 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Nedre del av trappen mangler håndløper på veggen.

-Rekkverket i 2. etasje måles til 87 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.

TG 2 på grunn av påviste forhold på trapp i stue.

Anbefalte tiltak

-Det må etableres spiler i rekkverk i trappeløpet.

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

-Manglende håndløper på vegg bør etableres.

-Rekkverket anbefales forhøyet slik at det er minimum 90 cm over gulv.

Avløpsrør

Oppsummering

-Deler av anlegget har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Dette gjelder støpejernsanlegg og gamle plastrør, samt utvendig rør ut til kommunalt nett.

-Støpejernssluk er rustet.

-Lufteanordning er ikke kjent. Med bakgrunn i alder på bygget kan dette mangle.

-Nyere rør er lagt uten bruk av rørlegger.

TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det kan være hensiktsmessig å skifte ut resterende gamle rør og sluk. Utvendig rør er anbefalt skiftet av kommunen ifølge selger.

-Lufthing må påvises eller etableres. Det er krav til at kloakk skal luftes over tak.

-Det er behov for tiltak på våtrom i forbindelse med etablering/oppgradering av rommene.

-En gjennomgang av hele røropplegget anbefales utført av rørlegger.

Vannledninger: Innvendig

Oppsummering

-Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.

-Eldre kobberrør og jernrør har nådd en alder med usikker restlevetid.

-Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Nyere rør er lagt uten bruk av rørlegger.

TG 2 på grunn av alder på eldre rør, samt påviste forhold.

Elektrisk

Anbefalte tiltak

-Det kan være hensiktsmessig å skifte ut resterende gamle rør. Dette inkluderer også stoppekran.

-Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

-Det er behov for tiltak på våtrom i forbindelse med etablering/oppgradering av rommene.

-En gjennomgang av hele røropplegget anbefales utført av rørlegger.

Oppsummering

-Anlegget har gjennomgått større utskiftinger og er ikke ferdigstilt. På grunn av at det ikke er ferdigstilt er det ikke laget noen dokumentasjon av utførende firma. Det er Bergstaden Elektro AS som har utført arbeidene.

-I kjeller er deler av anlegget fra gammelt av. På grunn av alder finnes ikke dokumentasjonen.

-Det vurderes ikke berøringsfare på anlegget.

-I 2. etasje er det kun lagt opp 1 midlertidig stikk, da det eldre anlegget er fjernet. Noe nytt anlegg er lagt inn til bad.

TG 2 på grunn av ufullstendig nytt anlegg, samt delvis eldre anlegg.

Anbefalte tiltak

-Anlegget må ferdigstilles. Dette bør foretas av Bergstaden Elektro AS, slik at det kan lages en fullstendig dokumentasjon på anlegget.

-Resterende eldre anlegg anbefales fjernet og lagt nytt. Det kan foreligge feil og mangler som ikke er avdekt av undertegnede.

Ventilasjon

Oppsummering

-Kjøkken og 2 soverom i 2. etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

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

Øvrig: Overflater

Oppsummering

-Flere rom har overflater med behov for utbedringer/oppussing.

TG 2 på grunn av stedvis slitasje/skader utover normal slitasjegrad, samt flere ukomplette overflater.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes oppussing av slitte/skadde/uferdige overflater.

Øvrig: Utvendige trapper

Oppsummering

-Utvendige trapper mangler håndløpere.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det må etableres forskriftsmessig håndløper på begge sider av trappeløp. Dette for bedre sikkerhet ved bruk.

Lovlighet

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

-Brannslukkingsapparatene er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 20.1.2025
Rapportdato: 28.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Monica Elisabeth Wiese
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Grunnet snø på terreng, taktekkning og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Det er ingen stige til kaldloftet. Kontrollen er derfor begrenset utført fra åpningen til loftet.

Informasjon om boligen

Adresse: Glåmosveien 13, 7372 Glåmos
Kommunen: 5025
Seksjonsnr: 18
Byggeår: 1947 - Ca. byggeår, med bakgrunn i skylddelingsforretning på grunneiendommen.
Boligtype: Enebolig
Gårdsnr: 18
Bruksnr: 22
Festnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har valmtaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vinduer er med 2- og 3-lags isolerglass, samt koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Taktekkingen er opplyst å være fra ca. 2007.	Nei
2017	Terrasse utenfor kjøkkendør ble oppført.	Nei
2018-2021	I perioden 2018-2021 ble kledningen overflatebehandlet. I perioden 2018-2019 ble vinduer, balkongdører og ytterdører i 1.- og 2. etasje skiftet. Terrasser og altan ble oppgradert/oppført i perioden 2019-2021. Ny terrasse på østvegg er byggemeldt. Montert nytt kjøkken ca. 2020. Flere rom har nyere overflater. Yttervegger i stue og kjøkken i 1. etasje, samt gang og bad i 2. etasje er blitt etterisolert på innsiden. Etasjeskiller i 1. etasje er blitt etterisolert i stue og kjøkken.	Nei
2021	Pipebeslag og takstige ble montert av Blikkenslager Tønset AS.	Ja
2023	Montert ny kjøkkenkran. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2024	Montert ny vedovn i stue. Utført av Røros Mur-Flis-Varme Jovo Delic.	Ja

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	205	205	0	0	33
Uthus	28	0	28	0	0
Uthus/garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	270	205	65	0	33

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	65	65	0	0	0
1. etasje	70	70	0	0	26
2. etasje	70	70	0	0	7
Totalt m²	205	205	0	0	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	65	17	48	BRA-i: Gang, toalett.	BRA-i: 3 boder.
1. etasje	70	70	0	BRA-i: Stue, kjøkken, gang/entré, gang, bad/vaskerom, trapperom.	
2. etasje	70	70	0	BRA-i: 3 soverom, loftstue, bad.	
Totalt m²	205	157	48		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	28	0	28	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	0	28		BRA-e: Bod.
Totalt m²	28	0	28		

Bygning: Uthus/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	37	0	37	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

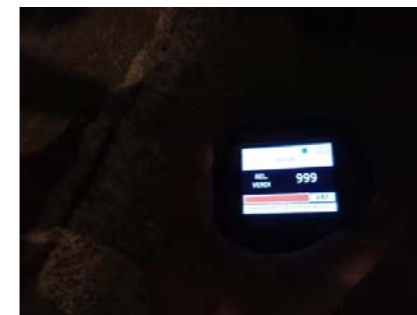
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	0	37		BRA-e: Bod/garasjerom.
Totalt m²	37	0	37		

Kommentar til arealberegning

Areal tatt opp av pipefundament i kjeller er ikke måleverdig. Dette er på ca. 1m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmåling på grunnmur



Saltutslag i grunnmur

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det vurderes en eldre drenering. Ukjent om det er utført arbeider etter byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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

Dreneringen/fuktsikring er av ukjent type/alder/utførelse, men vurderes av eldre dato. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

-Med bakgrunn i byggeår er ikke grunnmursplast etablert. Det bemerkes likevel at det ikke kan kontrolleres ved utvendig grunnmur på grunn av snø ved befaringen.

-Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Kjelleren fungerer greit som en grovkjeller.

-Nærmere undersøkelser av eventuell fuktsikring og terrengforhold anbefales når det er snøfritt.

6.2 Grunnmur og fundament



Utv. grunnmur

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller
Bygningen er oppført over kjeller. Grunnmur vurderes oppført i betong, og det er støpt gulv på grunn.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

-Puss på utvendig mur er medtatt og avskallet. Det registreres imidlertid ingen vesentlige skader eller sprekker i grunnmuren.

TG 2 på grunn av slitt utvendig puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å utbedre utvendig puss. Tiltaket anses ikke som umiddelbart.



Skjult tettesjikt ved vegg/dør

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en altan med adkomst fra bad i 2. etasje. Altanen er oppført over stolper som er ført ned til fundament. Nyere konstruksjon av impregneret tre er etablert over tekking av eldre metallplater. Det er etablert rekkverk av tre med liggende spiler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er en tekking av metallplater under impregneret tre. Denne har usikker alder, og kan ha nådd en alder hvor tettheten blir usikker.	
-Konstruksjon over tekking ble oppført i 2020-2021. Bærekonstruksjon er av eldre dato.	
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**

-Rekkverket blir målt til 96 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.

-Tekkingen kan ha nådd en alder hvor tettheten blir usikker.

-Noe av gulvdekket har grønske i overflaten.

-Tettesjikt mot vegg er ikke kontrollert pga. terrassebord/beslag.

TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav, samt usikker alder på tekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm, men det bemerkes at det tilfredsstillende tidligere kravet på minimum 90 cm høyde. Tiltak er ikke påkrevd.

-Nærmere undersøkelser av utførelse av tettesjikt inn mot vegg anbefales, samt at det bør påvises tilstand på tekkingen generelt.

-Grønske anbefales rengjort.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Boligen har en grovkjeller.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

-Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 på grunn av fukt i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Kjelleren fungerer greit som en grovkjeller. Innredning frarådes slik kjelleren fremstår i dag.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Altan, 2. etasje

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra stue



Dørterskel



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med adkomst fra stue. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over fundamenter av betong. Det er etablert rekkverk av tre med liggende spiler, og trapp ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2020-2021.	
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?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

-Terskel på terrassedør har trukket fukt. Dette på grunn av at terrassegulvet er plassert for høyt i forhold til høyden på dør og innvendig gulv, slik at vannet vil trenge inn i dør og eventuelt inn i veggkonstruksjon.

-Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

-Noe av gulvdekket har grønske i overflaten.

TG 3 på grunn av at terrassegulv er plassert for høyt i forhold til innvendig gulv, og at vann har trent inn ved dør.
TG 2 settes for høyde på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas tiltak med tanke på at vann trenger inn i dør, med fare for at det også kan trenge inn i veggkonstruksjon. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-For å lukke avvik på rekkverk må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm, men det bemerkes at det tilfredsstillende tidligere kravet på minimum 90 cm høyde. Tiltak er ikke påkrevd.

-Grønske anbefales rengjort.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved inngangsparti



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse ved hovedinngangsdør. Terrassen er oppført i impregneret trevirke, og er delvis fundamentert over en eldre betongtrapp, samt plassert ned på terreng. Det er etablert rekkverk av tre med liggende spiler, og trapp ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Renovert i 2020-2021.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

-Gulvet er litt slitt i overflaten, og det registreres stedvis grønske på gulv og rekkverk som bør rengjøres. Det kan vurderes noe overflatebehandling av gulv. Ikke behov for umiddelbart tiltak.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra kjøkken



Type	Terrasse
Det er etablert en liten terrasse utenfor kjøkkeninngang. Terrassen er oppført i impregneret trevirke ned på terreng. Det er trapp ned til terreng. Arbeidet er byggemeldt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2017.	
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?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-3
-Det er ikke etablert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
-Overflatebehandlingen er noe slitt.	
TG 3 på grunn av manglende rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.	
-Overflatebehandling kan vurderes utbedret.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Fukt i dørterskel, balkongdør i 1. etasje

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-1 vindu på det ene soverommet i 2. etasje har sprekker i karmen ved flere av skruhellene. Sprekkene kommer av at det er brukt for store skruer.	
-Det registreres enkelte skrammer og/eller misfarging i karm/belistning på enkelte vinduer/dører. Gjelder i hovedsak i 2. etasje.	
-Enkelte innerdører tar i karm. Ytterdør ut fra gang ved kjellertrapp tar i karm.	
-Balkongdør og enkelte vindu i 2. etasje, samt vindu i gang ved kjellertrapp mangler belistning innvendig.	
-Balkongdør ut fra stue har trukket fukt i bunn. Dette som følge av at terrassen er plassert i ca. samme nivå som innvendig gulv. Dette kan også føre til fuktinntrekk i ytterveggen.	
-Kjellervindu er slitte.	
-2 kjellervindu har sprukket glass. 1 kjellervindu har knust glass.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vindu med sprekker i karm må utbedres.	
-Skrammer i vinduer og dører bør utbedres.	
-Dører som tar i karm må justeres.	
-Vinduer og balkongdør med manglende innvendig belistning må ferdigstilles. Balkongdøren	
-Det må foretas tiltak med tanke på inntrekk av fukt ved balkongdør i stue. Dette må ses i sammenheng med det som er nevnt i "Balkong, terrasse, plattning: Terrasse ut fra stue".	
-Det anbefales overflatebehandling av kjellervindu.	
-Sprukkede/knuste glass i kjellervindu må skiftes.	

6.8 Vinduer og dører



Sprukket karm

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass i 1.- og 2. etasje. Vinduer med koblet glass i kjeller. Malte balkongdører med 2-lags glass. Malte ytterdører med 2-lags glass. Innvendig er det malte profilerte dører og malte fyllingsdører. Dør ned til kjeller er en paneltredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble skiftet vinduer, balkongdører og ytterdører i 1.- og 2. etasje i perioden 2018-2021.	
-Det er flere nyere innerdører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Manglende belistning

6.9 Yttervegger



Skadet takrenne kan ha forårsaket skade i veggkonstruksjon

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre med ukjent utførelse. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er foretatt etterisolering av flere yttervegger på innvendig side. Dette er i hovedsak i stue og kjøkken i 1. etasje, og i gang og bad i 2. etasje.	
-Ved vindu i bad/vaskerom registreres det tegn på at det har vært et tilbygg eller takoverbygg tidligere, da det er et skille i kledningen. Ukjent når endringen ble foretatt.	
-I perioden 2018-2021 ble kledning overflatebehandlet.	
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



Dårlig/manglende lufting oppunder kledning



Værslitt/medtatt kledning

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

Oppsummering av yttervegger TG-2

-Det opplyses at det ble gjort funn av skumisolasjon (sannsynligvis isopor) i ytterveggene ved oppussingsarbeider. I etterisolerte vegger er dette erstattet med mineralull. Det kan med bakgrunn i gitte opplysninger fremdeles finnes skumisolasjon i veggene, men dette kan ikke påvises uten åpninger av vegger. Skumisolasjonen kan ha vært lagt inn i forbindelse med oppussinger etter byggeåret.

-Selger opplyser om at det ble funnet svertesopp ved åpning av yttervegg mot øst. Særlig opp mot taket i 2. etasje. Årsaken er ikke påvist, men det bemerkes at det er skade i takrenne på denne vegg. Dette kan dermed ha oppstått på grunn av inndriv av nedbør. Må undersøkes nærmere.

-Kledningen er værslitt/medtatt og noe sprukket som følge av alder. Overflatebehandlingen fremstår i grei stand. Ytterligere tiltak er ikke nødvendig per i dag.

-Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørring av fukt i vegg som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

-I badrom i 2. etasje registreres det bruk av plast bak platene på yttervegger. Dette øker risikoen for fuktmagasiner, ettersom det er lagt OSB-plater som i seg selv er ganske tette, samt at det også vil bli lagt et tettesjikt på vegger i rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser av om det finnes mer skumisolasjon i yttervegger anbefales. Denne må i så fall skiftes ut. Skumisolasjon skal være brannisolert på begge sider for å være godkjent for bruk i boliger. Med bakgrunn i alder er ikke dette utført.

-Nærmere undersøkelser av årsak til svertesopp i vegg må påregnes. Dette betyr at det må foretas åpninger. Takrenne må utbedres.

-Endret bruk av boligen kan medføre behov for utbedring av luftingen.

-Plast bak plater på yttervegg på bad i 2. etasje må fjernes før ytterligere arbeid med vegger foretas.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft



Sverting/sopp i taktro på loft

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig



Skjolder i takplater



Skjolder ned på vegg

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2

Det er etablert et kaldloft over boligen. Loftet har tilkomst via luke i loftstue i 2. etasje. Konstruksjonen er oppført av tre (eldre type takstoler) og taktro er av trepanel. Loftet er opplyst å isolert over varme rom, men at det kan mangle isolasjon over noe av det lille soverommet.

-Kontrollen er begrenset på grunn av manglende stige i tilknytning luken. Det er kun foretatt kontroll fra gardintrapp i åpningen.

-Det registreres svertesopp/muggsopp i taktro, noe som er et symptom på kondensering. Manglende eller utett dampspærre kan forårsake dette, i kombinasjon med dårlig lufting. Forholdet kan ikke kontrolleres nærmere på befaringsdagen, da det ikke er mulig å nå opp. I loftstue i 2. etasje er det svertemerker og fukt skjolder i himling. Dette indikerer at det har vært, eller kan være fuktproblematikk på loftet. Selger mener at dette er fra gammelt av, men det bemerkes at dette ikke er dokumentert.

-Det er også skjolder i himling på det ene soverommet (rommet rett frem fra trapp). I det lille soverommet ved bad er det rennemerker ned på vegg som indikerer kondensering. Dette kan være på grunn av manglende eller utett dampspærre.

-Konstruksjonen opplyses å kunne mangle noe isolasjon over det lille soverommet i 2. etasje. Dette kan medføre store varmetap.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Loftet har behov for nærmere undersøkelser. Det anbefales å etablere luke med stige for bedre adkomst.

-Det er behov for utbedring/etablering av dampspærre mot loft. Nærmere undersøkelser anbefales.

-En etterisolering kan være hensiktsmessig. Nærmere undersøkelser må foretas for å bestemme omfanget.

6.11 Renner og nedløp



Skadet takrenne



Type Metall, Plast

Renner og nedløp på taket er av metall. Det er renne og nedløp av plast ved altan.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

-Renner og nedløp på taket er skiftet, men det er ukjent når. De er av eldre dato.
-Det opplyses at renne og nedløp ved altan er fra ca. 2020/2021.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja



Manglende nedløpsrør

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

- Det er buling/skade i 1 taknedløp. Dette indikerer frostspreng på vinterstid.
- Noen taknedløp er ikke etablert ned fra takrenne.
- 2 nedløp er plassert tett inn på vegg slik at det er vanskelig å kunne påvise eventuelle skader i nedløp mot vegg her. Frostspreng er en vanlig skade å se i taknedløp, og dette kan skade veggen om det ikke kan påvises.
- Det er en skade i takrenne mot øst. Det er også opplyst om generelle drypplekkasjer.
- Raftbeslag mangler, og gir økt fuktbelastning på forkantbord. Forholdet er kun inspisert fra bakkenivå, og anbefales undersøkt nærmere.
- Det er eldre nedløp og renner på taket, og de vurderes nådd en alder hvor funksjonen er usikker.

TG 3 på grunn av skader i takrenner, og risiko for fuktskader ved nedbør.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Skadde deler må skiftes. Det anbefales utskiftinger av renner og nedløp generelt. Kostnadsestimater er kun satt for utskifting av deler med skader/lekkasjer. Utskifting av alle renner og nedløp, samt etablering av raftbeslag kan medføre ytterligere kostnader.
- Nærmere undersøkelser av nedløpsrør plassert tett inntil vegg anbefales. Disse bør plasseres med klarering inn mot veggen.
- Manglende nedløpsrør må etableres.
- Det må foretas nærmere undersøkelser av forkantbord. Raftbeslag må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Taket har valmtaksform. Konstruksjonen er oppført av eldre type takstoler.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

- Lufthing vurderes begrenset eller manglende.
- Forkantbord/takfot er slitt/skadet som følge av manglende raftbeslag.
- Konstruksjonen er ikke inspisert med tanke på om det kan finnes svanker/skader pga. snø og dårlig adkomst til loft.
- TG 2 på grunn av dårlig lufthing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Lufthing av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.
- Nærmere undersøkelser av raft/takfot anbefales. Tiltak vurderes deretter.
- Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.13 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Taket opplyses tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst at tekking ble skiftet i ca. 2007.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
- TG 2 utelukkende på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

-Det er etablert takstige. Montert i 2021 av Blikkenslager Tønset AS.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå = 40 mm. Viser 31 mm avvik

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er av trebjelkelag. I 1. etasje er gulv opplyst etterisolert mot kjeller. Etasjeskilleren ble utbedret etter en vannskade før nåværende eier tok over boligen.

-Kjellergulv vurderes ikke med tanke på skjevheter. Kjelleren brukes i hovedsak til lagring.

-Måling i 1. etasje:
Det ble målt i stue og kjøkken. I stue måles et totalt avvik på ca. 20 mm. I kjøkken er det målt et totalt avvik på ca. 30 mm.

-Måling i 2. etasje:
Det ble målt med laser i loftstue og det store soverommet ved badet. Måling i gang viser et totalt avvik på ca. 31 mm. Måling i soverommet viser et totalt avvik på ca. 22 mm.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene ble påvist i kjøkken i 1. etasje og i gang i 2. etasje, og er på henholdsvis 30 og 31 mm.

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene ble påvist i stue i 1. etasje og det store soverommet ved badet i 2. etasje, og er på henholdsvis 20 og 22 mm.

-I overgang mellom stue og kjøkken er det en merkbar skjevhet.

-Det er stedvis litt knirk i gulv i 1. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

-Det er ikke registrert svikt i etasjeskilleren.

TG 3 på grunn av totale skjevheter over 30 mm.
TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, og knirk utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Det settes ingen kostnadsestimat på grunn av at det ikke vurderes behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader Ingen umiddelbar kostnad



Slitte fuger



Krakelering/bom i puss



Rust i ovn

Type pipe Tegl

Boligen har teglpipe. Sotluke er plassert i kjeller.

-Pipebeslag ble montert nytt i 2021. Utført av Blikkenslager Tønset AS.

-I stue ble det satt inn ny ovn i 2024. Utført av Røros Mur-Flis-Varme Jovo Delic.

-Rørosregionen brann- og redning utførte tilsyn den 07-12-2023. Avvikene som tilsynet avdekte ble godkjent den 20-12-2024.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Peis

Flere rom har vedovner. Det er en åpen klebersteinspeis i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspirert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

-Det er registrert krakelering/bom i puss på pipe. Bom betyr at det er manglende vedheft eller hulrom.

-Mørtelen i pipa og brannmur er delvis smuldret. Dette er påvist i kjøkken og stue. I stue er noe av pussen på brannmur smuldret av. Dette kan ha forekommet av alder i kombinasjon med svakt bindemiddel i mørtel/puss.

-I det ene soverommet i 2. etasje er det rennemerker ned langs pipa fra røykrøret. Det vurderes ikke pågående, ettersom det er etablert ny pipehatt i 2021.

-De eldre ovnene har rust i overflater, men vurderes hele og brukbare. Ikke behov for tiltak i dag.

-Låsen på sotluka kan være tung.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er behov for utbedring av pipe med tanke på fuger og puss. Mørtelen må utbedres før ny puss påføres.

-Lås på sotluke bør utbedres. Eventuelt må luka skiftes.

6.16 Ildsted/Skorstein

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Innredning fra ca. 2020 med profilerte fronter. Benkeplatene er av heltre eik og stein. Det er nedfelt oppvaskkum i kompositt i den ene benkeplaten.

-Det er for kort benkeplate på den ene siden av kjøkkenet.

-Benkeplater av tre er blitt noe medtatt i overflaten, og bør slipes og overflatebehandles.

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er et krav på nyere kjøkken. Opplyses på grunn av at koketopp ikke er tilkoblet strøm, men strømmen ligger klart under kjøkkenskap.

-2 av kjøkkenskapene har annet utseende, ettersom de ble satt inn i ettertid.

TG 2 på grunn av for kort benkeplate, slitasje i benkeplate, samt manglende komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Benkeplater bør utbedres.
- Komfyrvakt må etableres i forbindelse med tilkobling av koketopp

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Kjøkkenet har kun ventilering med åpning av vindu.	

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

-Det er kun naturlig ventilering ved kokesonen. Vindu må påregnes åpnet ved matlaging.

TG 2 som følge av manglende forsert avtrekk fra kokesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

- Mekanisk avtrekk over kokesonen anbefales etablert. Det er lagt opp kontakt til denne oppunder himling.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

-Bygningene er av en alder hvor det ikke foreligger tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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?	Nei
-Det er ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 1998.	

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 2 stk 6 kg brannslukningsapparat.	

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år.	

6.19 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Ingen
Rommet har ingen ventilering.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sistene?	Nei
--------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Toalettrom med støpt gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med klosett og servant. Klosettet er fra 2017.

-Rommet mangler ventilering.

-Klosettet sitter løst mot gulvet.

-Klosettskålen har misfarging.

-Vannkran til servant har ikke tilkoblet vann.

TG 3 for manglende ventilering.
TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilordnes tilluft til rommet. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.
- Klosettet bør festes bedre.
- Misfarging i klosett må forsøkes rengjort.
- Det må tilordnes vann for vasking i servant.

Utbedringskostnader	Under 10 000
----------------------------	---------------------

6.20 Trapp: Opp til 2. etasje



Beskrivelse

Trapp opp til 2. etasje er en malt tretrapp med åpne trinn. Det er etablert rekkverk med stående spiler i 2. etasje. Håndløper er delvis etablert på begge sider.

-Trappen er satt inn i nyere tid. Her var det ikke trapp tidligere, og derfor er det laget lysåpning til ny trapp. Opplyst utført av faglærte.

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**

-Det er en eldre trapp i gang ved kjellernedgang og denne vurderes ikke, siden lysåpningen er tett.

-Det er ikke etablert spiler under håndløper/rekkverk i trappeløpet, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Det er stor avstand mellom trinn iht. referansenivå 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Nedre del av trappen mangler håndløper på veggen.

-Rekkverket i 2. etasje måles til 87 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.

TG 2 på grunn av påviste forhold på trapp i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må etableres spiler i rekkverk i trappeløpet.

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

-Manglende håndløper på vegg bør etableres.

-Rekkverket anbefales forhøyet slik at det er minimum 90 cm over gulv.



Beskrivelse

Kjellertrappen er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp **TG-3**

-Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

-Det er stor avstand mellom trinn iht. referansenivå 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Trinnene er noe slitte i overflaten, men i hovedsak hele og i grei stand.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes for stor avstand mellom trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader Under 10 000

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Synlige rør er av plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

-Innvendig avløpsrør er delvis skiftet i senere år. Resterende anlegg av plast vurderes å kunne være fra 1970-tallet. Nyere rør er lagt de siste 8 årene.

-Det er også enkelte eldre støpejernssluk, men det er ukjent alder på disse.

-Usikker utførelse/alder på skjulte rør under kjellergulv.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

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

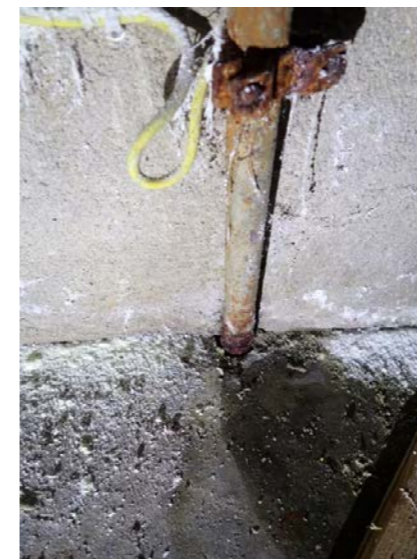
6.21 Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Deler av anlegget har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Dette gjelder støpejernsanlegg og gamle plastrør, samt utvendig rør ut til kommunalt nett.	
-Støpejernssluk er rustet.	
-Lufteanordning er ikke kjent. Med bakgrunn i alder på bygget kan dette mangle.	
-Nyere rør er lagt uten bruk av rørlegger.	
TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget, samt påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det kan være hensiktsmessig å skifte ut resterende gamle rør og sluk. Utvendig rør er anbefalt skiftet av kommunen ifølge selger.	
-Lufthing må påvises eller etableres. Det er krav til at kloakk skal luftes over tak.	
-Det er behov for tiltak på våtrom i forbindelse med etablering/oppgradering av rommene.	
-En gjennomgang av hele røropplegget anbefales utført av rørlegger.	

6.23 Vannledninger: Innvendig

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
Innvendig er det rør av plast, jern og kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Vannrør er delvis skiftet innvendig i senere år. Det er noen eldre rør av ukjent alder, men kan på bakgrunn av vurdert alder på avløpsrør være skiftet på 1970-tallet. Nyere rør er lagt de siste 8 årene.	
-Rør av jern kan være fra byggeår. Skjulte rør i kjeller er av ukjent utførelse/alder.	
-I 2023 ble det skiftet kjøkkenkran og kontrollert anlegget på kjøkken av Røros VVS AS.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
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

6.24 Vannledninger: Inntaksrør



Skade i nedre del av rør

Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.	
-Eldre kobberrør og jernrør har nådd en alder med usikker restlevetid.	
-Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
-Nyere rør er lagt uten bruk av rørlegger.	
TG 2 på grunn av alder på eldre rør, samt påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det kan være hensiktsmessig å skifte ut resterende gamle rør. Dette inkluderer også stoppekran.	
-Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	
-Det er behov for tiltak på våtrom i forbindelse med etablering/oppgradering av rommene.	
-En gjennomgang av hele røropplegget anbefales utført av rørlegger.	

Type anlegg	Jern
Inntaksrøret er av jern.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Inntaket vurderes fra byggeår.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-3
-Vanninntak ned mot gulv er rustet i en grad av at det er stor risiko for lekkasjer.	
-Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
TG 3 på grunn av skader på inntaksrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må påregnes utskifting av inntaksrør helt ut til kommunalt nett. Stoppekran bør også skiftes i denne sammenheng.	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i gang i kjeller. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det er utført større utskiftinger i boligen, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Derfor er heller ikke dokumentasjonen utskrevet. Arbei</p> <p>Arbeidet innebærer ifølge selger:</p> <p>-Utskifting av nesten hele anlegget i kjeller.</p> <p>-Utskifting av hele anlegget i 1. etasje. Det er lagt skjult anlegg.</p> <p>-Fjerning av anlegg i 2. etasje. Kun lagt opp 1 midlertidig kontakt for strøm til etasjen i dag.</p>	
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-2

-Anlegget har gjennomgått større utskiftinger og er ikke ferdigstilt. På grunn av at det ikke er ferdigstilt er det ikke laget noen dokumentasjon av utførende firma. Det er Bergstaden Elektro AS som har utført arbeidene.

-I kjeller er deler av anlegget fra gammelt av. På grunn av alder finnes ikke dokumentasjonen.

-Det vurderes ikke berøringsfare på anlegget.

-I 2. etasje er det kun lagt opp 1 midlertidig stikk, da det eldre anlegget er fjernet. Noe nytt anlegg er lagt inn til bad.

TG 2 på grunn av ufullstendig nytt anlegg, samt delvis eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Anlegget må ferdigstilles. Dette bør foretas av Bergstaden Elektro AS, slik at det kan lages en fullstendig dokumentasjon på anlegget.

-Resterende eldre anlegg anbefales fjernet og lagt nytt. Det kan foreligge feil og mangler som ikke er avdekt av undertegnede.

6.26 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2015	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpse) 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-1
<p>Berederen er plassert i bod i kjeller og er på ca. 200 liter. Det er avrenning til sluk i rommet.</p> <p>-Den eldre berederen i rommet er ikke i bruk og kan fjernes.</p>	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Kjøkken og 2 soverom i 2. etasje kan kun ventileres med åpning av vindu.</p>	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Kjøkken og 2 soverom i 2. etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom hvor dette mangler.	



Anbefalte tiltak	
-Rommet må renoveres før det kan tas i bruk. Kostnadsestimatet er satt for arbeider med å lage et nytt våtrom med dagens størrelse. Utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.	
-Det bemerkes at det ikke bør dusjes i rommet uten at vinduet eventuelt fjernes.	
-Det er ikke lagt vann til rommet per i dag.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.28 Våtrom: Bad, 2. etasje



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 fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
-Badet er ikke ferdigstilt. Det er kun gjort forarbeid som rørøppstikk og lagt sluk, samt lagt himling.	
-Det bemerkes at det er lagt plast bak platene på yttervegger. Dette er frarådet, ettersom det vil ligge flere dampette lag i veggen som kan øke risikoen for skader.	
TG 3 er satt på grunn av at rommet ikke er ferdigstilt, og kan derfor ikke tas i bruk.	
Anbefalte tiltak	
-Badet har behov for å ferdigstilles, og kan ikke tas i bruk slik det fremstår i dag. Kostnadsestimatet er satt for arbeider med å lage et nytt bad.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje



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 fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
-Våtrommet er delvis revet og kan derfor ikke tas i bruk som normalt før det er renoveret.	
TG 3 som følge av behov for renovering.	

6.30 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
Gulv i boligen har støpt betong, laminat, belegg og furu. Vegger har malt tapet, trepanel og malte plater. Himlinger har trepanel, stubbloft og himlingsplater.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Flere rom har overflater med behov for utbedringer/oppussing.	
TG 2 på grunn av stedvis slitasje/skader utover normal slitasjegrad, samt flere ukomplette overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må påregnes oppussing av slitte/skadde/uferdige overflater.	

6.31 Øvrig: Utvendige trapper



Beskrivelse	
Det er etablert trapper av impregneret tre ned til terreng fra terrasser på bakkeplan.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Utvendige trapper mangler håndløpere.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må etableres forskriftsmessig håndløper på begge sider av trappeløp. Dette for bedre sikkerhet ved bruk.	



6.32 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vindu med 2-lags isolerglass.

-Dører og vinduer er av nyere dato.

6.33 Øvrig: Uthus/garasje

Beskrivelse

Garasje tatt i bruk som uthus (bod). Bygget er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

-Det opplyses om lekkasjer i taket.
-I dag er det etablert et bjelkelag i garasjen. Dette vil ikke tåle belastning av tyngre kjøretøy.
-Det opplyses at garasjeport er trå i bruk.
-Døren er av nyere dato.

6.34 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

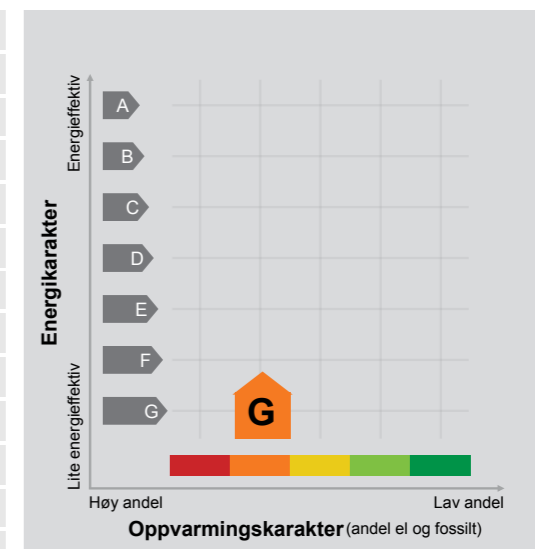
6.37 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Glåmosveien 13
Postnummer	7372
Sted	GLAMOS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184157756
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71151
Dato	24.01.2025
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk 24 541 kWh pr. år

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

20 566 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

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: 1947
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 205
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

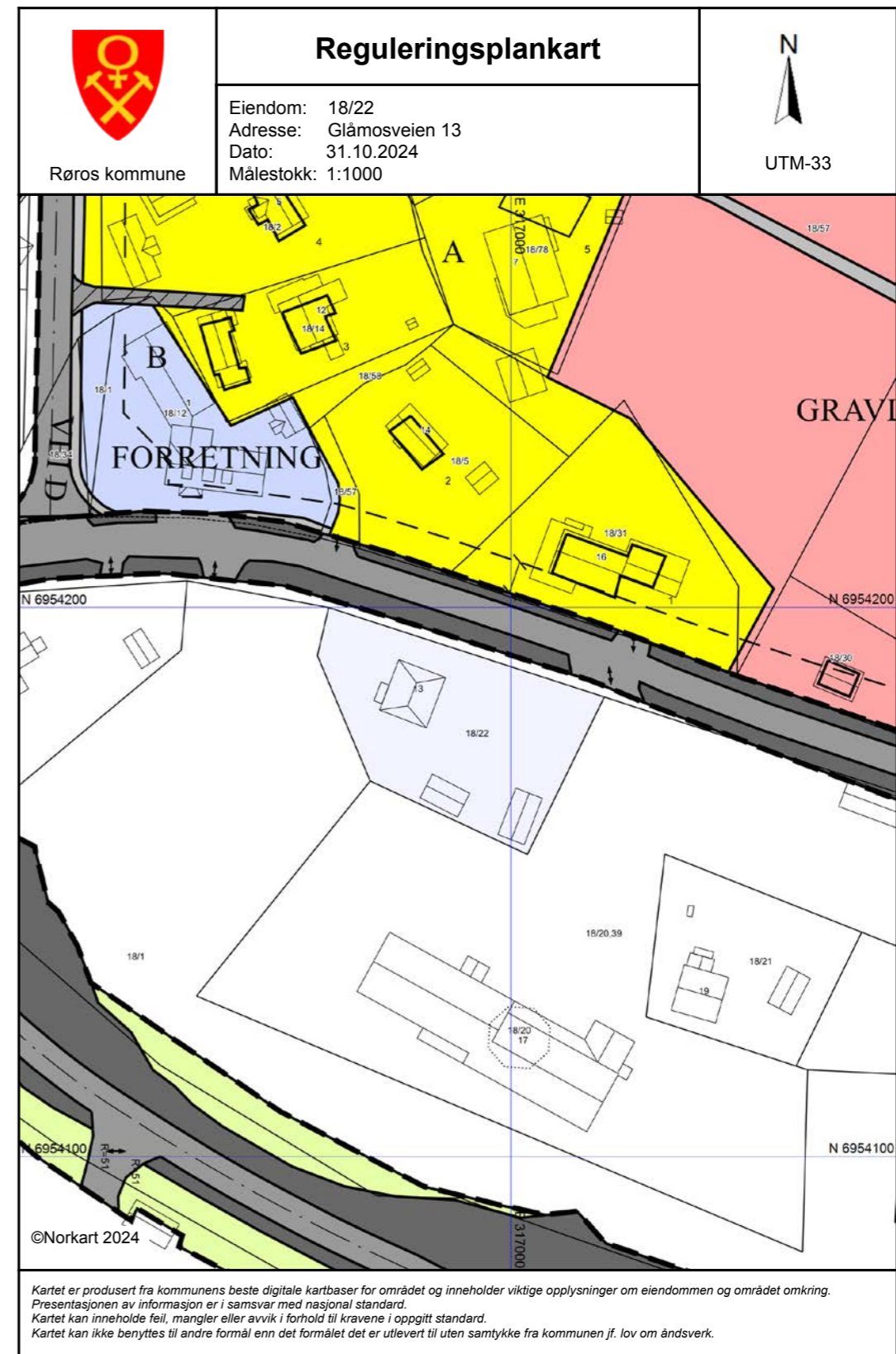
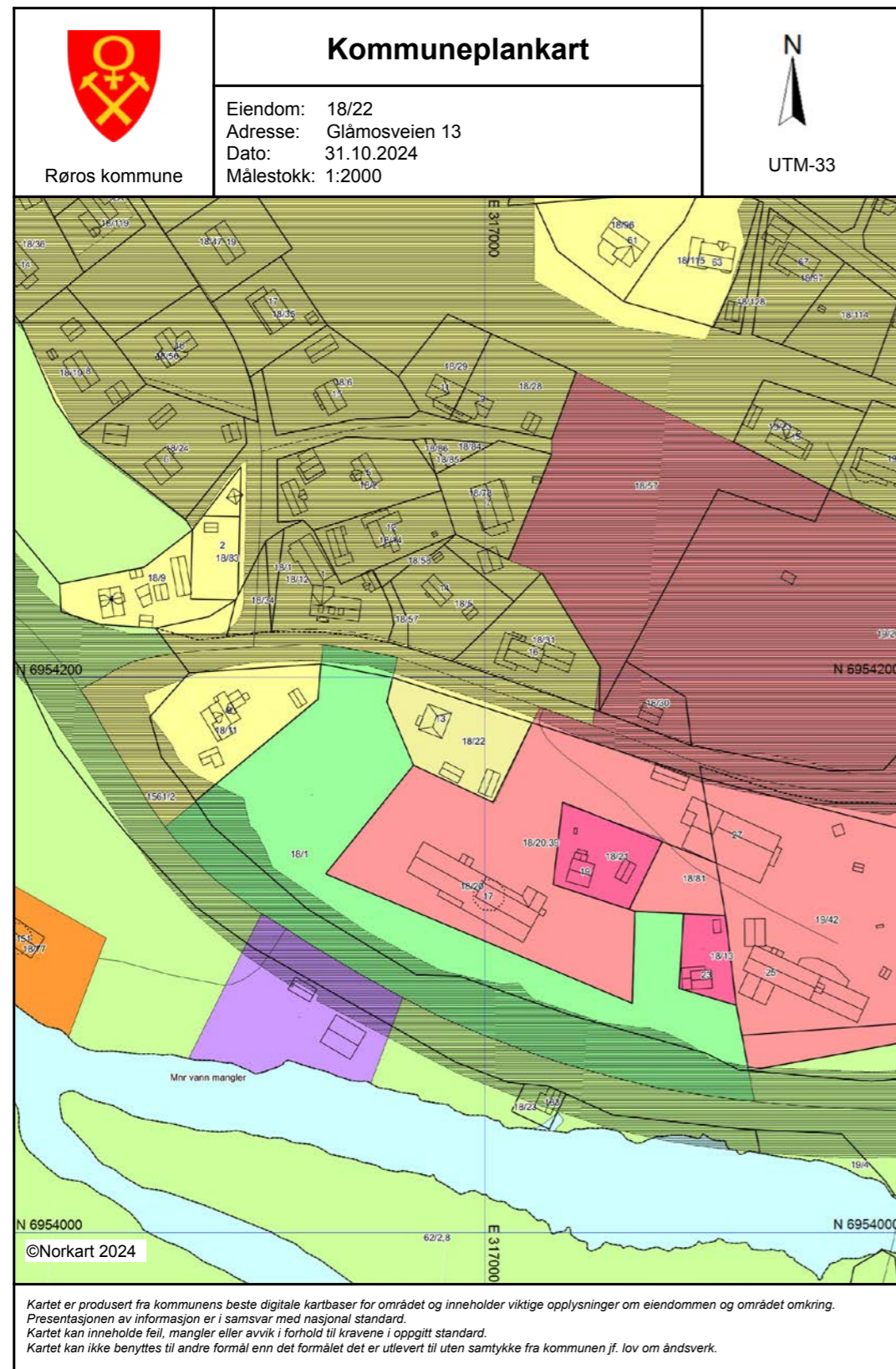
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.







Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 31.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Glåmosveien 13, 7372 GLÅMOS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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.



Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 01.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	18	Bnr:	22	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Glåmosveien 13, 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:	Det finnes flytfoto fra 1953 som viser at bygningene allerede er bygd og dermed lovlig oppført da plan- og bygningsloven ikke gjaldt i de gamle landkommunenene før 1965.	

Nabolagsprofil

Glåmosveien 13

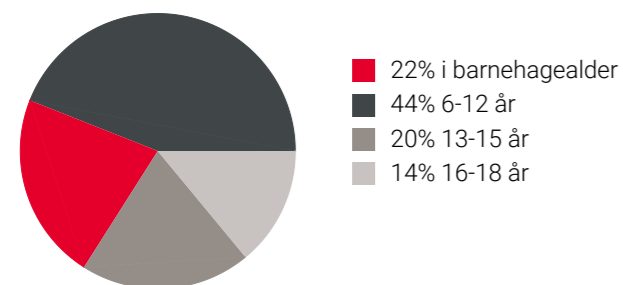
Offentlig transport

🚍 Glåmos Linje 440, 543	4 min 🚶 0.4 km
🚍 Glåmos stasjon Linje R60	7 min 🚶 0.5 km
✈️ Røros lufthavn	15 min 🚗

Skoler

Glåmos skole (1-7 kl.) 20 elever, 2 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	13 min 🚶 12.7 km
Røros videregående skole 300 elever	12 min 🚶 12.7 km

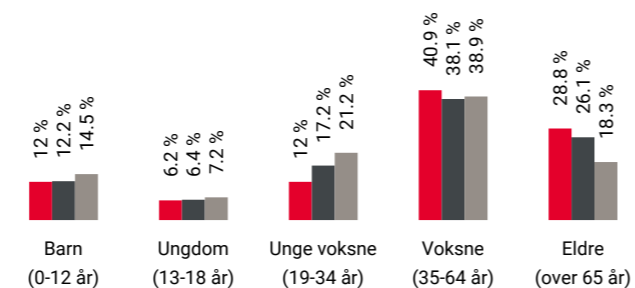
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

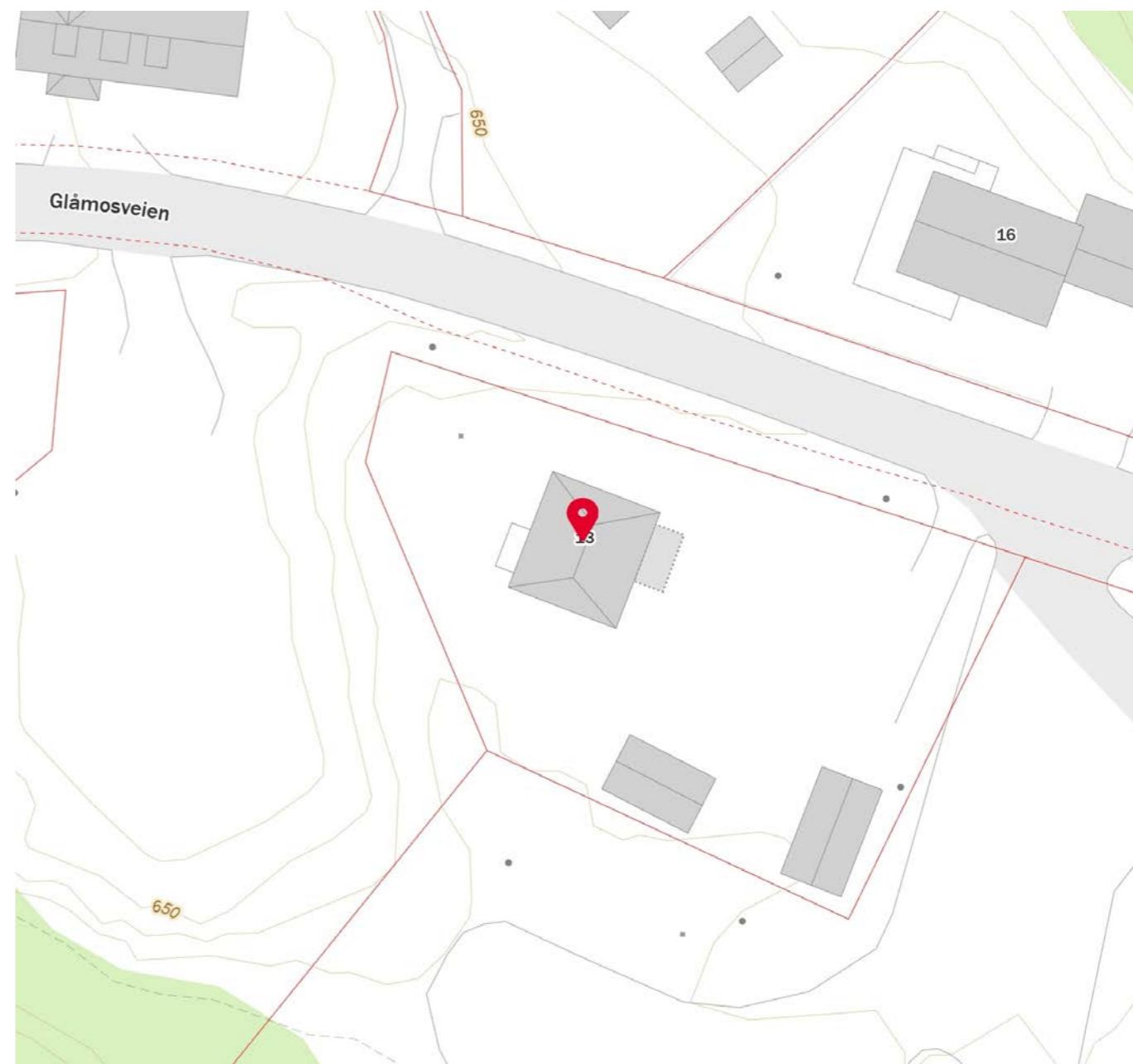
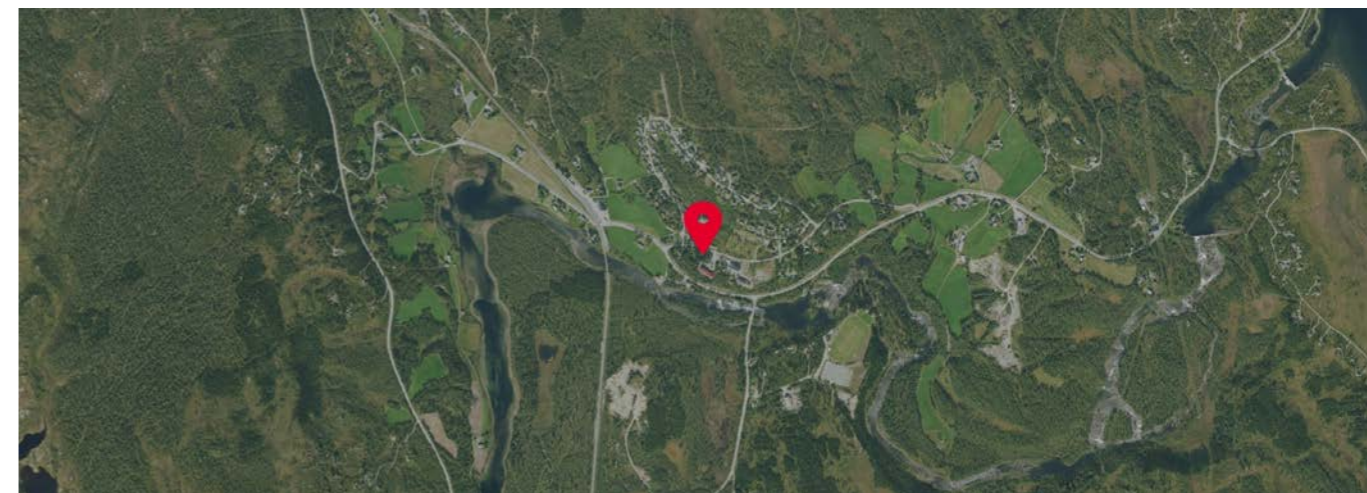
Glåmos barnehage (1-5 år)	1 min 🚶 0.1 km
---------------------------	-------------------

Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
---	-------------------

Sport

⚽ Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	15 min 🚶 1.1 km
🏊 Røros Gym	13 min 🚶
🏊 Aktiviteten Treningssenter	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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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.
- 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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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).

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Glåmosveien 13
7372 GLÅMOS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre