

# Johan Falkbergets vei 1082



## Velkommen til Johan Falkbergets vei 1082

Innholdsrik hytteeiendom med gode sol -og utsiktsforhold. Flott beliggenhet kun ca. 1 mil fra Røros sentrum!

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	1 990 000,-
Omkostninger*	63 420,-
(prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)	
<b>Totalpris ink. omkostninger</b>	<b>2 053 420,-</b>

Boligtype	Hytte på fjellet
Eierform	Eiet
Primærom bygninger)	140kvm (Sum alle bygninger)
Bruksareal bygninger)	186kvm(Sum alle bygninger)
Antall soverom***	2
Antall bad	1
Etasje	1
Byggeår:	1969
Parkering	Parkering på egen tomt.
Tomteareal	1858.1 kvm
Energimerke	G - Gul

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

\*\* Hvis salg til prisantydning.

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

### Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

E-post yama@nylander.no



## Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	6
Kjøkken	14
Bad	16
Soverom	20
Uterom	24
Informasjon om boligen	32
Vedlegg	46
Planskisse	47



## Johan Falkbergets vei 1082

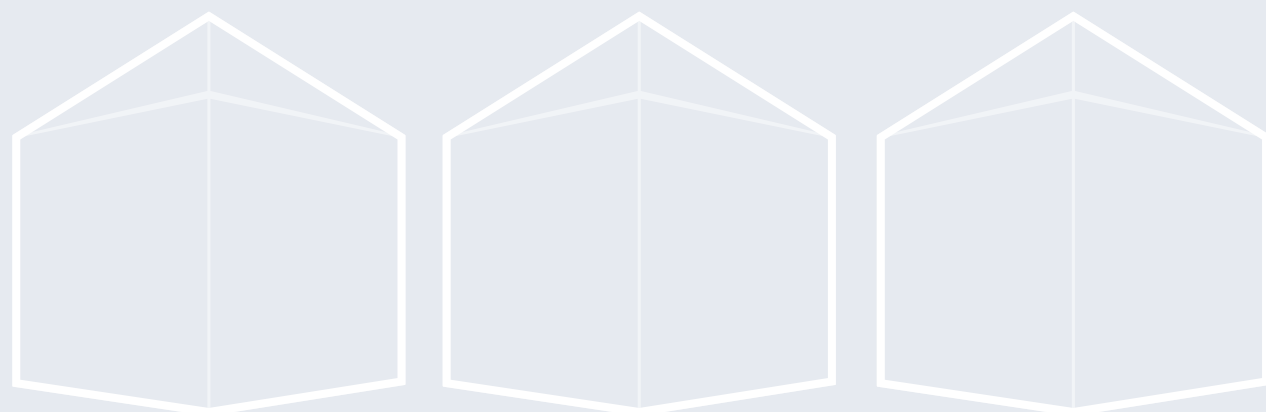
Innholdsrik hytteeiendom med gode sol- og utsiktsforhold. Flott beliggenhet kun ca. 1 mil fra Røros sentrum!

Sjarmerende hytte beliggende flott til i naturskjønne omgivelser. Flott utsikt og gode solforhold. Bygningene bærer preg av godt vedlikehold. Eiendommen har en stor tomt på ca. 1,8 mål, og har en flott beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold. Eiendommen består av hyttebygning på ca. 94 kvm, garasjebygg på ca. 34 kvm, Hobbyverksted på ca. 47 kvm og uthus på ca. 11 kvm. Hytta ligger ca. 1 mil fra Røros sentrum der en finner alle fasiliteter og servicetilbud.

Et glimrende utgangspunkt for fritidsaktiviteter sommer som vinter med flott turterreng i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger kort vei fra oppkjørt lysløype, dagligvarebutikk og tog- og busstasjon, lysløype og kjempefint turterreng.

# Stue

- Et rom for kos, selskap og avslapning

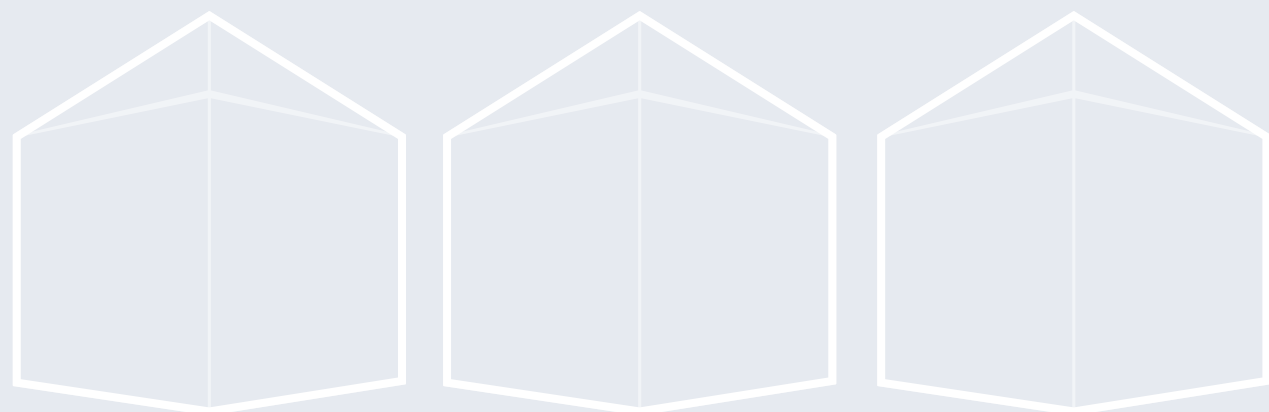




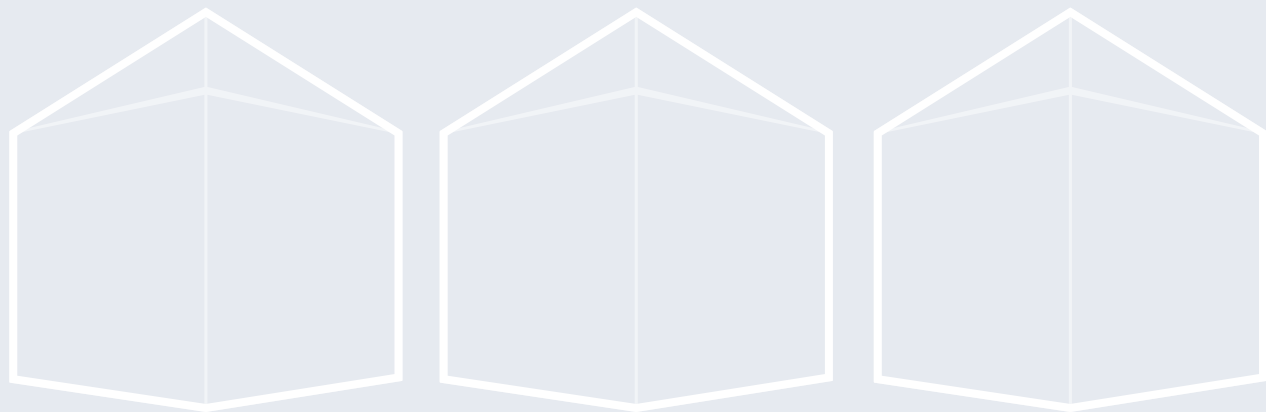


# Spisestue

- Hjemmets samlingspunkt  
for hverdag og fest

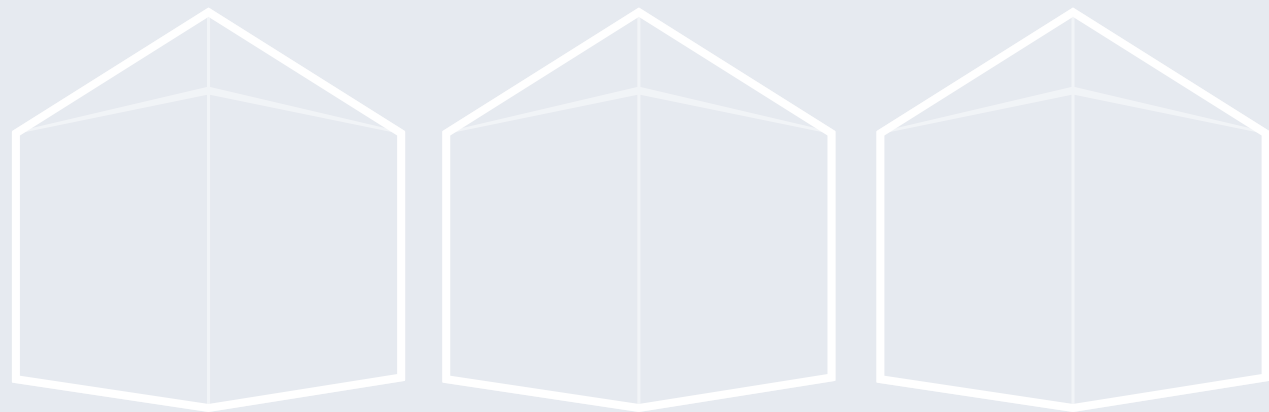


# Kjøkken



# Bad

*Rommet for velvære i det moderne hjem  
Første og siste stopp for dagen*





# Soverom

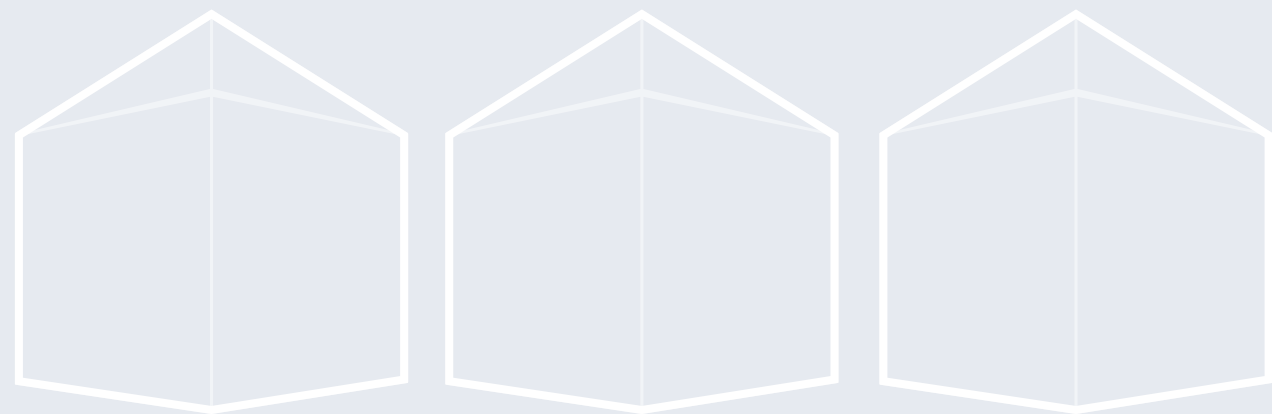
*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag  
og starte den på best mulig måte*





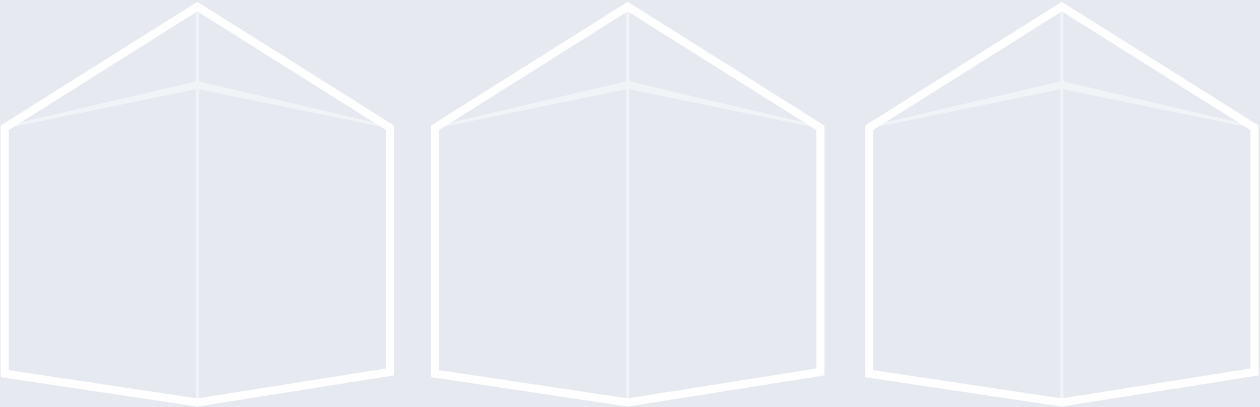
# Uterom

- Rom for opplevelser  
lek og glede

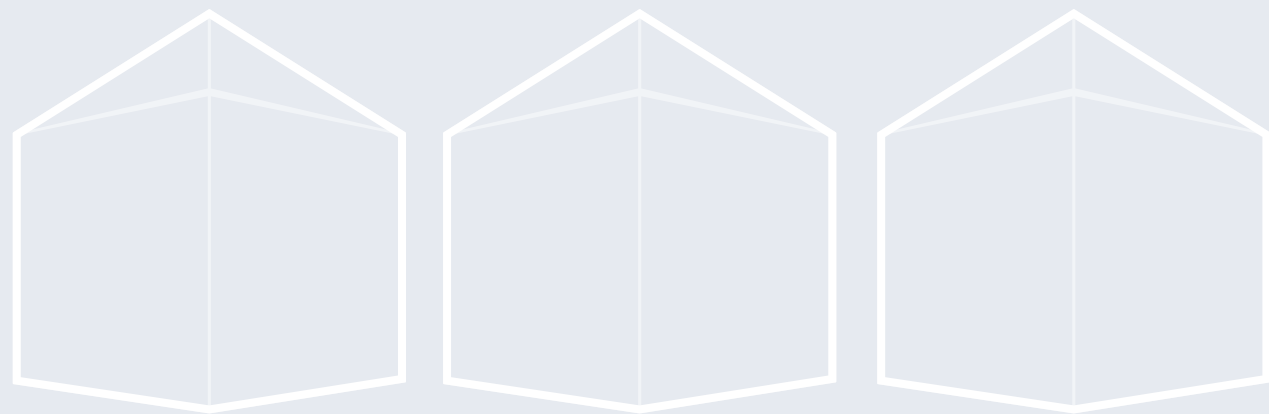




# Hobbyverksted



# Fasade uthus og garasje





# Informasjon om boligen

## Pris og økonomi

Prisantydning **1 990 000,-**

### Totale kostnader

Kr. 1 990 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

Kr. 49 750,- (2,5 % dokumentavgift)

Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)

Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)

Kr. 12 500,- (Help Boligkjøperforsikring - Valgfritt)

-----  
Kr. 63 420,- (omkostninger totalt)

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

Totalt: Kr. 2 053 420,-

### Formuesverdi

Kr 223 539 år 2020

### Formuesverdi kommentar

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien.

### Kommunale avgifter

Kr 6 904 pr. år.

### Kommunale avgifter info

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021:

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

Fakturert beløp i 2021:

Eiendomsskatt kr. 4 743,00

Feiing kr. 500,00

Renovasjon kr. 1 660,56

Sum kr. 6 903,56



Adresse: *Johan Falkbergets vei 1082*

Matrikkel: *Gnr. 21, bnr. 7 i Røros kommune*

Eierform: *Eiet*

Byggeår: *1969*

Tomt: *1858.1 kvm eiet*

Ansvarlig megler: *Yama Meskinyar*

Oppdragsnummer: *13-0044/22*

Selger: *Kolbjørn Selbo*

## Kvaliteter

### Beskrivelse

Sjarmerende hytte beliggende flott til i naturskjønne omgivelser. Flott utsikt og gode solforhold. Bygningene bærer preg av godt vedlikehold. Eiendommen har en stor tomt på ca. 1,8 mål, og har en flott beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold. Eiendommen består av hyttebygning på ca. 94 kvm, garasjebygg på ca. 34 kvm, Hobbyverksted på ca. 47 kvm og uthus på ca. 11 kvm. Hytta ligger ca. 1 mil fra Røros sentrum der en finner alle fasiliteter og servicetilbud. Et glimrende utgangspunkt for fritidsaktiviteter sommer som vinter med flott turterreng i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger kort vei fra oppkjørt lysløype, dagligvarebutikk og tog- og busstasjon, lysløype og kjempefint turterreng.

### Beliggenhet

Eiendommen har en naturskjønn beliggenhet ca. 1 mil fra Røros sentrum der en finner alle fasiliteter og servicetilbud. Flott turterreng rett utenfor hyttedøren. Naturen som nærmeste nabo. Ypperlig for den som liker seg på gå-turer, bærturer, skiturer, jakt og fiske. Milevis av turløyper sommer som vinter. Om vinteren får dere oppkjørte skiløyper i området, som går sammen med Røros sitt oppkjørte løypenett, der dere har uendelig med skiløyper som bl.a. går opp til de populære turistmålene Skistuggu og avholdshytta. Kort avstand til Ålen med bla. ski-anlegg. Samt Røros Fjellby Hummelfjell - alpinanlegg i Os ligger noen kilometer unna og Tanndalen alpinsenter i Sverige ligger ca. 7 mil unna. I Funesdalen er det også systembolag, butikker og restauranter. På Røros finner man bl.a.: golfbane, bowlinghall, alpinbakke for barn, dagligvarebutikker, kjøpesenter, restauranter, bilverksted m.m. Røros er også kjent for flere av sine populære arrangementer (ved vanlige tider).

### Beskrivelse tomt

Tomtetype Eiet  
Tomtestørrelse 1858.1kvm  
Det tas forbehold om avvik i tomtestørrelse da det kun foreligger skylddelingsforretning og eiendommen ikke er oppmålt i den senere tid. Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

### Parkering

Parkering på egen tomt samt garasje.

## Innhold

### Areal

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 94m<sup>2</sup> .  
Bruksareal (BRA) totalt: 94m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 93m<sup>2</sup> .  
Primærareal (P-ROM) totalt: 93m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 1m<sup>2</sup> .  
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 1m<sup>2</sup>

Rom som inngår i primærrom:  
1. etasje: Stue, spisestue, bad, kjøkken, 2 soverom, entre.  
Sekundærrom:  
1. etasje: Garderobe

ØVRIGE BYGG  
Garasje:  
Bruksareal (BRA) 34 kvm  
Primærareal (P-ROM) 0 kvm  
Sekundærareal (S-ROM) 34 kvm

Sekundærrom: Garasje.

HOBBYVERKSTED  
Bruksareal (BRA) 47 kvm  
Primærareal (P-ROM) 47 kvm  
Sekundærareal (S-ROM) 0 kvm

Rom som inngår i primærrom:  
Verksted, 2 hobbyrom og kontor.

BOD  
Bruksareal (BRA) 11 kvm  
Primærareal (P-ROM) 0 kvm  
Sekundærareal (S-ROM) 11 kvm

Sekundærrom: Bod og utedo.

Takstmanns kommentar:  
Inne i boligen er det etablert hems over soverommene. Denne er på ca. 10.5 kvm og er ikke målbart areal på grunn av takhøyde. Det er valgt å benevne alle rom i hobbyverkstedet som P-rom på grunn av rommenes bruk på befaringstidspunktet. Utedo i bu benevnes som S-rom på grunn av at doen per dags dato ikke kan brukes. Av øvrige bygg som er det: -Hobbyverksted: 47 kvm P-rom. -Garasje: 34 kvm S-rom -Bu: 11 kvm S-rom. Uthusene er ikke tatt med i det totale arealoppsettet.

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

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no)

## Innhold

### Standard

1. etasje:  
Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel og downlights i himling. Peis. Utgang til terrasse.

Spisestue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn og vedovn.

Bad: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk og wc vannpumpe.

Kjøkken: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

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

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

Entre: Tregulv og panel på vegger. Panel og downlights i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Garderobe: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Boligen er fra 1969.

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

TG 0: 1  
TG 1: 7  
TG 2: 15  
TG 3: 0  
TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU -

(Ikke undersøkt)

BYGNINGSDELER MED TG2:  
KRYPKJELLER  
Det er tegn på saltutslag i kryprom inne i boligen. Det måles forhøyede fultverdier på støpt plate mot grunnen, men det er ikke målt fukt over faregrensen i treverk. Saltutslaget er ikke av vesentlig betydning. Utvendig er det etablert tilkomst, men åpningen er for liten til at det er mulig å komme seg inn. Tilgjengelige deler av krypkjelleren fremstår uten skader eller behov for tiltak, men det er grunn til å overvåke muroverflater med tegn på saltutslag. Anbefalte tiltak: Det bør etableres større åpning for tilkomst til krypkjelleren utvendig. Overvåkning av muroverflater med saltutslag.

BALKONG/ TERRASSE  
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling. TG 2 på grunn av alder på konstruksjoner og for lave rekkverk. Anbefalte tiltak: Det bør vurderes forhøyning av rekkverk. Overflatebehandling må påregnes.

VINDUER/DØRER  
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det er stedvis slitte vinduer og enkelte vinduer med tung åpne-/lukkemekanisme. Enkelte innvendige dører tar i terskel/karm. Vinduene fremstår uten skader. Anbefalte tiltak: Enkelte vinduer og dører har behov for justering. Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

RENNER OG NEDLØP  
Det er renner og nedløp i lakkert metall. Det registreres frostspreng på enkelte nedløp. I enkelte renner og nedløp er etablert varmekabel. Disse vil være fri for frost om varmen er påskrudd på vinterstid. TG 2 på grunn av frostsprengte taknedløp. Anbefalte tiltak: Frostsprengte nedløp bør skiftes ut, men erfaringsmessig sett vil også nye taknedløp bli frostsprengte etter flere kalde vintre i dette området.

#### TAKTEKKING OG BESLAG

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader i tekking eller beslag. Deler av taket har ikke snøfangere. På grunn av tekkingens glatte overflate vil snø rase fra taket på steder hvor personer vil oppholde seg. Det registreres at 1 vindski er blitt skadet. TG 2 er satt på grunn av alder på tekking fra 1993, samt avvik på personsikkerhet på grunn av manglende snøfangere. Anbefalte tiltak: Utbedring av vindski. Det må monteres snøfangere.

#### GULV MOT GRUNNEN

Det er enkelte lokale skjevheter. Det er knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen. Det registreres stedvis behov for vedlikehold av tregulvet. TG 2 på grunn av lokale skjevhetsavvik og stedvis knirk. Anbefalte tiltak: Vedlikehold må påregnes. Ytterligere undersøkelser for utbedring av knirk anbefales.

#### ILDSTED

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. TG 2 er satt på grunn av alder på teglpipe, samt at det er kort avstand til brennbart materiale fra sotluke. TG 1 settes for elementpipen. Anbefalte tiltak: Tiltak med tanke på kort avstand fra sotluke til brennbart materiale anbefales.

#### AVLØPSRØR

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Det registreres ingen avvik eller behov for tiltak. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på anlegget.

#### ELEKTRISK

TG 2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring. Det registreres ingen avvik utover dette.

#### VANNLEDNINGER

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Det

registreres ingen avvik. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på anlegget. Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

#### VARMESENTRAL

Det anbefales at service på varmepumper blir utført annen hvert år. TG 2 er satt på grunn av mangel på dokumentert service. Anbefalte tiltak: Det bør utføres en service av kvalifisert fagpersonell.

#### VARMTVANNSBEREDER

Bereder er over 20 år gammel. Det vurderes normal funksjon på berederen på befaringsdagen. Anbefalte tiltak: Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke om berederen er lekkasjesikret.

#### BAD

Totalvurdering overflater: Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring. Det er stedvis oppsprekking i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og påviste forhold. Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet, samt at membran ikke er synlig rundt føringer og i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Bedre ventilering av rommet anbefales.

#### BYGNINGSDELER MED TG-IU:

##### RADONSIKRING

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

##### BLINDLOFT

Det antas at det er et blindloft over badet. På grunn av at det ikke er etablert tilkomst, er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Anbefalte tiltak: Etablering av luke for tilkomst for å muliggjøre inspeksjon anbefales.

## Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lecastein og bygningen har åpen fundamentering på pilarer og gulv mot grunnen med trebjelkelag. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Vinduer med koblet glass.

## Oppvarming

Elektrisk samt vedfyring. Varmepumpe.

## Energimerke

Bokstav: G Farge: Gul

Komplett attest følger vedlagt.

## Offentlig informasjon

### Vei vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann.  
Privat avløpsanlegg.  
Privat adkomst direkte fra fylkesvei 30.

### Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsboligformål og er regulert av Kommuneplanens arealdel 2019-2029.

Kommuneplaner:

Id: 201801

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.05.2021

Bestemmelser: - [http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/201801/Dokumenter/Planbestemmelser-vedlegg til sluttbehandling.pdf](http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/201801/Dokumenter/Planbestemmelser-vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf)

Delarealer:

Delareal 1 858 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: EF55

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, men bygningene er byggemeldt i følge Røros kommune. Garasjen er ikke omsøkt og er satt opp etter siste eiendomskart i følge selger.

### Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål. Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

### Tinglyste rettigheter

Eiendommen overdras fri for heftelser med unntak av tinglyst heftelser/ tidligere kjent som servitutter/ rettigheter/forpliktelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Servitutter:

1969/1134-2/65 17.04.1969 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 5025 GNR: 21 BNR: 1

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannrett m.v.

## Avtalerettslige forhold

### Salgsoppgave godkjent

22.07.2022

### Forbehold om innhold

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

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

### Undersøkelsesplikt

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

### Lovanvendelse

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

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold\*:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med

relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

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

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

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

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

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

kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

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

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

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

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

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

## Budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles

tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 millioner kroner.

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

## Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## Betalingsbetingelser

## Meglerfirma

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse. Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene. Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

### Hvitvasking

HvitvaskingsregleneKjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

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

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

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

### Vedlegg

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

Tilstandsrapport med arealberegning  
Selgers egenerklæring  
Energiattest  
Planskisser  
Målebrev/skylddeling  
Regulering og situasjonskart  
Byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

### Innbo

#### og løsøre

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

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

### Om meglerhuset

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

### Generell informasjon

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

### Vederlag

Oppdragsgiver betaler:	
Meglerprovisjon fastpris	kr. 40 000,-
Deltakelse på overtakelse	kr. 2 500,-
Digital samhandling	kr. 1 750,-
Ekstratjenester pr. stk	kr. 1 250,-
Markedsføringspakke	kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar	kr. 5 500,-
Salgsoppgaver (6 stk.)	kr. 1 500,-
Tilretteleggelsesgebyr	kr. 15 000,-
Utlæggsgebyr pr. stk	kr. 500,-
Visningshonorar pr. stk.	kr. 2 500,-

Meglerforetakets utlegg:

Foto	kr. 4 125,-
Kommunal info	kr. 3 074,-
Servitutter, pr. stk	kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon	kr. 585,-

Alle beløp er ink. mva.

### Lån og formidling

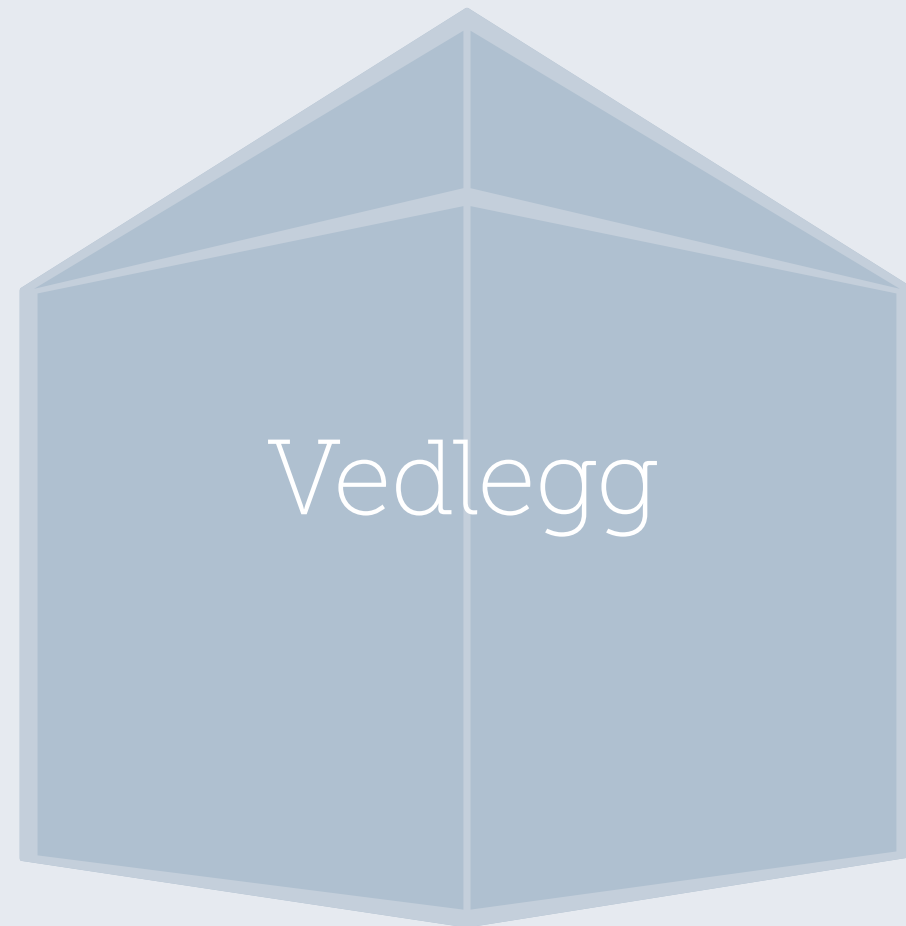
Det kan være en god ide å søke om finansieringsbevis før du begynner å se etter bolig. Meglerhuset Nylander har avtale med Danske Bank om formidling av finansielle tjenester. Det gjøres oppmerksom på at meglerforretningen mottar provisjon for salg av finansielle tjenester. Provisjonen er en avregning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

### Anbefaling

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

### Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander



## 7372 Glåmos - Johan Falkbergets vei 1082

## 1. Etasje



# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Fritidsbolig**

ADRESSE

Johan Falkbergets vei 1082  
7372 GLÅMOS

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu  
Snorre Kolstad

sk@tft.no  
48033863

## 1 TILSTANDSGRADENE

<b>TG0</b>	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.
<b>TG1</b>	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.
<b>TG2</b>	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
<b>TG3</b>	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
<b>TGIU</b>	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller <ul style="list-style-type: none"><li>bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li></ul>

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

### KRYPKJELLER

Totalvurdering:  
Det er tegn på saltutslag i kryprom inne i boligen. Det måles forhøyede fullverdier på støpt plate mot grunnen, men det er ikke målt fukt over færegrensen i treverk. Saltutslaget er ikke av vesentlig betydning. Utvendig er det etablert tilkomst, men åpningen er for liten til at det er mulig å komme seg inn. Tilgjengelige deler av krypkjelleren fremstår uten skader eller behov for tiltak, men det er grunn til å overvåke muroverflater med tegn på saltutslag.

Anbefalte tiltak:  
Det bør etableres større åpning for tilkomst til krypkjelleren utvendig. Overvåkning av muroverflater med saltutslag.

### BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:  
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling. TG 2 på grunn av for lave rekkverk.

Anbefalte tiltak:  
Det bør vurderes forhøyning av rekkverk. Overflatebehandling må påregnes.

### VINDUER/DØRER

Totalvurdering:  
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det er stedvis slitte vinduer og enkelte vinduer med tung åpne-/lukkemekanisme. Enkelte innvendige dører tar i terskel/karm. Vinduene fremstår uten skader.

Anbefalte tiltak:  
Enkelte vinduer og dører har behov for justering. Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

### RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:  
Det er renner og nedløp i lakkert metall. Det registreres frostspreng på enkelte nedløp. I enkelte renner og nedløp er etablert varmekabel. Disse vil være fri for frost om varmen er påskrudd på vinterstid. TG 2 på grunn av frostsprengte taknedløp.

Anbefalte tiltak:  
Frostsprengte nedløp bør skiftes ut, men erfaringsmessig sett vil også nye taknedløp bli frostsprengte etter flere kalde vintre i dette området.

### TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:  
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader i tekking eller beslag. Deler av taket har ikke snøfangere. På grunn av tekkingens glatte overflate vil snø rase fra taket på steder hvor personer vil oppholde seg. Det registreres at 1 vindski er blitt skadet. TG 2 er satt på grunn av alder på tekking fra 1993, samt avvik på personsikkerhet på grunn av manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak:  
Utbedring av vindski. Det må monteres snøfangere.

### GULV MOT GRUNNEN

Totalvurdering:  
Det er enkelte lokale skjevheter. Det er knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen. Det registreres stedvis behov for vedlikehold av tregulvet. TG 2 på grunn av lokale skjevhetsavvik og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak:  
Vedlikehold må påregnes. Ytterligere undersøkelser for utbedring av knirk anbefales.

### ILDSTED

Totalvurdering:  
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. TG 2 er satt på grunn av alder på teglpipe, samt at det er kort avstand til brennbart materiale fra sotluke. TG 1 settes for elementpipen.

Anbefalte tiltak:  
Tiltak med tanke på kort avstand fra sotluke til brennbart materiale anbefales.

### AVLØPSRØR

Totalvurdering:  
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Det registreres ingen avvik eller behov for tiltak. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på anlegget.

### ELEKTRISK

Totalvurdering:  
TG 2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring. Det registreres ingen avvik utover dette.

### VANNLEDNINGER

Totalvurdering:  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Det registreres ingen avvik. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på anlegget.

Anbefalte tiltak:  
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

### VARMESENTRAL

Totalvurdering:  
Det anbefales at service på varmepumper blir utført annen hvert år. TG 2 er satt på grunn av mangel på dokumentert service.

Anbefalte tiltak:  
Det bør utføres en service av kvalifisert fagpersonell.

### VARMTVANSBEREDER

Totalvurdering:  
Bereder er over 20 år gammel. Det vurderes normal funksjon på berederen på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:  
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke om berederen er lekkasjesikret.

## BAD

### Totalvurdering overflater:

Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuksikring. Det er stedvis oppsprekking i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og påviste forhold.

### Anbefalte tiltak overflater:

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

### Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet, samt at membran ikke er synlig rundt føringer og i sluk.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

### Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilerings av rommet anbefales.

## BYGNINGSDELER MED TG-IU:

## TG-IU

## RADONSIKRING

### Totalvurdering:

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

## BLINDLOFT

### Totalvurdering:

Det antas at det er et blindloft over badet. På grunn av at det ikke er etablert tilkomst, er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.

### Anbefalte tiltak:

Etablering av luke for tilkomst for å muliggjøre inspeksjon anbefales.

## ! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

## DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

*Det er etablert en garderobe i gang.*

## DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

*Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.*

## TOTALVURDERING LOVLIGHET:

*Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men boligen er byggemeldt.*

## 2

## 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, radon, 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 takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/6284a60846e0fb0001e31c99>

### 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 INFORMASJON OM OPPDRAGET

<b>Oppdrag opprettet:</b> 18.05.2022	<b>Befaringsdato:</b> 03.06.2022	<b>Rapportdato:</b> 27.07.2022
<b>Bestiller/rekvirent av rapport:</b> Meglerhuset Nylander avd. Røros		

<b>HJEMMELSHAVERE</b>	
<b>Navn:</b> Kolbjørn Selbo	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Ja
<b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Nei	
<b>Kommentarer</b> Egenerklæringen er ikke forelagt takstmannen.	

### 4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

<b>Navn:</b> Snorre Kolstad	<b>Firma:</b> Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu
<b>Adresse:</b> ,	
<b>Telefon:</b> 48033863	<b>E-post:</b> sk@tft.no
<b>Dato:</b> 27.07.2022	<b>Sted:</b>

### 5 BOLIGINFORMASJON

<b>Adresse:</b> Johan Falkbergets vei 1082, 7372 GLÅMOS		
<b>Gårdsnummer:</b> 21	<b>Bruksnummer:</b> 7	<b>Seksjonsnummer:</b>
<b>Kommunenummer:</b> 5025	<b>Festenummer:</b>	
<b>Boligtype:</b> Fritidsbolig	<b>Byggeår:</b> 1969 Opprinnelig del av boligen opplyses av eier å være fra 1969.	
<b>Generell beskrivelse av boligen</b> Det er en fritidsbolig fra 1969 som er benyttet som helårsbolig oppført i 1 etasje. I 1999 ble boligen påbygd. Grunnmur på opprinnelig del er oppført i Leca, og påbygget er fundamentert på pilarer. Det er trebjelkelag som gulv mot grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med glatte stålplater. Vinduer er med koblet glass.		

<b>TILTAK</b>		
<b>Årstall</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Dokumentasjon</b>
1999	Boligen ble tilbygget.	Muntlig opplysning gitt av eier.
2019	Overflatebehandling av kledningen.	Muntlig opplysning gitt av eier.

### 6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

<b>1.ETASJE</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 94	<b>Primærrom</b> 93	<b>SekundærRom</b> 1
<b>Beskrivelse primærrom</b> Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, entrè, bad.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Garderobe.

<b>TOTALT</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 94	<b>Primærrom</b> 93	<b>SekundærRom</b> 1

**Beskrivelse av areal**  
Rombenevning er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Inne i boligen er det etablert hems over soverommene. Denne er på ca. 10.5 m<sup>2</sup> og er ikke målbart areal på grunn av takhøyde. Det er valgt å benevne alle rom i hobbyverkstedet som P-rom på grunn av rommenes bruk på befaringstidspunktet.

#### ØVRIGE BYGG

<b>GARASJE</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 34	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 34
<b>Beskrivelse primærrom</b>		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Garasje.

<b>HOBBYVERKSTED</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 47	<b>Primærrom</b> 47	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Verksted, 2 hobbyrom, kontor.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>

<b>BU</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 11	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 11
<b>Beskrivelse primærrom</b>		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod, utedo.

7	DRENERING	TG-1
---	-----------	------

**Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja**

**Kommentarer**  
Det opplyses at det ble foretatt utgraving av masser som lå tett mot boligen på oversiden for å hindre tilsig av vann i ca. 2016/2017.

**Kan oppgraderingen dokumenteres? Nei**

**Synlig grunnmursplast og topplst? Nei**

**Kommentarer**  
Det er ikke tilkomst for kontroll av grunnmursplast og topplst på etablert krypkjeller under kjøkken.  
Det registreres ikke grunnmursplast og topplst generelt rundt relevante grunnmurer.

**Terrengfall fra grunnmur Ja**

**Kommentarer**  
Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

**Takvann ledet bort fra bygning? Ja**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei**

**Totalvurdering av drenering**  
Eventuell grunnmursplast og topplst er ikke synlig for kontroll.  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**  
For å avdekke eventuelt bruk av grunnmursplast med topplst må det foretas kontroll når forholdene ligger til rette.

8	GRUNN / FUNDAMENT	TG-1
---	-------------------	------

*Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.*

**Type Fundament/Grunnmur** Gulv på grunn, Ringmur, Søyler/Pilarer

**Kommentarer**  
Det er ringmur med Leca og gulv mot grunnen. Tilbygget er fundamentert på betongpilarer.

**Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei**

**Kommentarer**  
Det registreres mindre riss i grunnmur, men disse vurderes ikke å være vesentlige.

**Totalvurdering av grunn/fundament**  
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**  
Lecamuren kan med fordel pusses for bedre fuksikring.

9	KRYPKJELLER	TG-2
---	-------------	------

*Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuksikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.*

**Er det krypkjeller i boligen? Ja**

**Kommentarer**  
Det er krypkjeller under boligen, samt at det er et lite kryprom etablert med luke fra kjøkken.

**Er krypkjeller inspisert? Ja**

**Er det foretatt fuksikring mot grunnen? Ja**

**Kommentarer**  
Det opplyses at det er etablert fuksisperre mot grunnen, og denne observeres ved kontroll fra åpning utvendig.

**Er det synlig fukt eller vann? Nei**

**Er det tegn på muggsopp/råte eller andre skader? Nei**

**Kommentarer**  
På deler som er synlig for kontroll er det ikke tegn på skader, men det registreres tegn på saltutslag på murflater på kryprom inne i boligen.

**Er det ventiler i ringmur for ventilering av krypkjeller? Ja**

**Kommentarer**  
Det opplyses at flere ventiler ble etablert på starten av 2000-tallet. Det vurderes god utlufting av krypkjelleren.

**Resultat av fuktmåling i treverk/luftfuktighet i kryprommet**  
Det måles en fuktprosent på ca. 15% i treverk i kryprom inne i boligen.  
På deler som er tilgjengelig utvendig er det målt ca. 16%.

**Er høyden i krypkjeller over 0,5 meter? Ja**

**Kommentarer**  
Det er mer enn 0,5 m høyde inne i krypkjelleren, men åpning for adkomst er for liten.

**Totalvurdering av krypkjeller**  
Det er tegn på saltutslag i kryprom inne i boligen. Det måles forhøyede fultverdier på støpt plate mot grunnen, men det er ikke målt fukt over faregrensen i treverk. Saltutslaget er ikke av vesentlig betydning.  
Utvendig er det etablert tilkomst, men åpningen er for liten til at det er mulig å komme seg inn.  
Tilgjengelige deler av krypkjelleren fremstår uten skader eller behov for tiltak, men det er grunn til å overvåke muroverflater med tegn på saltutslag.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**  
Det bør etableres større åpning for tilkomst til krypkjelleren utvendig.  
Overvåkning av muroverflater med saltutslag.

10	FORSTØTNINGSMURER	TG-1
----	-------------------	------

*Her vurderes: forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.*

**Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei**

**Totalvurdering av forstøtningsmurer**  
Det er etablert en forstøtningsmur av naturstein mot terreng. Forstøtningsmur fremstår uten skader eller behov for tiltak.

## 11 RADONSIKRING

TG-IU

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

**Totalvurdering**  
Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

## 12 ROM UNDER TERRENG

Finnes ikke/ikke relevant

## 13 BALKONG/ TERRASSE

TG-2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befangstidspunktet.

**Type** Terrasse

**Kommentarer**

Det er etablert terrasser med tilkomst fra stue, gang og terreng, samt utenfor inngangsdøren. Det opplyses at de ble bygd i 2004-2005. Terrassene er fundamentert på dragere over punktfundamenter av betong, samt hengt inn på vegglivet.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm. Det måles til ca. 62 cm utenfor stue, og ca. 78 cm utenfor inngangsdøren.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

**Totalvurdering**

Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling. TG 2 på grunn av for lave rekkverk.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det bør vurderes forhøyning av rekkverk. Overflatebehandling må påregnes.

## 14 VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

**Type**

Vinduer med koblede glass fra 1999 på tilbygget.  
Vinduer med koblede glass fra 1966 på opprinnelig del.  
Terrassedører med brystningsvindu.  
Hovedinngangsdør i tett utførelse.  
Innvendige dører er malte profilerte tredører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

**Punkterte glass** Nei

**Totalvurdering**

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det er stedvis slitte vinduer og enkelte vinduer med tung åpne-/lukkemekanisme. Enkelte innvendige dører tar i terskel/karm. Vinduene fremstår uten skader.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Enkelte vinduer og dører har behov for justering. Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

## 15 YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

**Kommentarer**

Fasadene ble overflatebehandlet i 2019.

**Fasade** Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling** Nei

**Musetetting** Ja

**Lufting av kledning** Ja

**Kommentarer**

Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**

Utvendige fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 16 BLINDLOFT

TG-IU

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvskjold, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

<b>Type loft</b> Uinnredet
<b>Er loftet inspisert?</b> Nei

<b>Totalvurdering</b> Det antas at det er et blindloft over badet. På grunn av at det ikke er etablert tilkomst, er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
---

<b>Tiltak</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Etablering av luke for tilkomst for å muliggjøre inspeksjon anbefales.

<b>17</b>	<b>RENNER OG NEDLØP</b>	<b>TG-2</b>
-----------	-------------------------	-------------

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

<b>Er det tegn til skader på renner og nedløp?</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Det registreres frostspreng på enkelte taknedløp.

<b>Totalvurdering av renner og nedløp</b> Det er renner og nedløp i lakkert metall. Det registreres frostspreng på enkelte nedløp. I enkelte renner og nedløp er etablert varmekabel. Disse vil være fri for frost om varmen er påskrudd på vinterstid. TG 2 på grunn av frostsprengte taknedløp.
---

<b>Tiltak</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Frostsprengte nedløp bør skiftes ut, men erfaringsmessig sett vil også nye taknedløp bli frostsprengte etter flere kalde vintre i dette området.

<b>18</b>	<b>TAKKONSTRUKSJON</b>	<b>TG-1</b>
-----------	------------------------	-------------

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.*

<b>Inspisert fra</b> På tak, Annet
<b>Kommentarer</b> Konstruksjonen er besiktiget fra oppe på tak og inne i boligen.
<b>Takkonstruksjon</b> Saltak
<b>Kommentarer</b> Taket er med saltaksform. Konstruksjonen er med takåser anlagt på bærende vegger. Taktro er med trepanel. Det er etablert luftespalter i gesims.
<b>Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt</b> Nei
<b>Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?</b> Nei

<b>Totalvurdering av takkonstruksjonen</b> Det er ikke registrert symptom på svekkelser.
---

<b>19</b>	<b>TAKTEKKING OG BESLAG</b>	<b>TG-2</b>
-----------	-----------------------------	-------------

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

<b>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Det ble byttet taktekking i 1993 på opprinnelig del av boligen.
<b>Inspisert fra</b> På tak
<b>Type tekking</b> Lakkerte stålplater
<b>Kommentarer</b> Taket er tekket med glatte lakkerte stålplater.
<b>Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?</b> Nei
<b>Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Taktekkingen fra 1993 har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

<b>Totalvurdering av taktekking og beslag</b> Undersøkelsen viser ingen tegn på skader i tekking eller beslag. Deler av taket har ikke snøfangere. På grunn av tekkingens glatte overflate vil snø rase fra taket på steder hvor personer vil oppholde seg. Det registreres at 1 vindski er blitt skadet. TG 2 er satt på grunn av alder på tekking fra 1993, samt avvik på personsikkerhet på grunn av manglende snøfangere.
---

<b>Tiltak</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Utbedring av vindski. Det må monteres snøfangere.

<b>20</b>	<b>GULV MOT GRUNNEN</b>	<b>TG-2</b>
-----------	-------------------------	-------------

*Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.*

<b>Type</b> Tre/bjelkelag
<b>Kommentarer</b> Det er gulv mot grunnen med trebjelkelag.
<b>Skjevheter/svanker/kuler/svikt</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Det er enkelte lokale skjevheter/kuler. Det måles til ca. 12 mm. Det registreres stedvis knirk i gulv.

<b>Totalvurdering</b> Det er enkelte lokale skjevheter. Det er knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen. Det registreres stedvis behov for vedlikehold av tregulvet. TG 2 på grunn av lokale skjevhetsavvik og stedvis knirk.
---

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Vedlikehold må påregnes.  
Ytterligere undersøkelser for utbedring av knirk anbefales.

**21** **ILDSTED** **TG-2**

**Type pipe** Element, Tegl

**Kommentarer**  
Det er en teglpipe fra opprinnelig byggeår og en elementpipe fra 1999.  
Av ildsted er det peis på stue og vedovn i spisestuen.  
Sotluke er etablert på kjøkken.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**  
Det er fremlagt rapport datert 20.10.2021.

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret? Nei**

**Vurdering og beskrivelse**  
Følgende avvik ble påvist: Pipemuren utover det som er tillatt.  
Påviste avvik er i ettertid utbedret.

**Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja**

**Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Ja**

**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig? Nei**

**Kommentarer**  
Det registreres kort avstand mellom sotluke på teglpipe og brennbar materiale. Det skal være minimum 30 cm i alle retninger mellom sotluke og brennbar materiale.

**Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket**

**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart**

**Kommentarer**  
Skorsteinen er innkledd med beslag. Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak på beslagene.

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja**

**Totalvurdering**  
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen.  
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.  
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.  
TG 2 er satt på grunn av alder på teglpipe, samt at det er kort avstand til brennbar materiale fra sotluke.  
TG 1 settes for elementpipen.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Tiltak med tanke på kort avstand fra sotluke til brennbar materiale anbefales.

**22** **KJØKKEN** **TG-1**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja**

**Kommentarer**  
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

**Fungerer avtrekk over komfyr Ja**

**Vurdering og beskrivelse**  
Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**  
Det er innredning med fronter og benkeplate av heltre fra 1999. Benkeplaten er med nedfelt stål oppvaskkum.  
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

**23** **LOVLIGHET**

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

**Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei**

**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei**

**Kommentarer**  
Det er etablert en garderobe i gang.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei**

**Kommentarer**  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

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

**Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja**

**Kommentarer**  
6 kg pulverapparat er plassert i garderobe.

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

**Kommentarer**  
Pulverapparatet er fra 2021.

**Totalvurdering**  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men boligen er byggemeldt.

**24** **TOALETTROM**

Finnes ikke/ikke relevant

**25** **TRAPP**

Finnes ikke/ikke relevant

26

## AVLØPSRØR

TG-2

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

**Kommentarer**

Det opplyses at avløpsanlegget er fra ca. 1993.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

**Kommentarer**

Det er normal vannstand i sluk ved tapping.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

**Kommentarer**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

**Kommentarer**

Innvendige avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

**Totalvurdering**

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Det registreres ingen avvik eller behov for tiltak. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på anlegget.

27

## ELEKTRISK

TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

**Kommentarer**

Det ble etablert nytt anlegg i 2003.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

**Kommentarer**

Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

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

Er kabler tilstrekkelig 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, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

TG 2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring. Det registreres ingen avvik utover dette.

28

## VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

29

## VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ja

**Kommentarer**  
Vannrørene innvendig i boligen opplyses utskiftet i ca. 1993. Det ble skiftet trykktank i 2022.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?** Ja

**Er hovedstoppekran tilgjengelig?** Nei

**Kommentarer**  
Det er etablert elektrisk vannpumpe. Det vurderes normal funksjon.

**Type** Kobberrør

**Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)?** Ja

**Kommentarer**  
Vannrør er delvis isolerte.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Kommentarer**  
Innvendige vannrør har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

**Totalvurdering**  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Det registreres ingen avvik. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på anlegget.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

**30** **VARMESENTRAL** **TG-2**

Her vurderes: Varmesentral

**Type anlegg** Varmepumpe

**Kommentarer**  
Det er en luft-til-luft-varmepumpe etablert på stue.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ja

**Kommentarer**  
Det opplyses at varmepumpen ble montert for ca. 10 år siden.

**Når var siste service på anlegget?** Det er ukjent når siste service ble gjennomført. Det opplyses at det har vært kontakt med servicetekniker.

**Finnes det oljetank på eiendommen?** Nei

**Totalvurdering**  
Det anbefales at service på varmepumper blir utført annen hvert år. TG 2 er satt på grunn av mangel på dokumentert service.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det bør utføres en service av kvalifisert fagpersonell.

**31** **VARMTVANSBEREDER** **TG-2**

Her vurderes: Varmtvannsbereider

**Plassering og fundament** Bereider er plassert på tregulv under kjøkkenbenk.

**Årstall** 1996

**Størrelse** 200 L

**Er varmtvannsbereider tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er bereideren plassert i våtrom med sluk?** Nei

**Er bereideren lekkasjesikret?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**  
Det er ikke kontrollerbart om bereider er lekkasjesikret på grunn av fastmonterte gjenstander.

**Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd?** Nei

**Er bereideren over 20 år?** Ja

**Totalvurdering**  
Bereider er over 20 år gammel. Det vurderes normal funksjon på bereideren på befaringsdagen.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke om bereideren er lekkasjesikret.

**32** **VENTILASJON** **TG-1**

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

**Type ventilering** Naturlig ventilasjon

**Kommentarer**  
Naturlig ventilering med klaffventiler i yttervegg og åpning av vinduer.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Totalvurdering**  
Ventilasjonen vurderes å være tilfredsstillende.

**33** **BAD** **TG-2**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

**TG-2 OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Det opplyses at badet ble etablert i 1993.

**Beskrivelse av overflate**

Rommet fremstår med flis på gulv og panel på vegg.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei**

**Kommentarer**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles ca. 7 mm høydeforskjell mellom topp gulv til topp gulv ved dør. Tettesjikt ved dør er slitt, og det er risiko for at vann kan komme inn i bakenforliggende konstruksjon.

**Ledes lekkasjevann til sluk? Nei**

**Kommentarer**

På grunn av slitt tettesjikt og lite fall mot sluk vil det være risiko for at vann kan renne inn under dør.

**Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei**

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja**

**Kommentarer**

Det er avtrekkskanaler ført gjennom vegg og opp over tak.

**Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei**

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja**

**Kommentarer**

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei**

**Totalvurdering av overflater**

Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring. Det er stedvis oppsprekking i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og påviste forhold.

**Anbefalte tiltak overflater Ja**

**Kommentarer**

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

**TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei**

**Kommentarer**

Det er ikke registrert membran under klemring i sluk.

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja**

**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei**

**Kommentarer**

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**

**Kommentarer**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet, samt at membran ikke er synlig rundt føringer og i sluk.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja**

**Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

**Er våtrommet ventilert? Ja**

**Kommentarer**

Rommet har naturlig ventilering i tak. Det er etablert tilluft gjennom ventil i yttervegg.

**Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei**

**Kommentarer**

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

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

**Kommentarer**

Det vurderes normal bruksslitasje på utstyr og innredning.

**Er det vegghengt toalett? Nei**

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**

**Kommentarer**

Bedre ventilering av rommet anbefales.

TG-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot badet.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma MEGLERHUSET NYLANDER Oppdragsnr. 13-0044/22

Adresse Johan Falkbergs vei 1082

Postnr. 932 Sted Celamos

Er det dødsbo?  Nei  Ja

Salg ved fullmakt?  Nei  Ja

Har du kjenskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 1997 Hvor lenge har du bodd i boligen? 23 år (15/16) mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Kolbjørn Selbo Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort: 2003  
 Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse OLA MOEN, STJØRDAL
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 nedstigende 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 eiendomsmeidleren 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 16/6-22

Sted Rosås

Signatur selger 1:

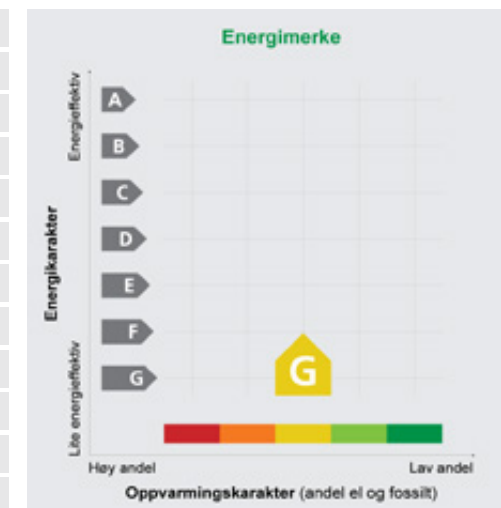
Rolbj. Selbo.

Signatur selger 2:

## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Johan Falkbergets vei 1082
Postnr	7372
Sted	Glåmos
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	21
Bnr.	7
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1408455
Dato	08.06.2022



Innmeldt av Snorre Kolstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Annet småhus  
**Byggeår:** 1969  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 94  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved  
**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft  
**Ventilasjon:** Kun naturlig  
**Detaljerings varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Johan Falkbergets vei 1082  
Postnr/Sted: 7372 Glåmos  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 08.06.2022 16:20:10  
Energimerkenummer: A2022-1408455  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Snorre Kolstad

Gnr: 21  
Bnr: 7  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr:

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

#### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelist for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 9:        Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 10:        Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 11:        Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Brukertiltak****Tips 1:            Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2:            Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3:            Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4:            Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5:            Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6:            Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7:            Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8:            Spar strøm på kjøkkenet**

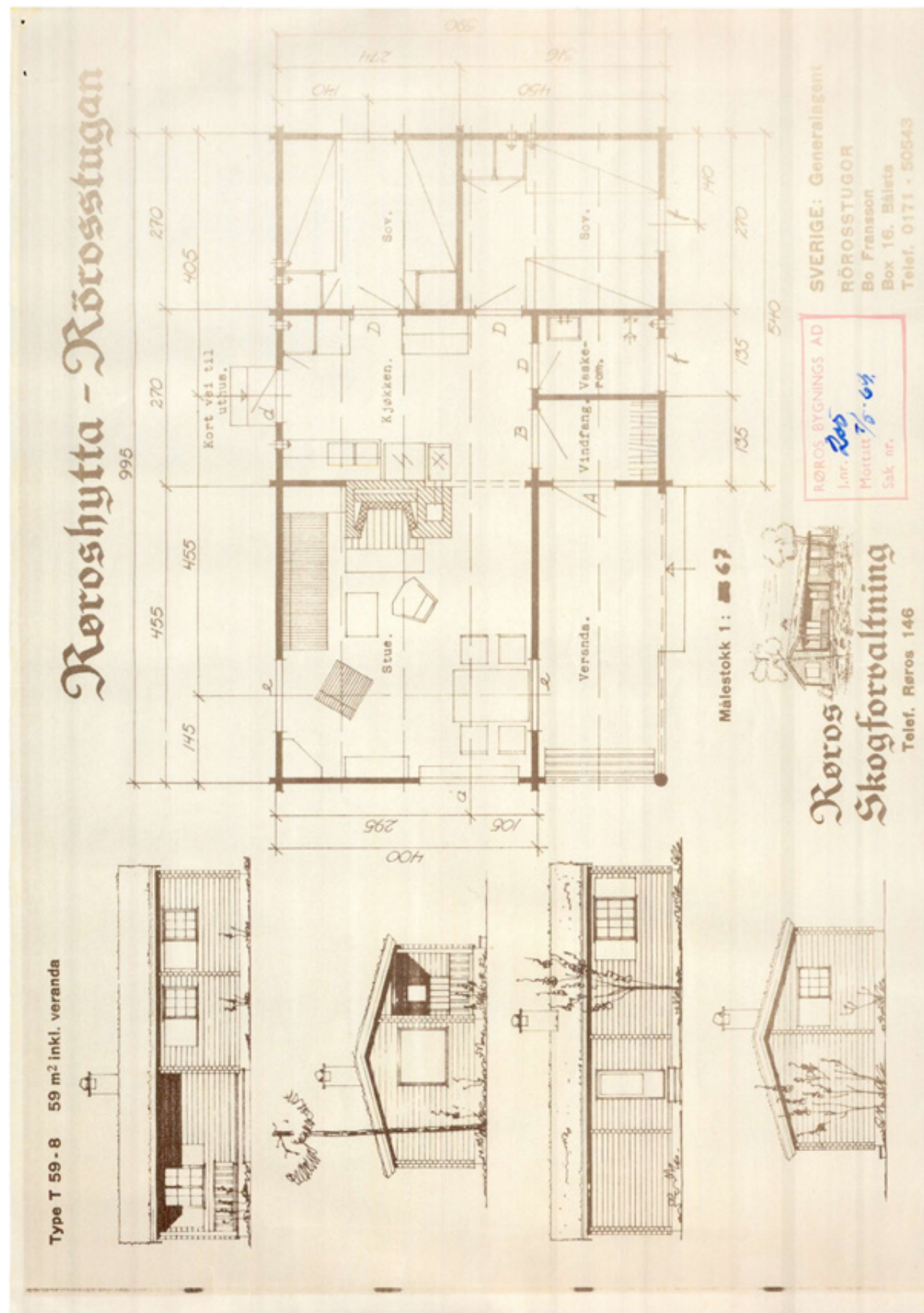
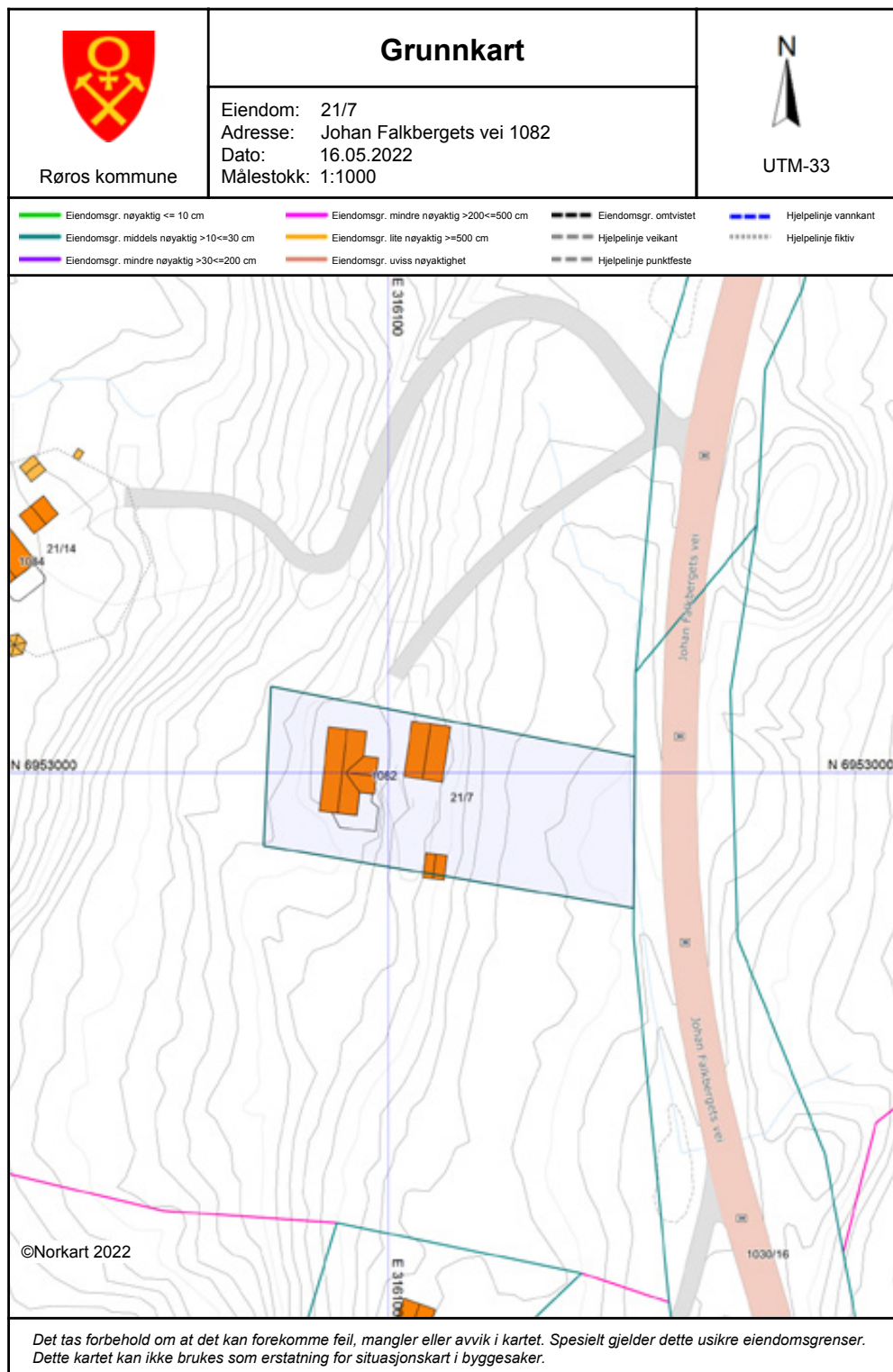
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9:            Velg hvitevarer med lavt forbruk**

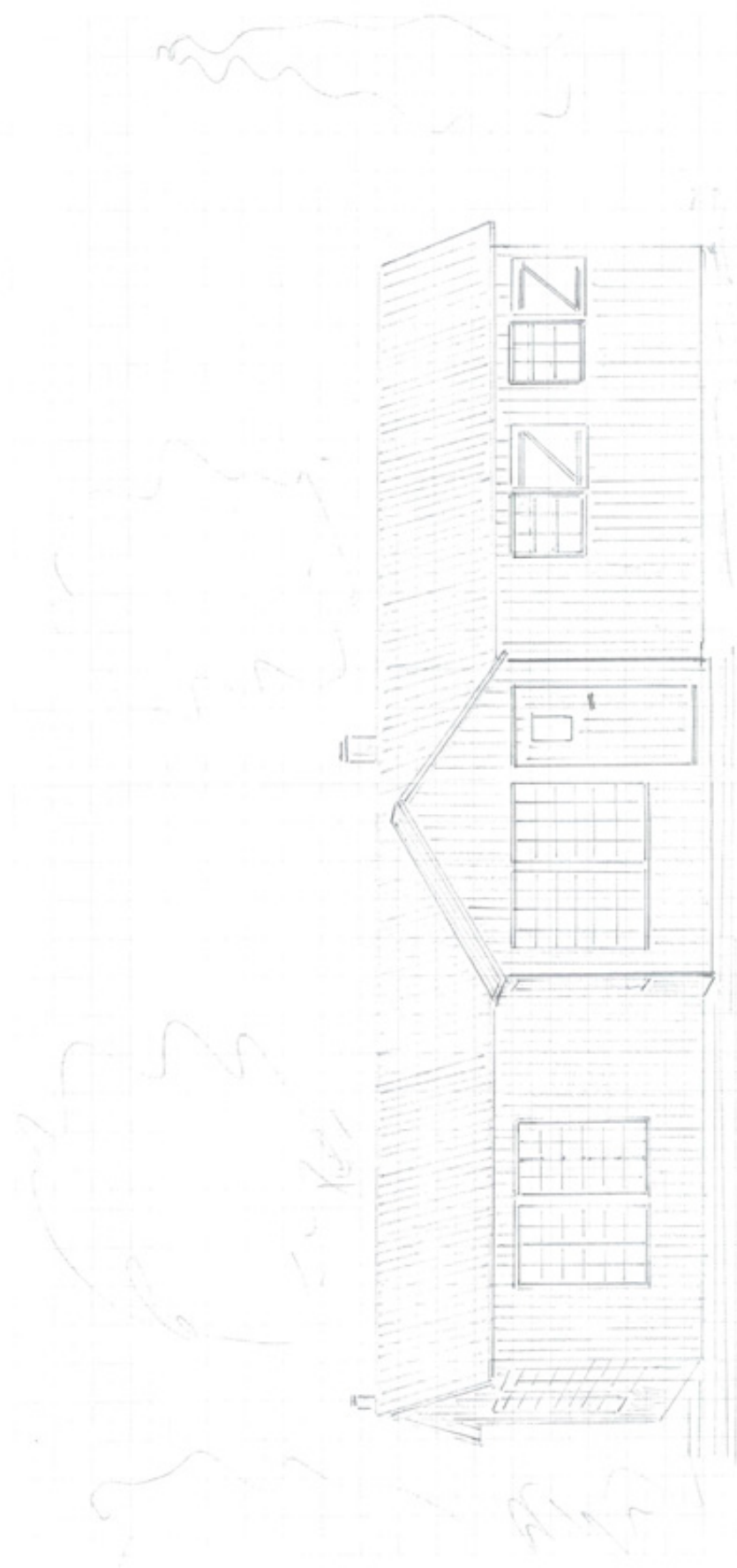
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10:          Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

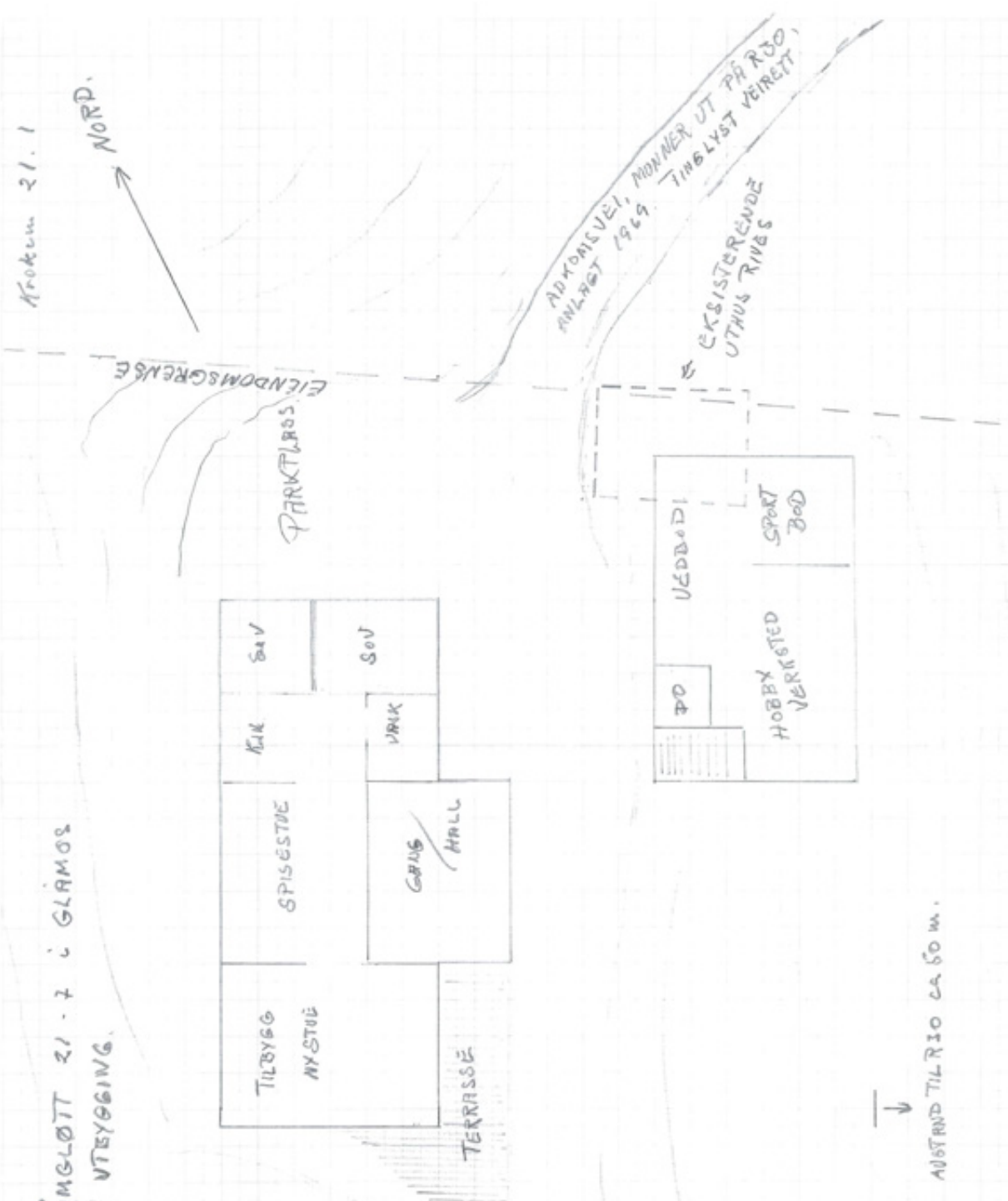


GLÅNGLØTT 21.7 GLÅMOS

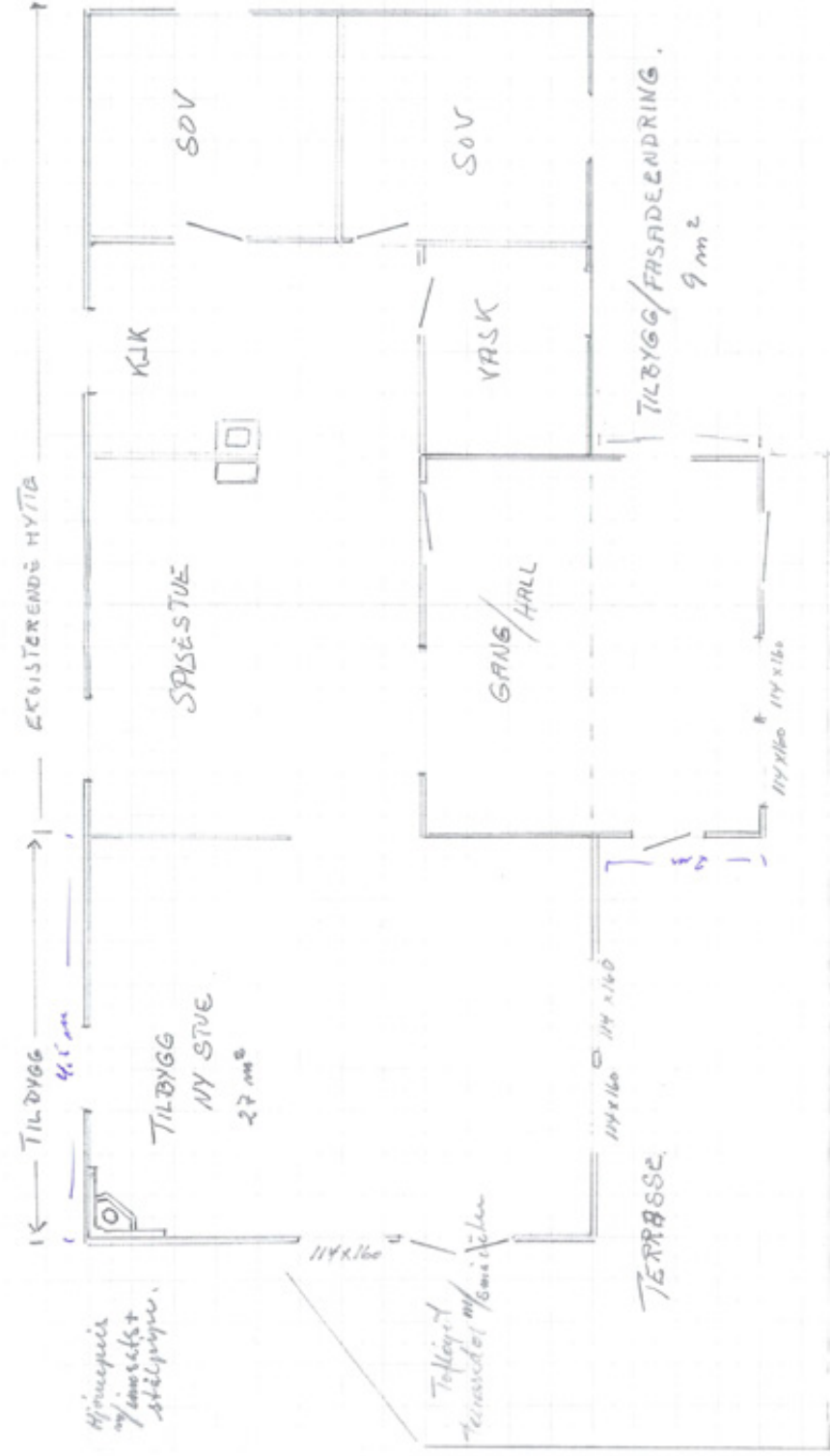


FASADE ØST / SØRØST

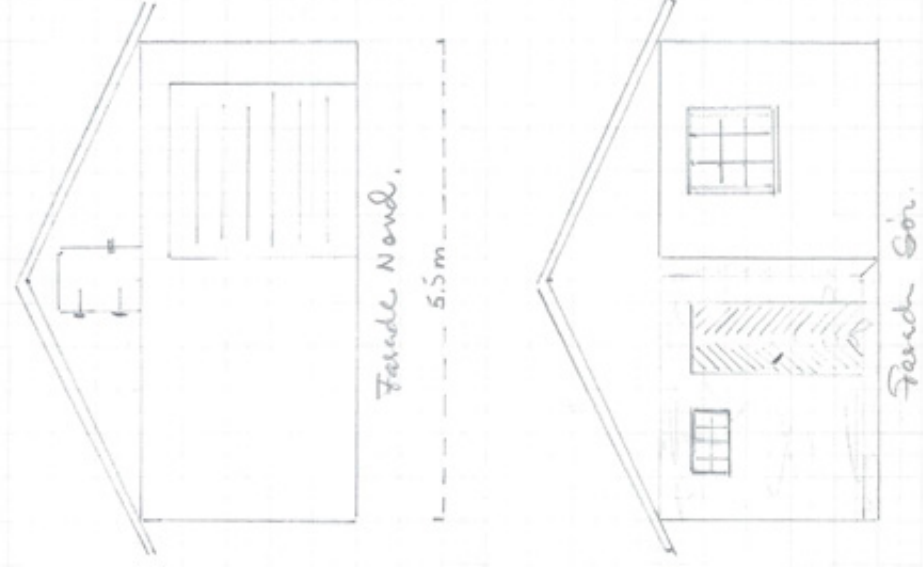
PLAN GLÅNGLØTT 21.7 i GLÅMOS  
ETTER TENKT VTEYGGING.

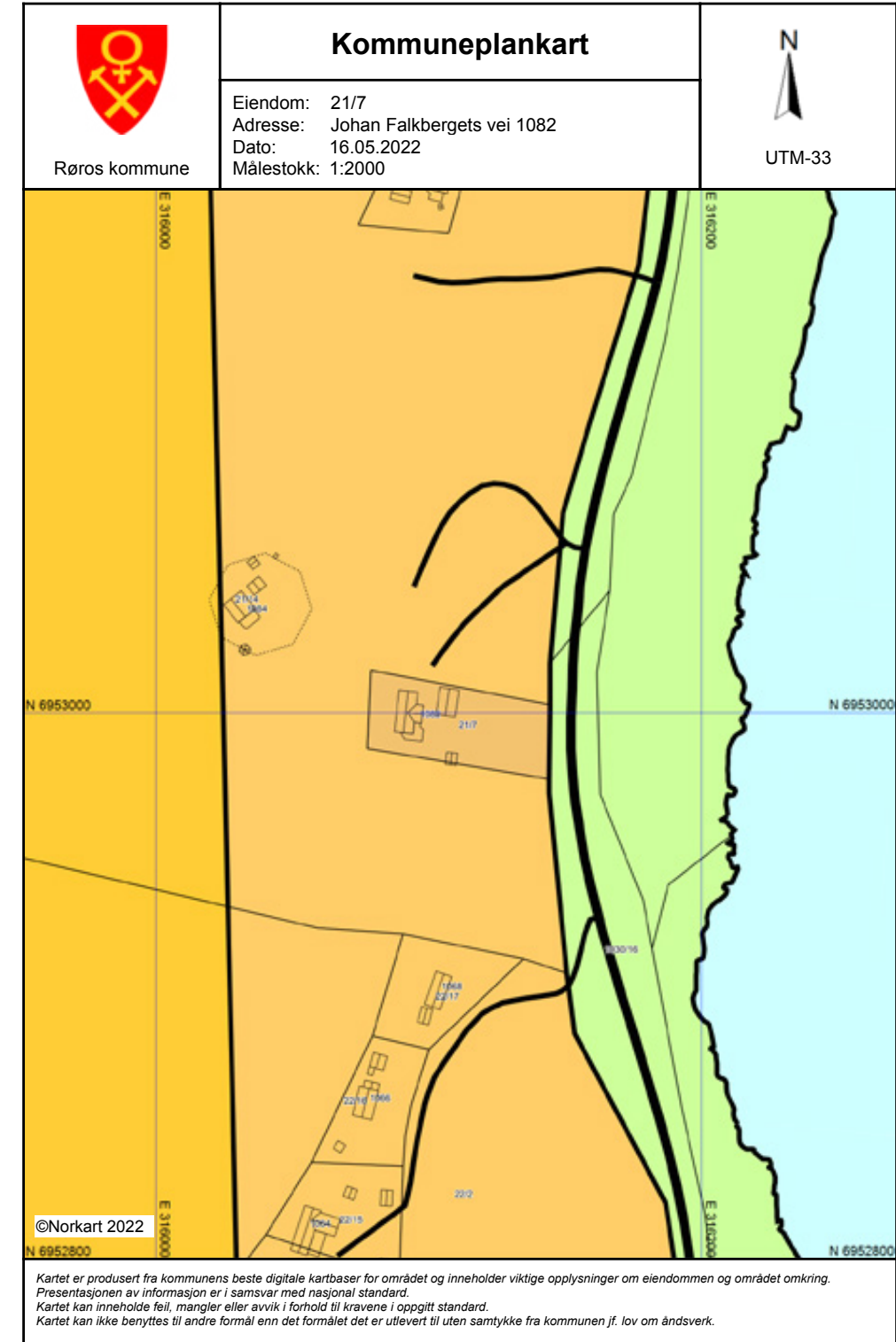
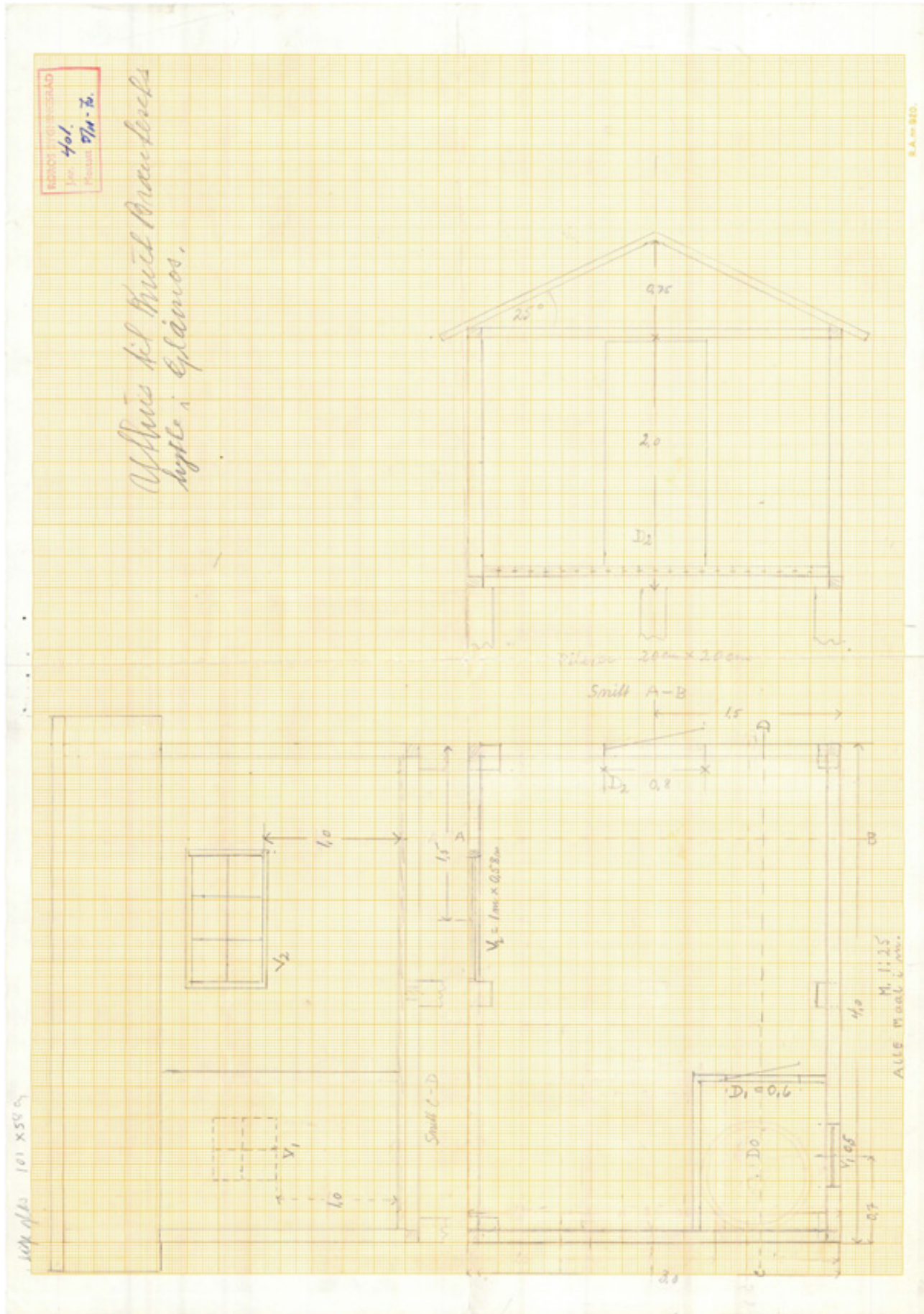


PLANLØSNING ETTER TILBYGG/OMB., GLÅNGLØTT 21.7. GLÅMØS. (HYTTENR. 257)



NYTT VITHUS, GLÅNGLØTT 21.7. GLÅMØS







## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 16.05.2022

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Falkbergets vei 1082, 7372 GLÅMOS								

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

### Plantyper med treff

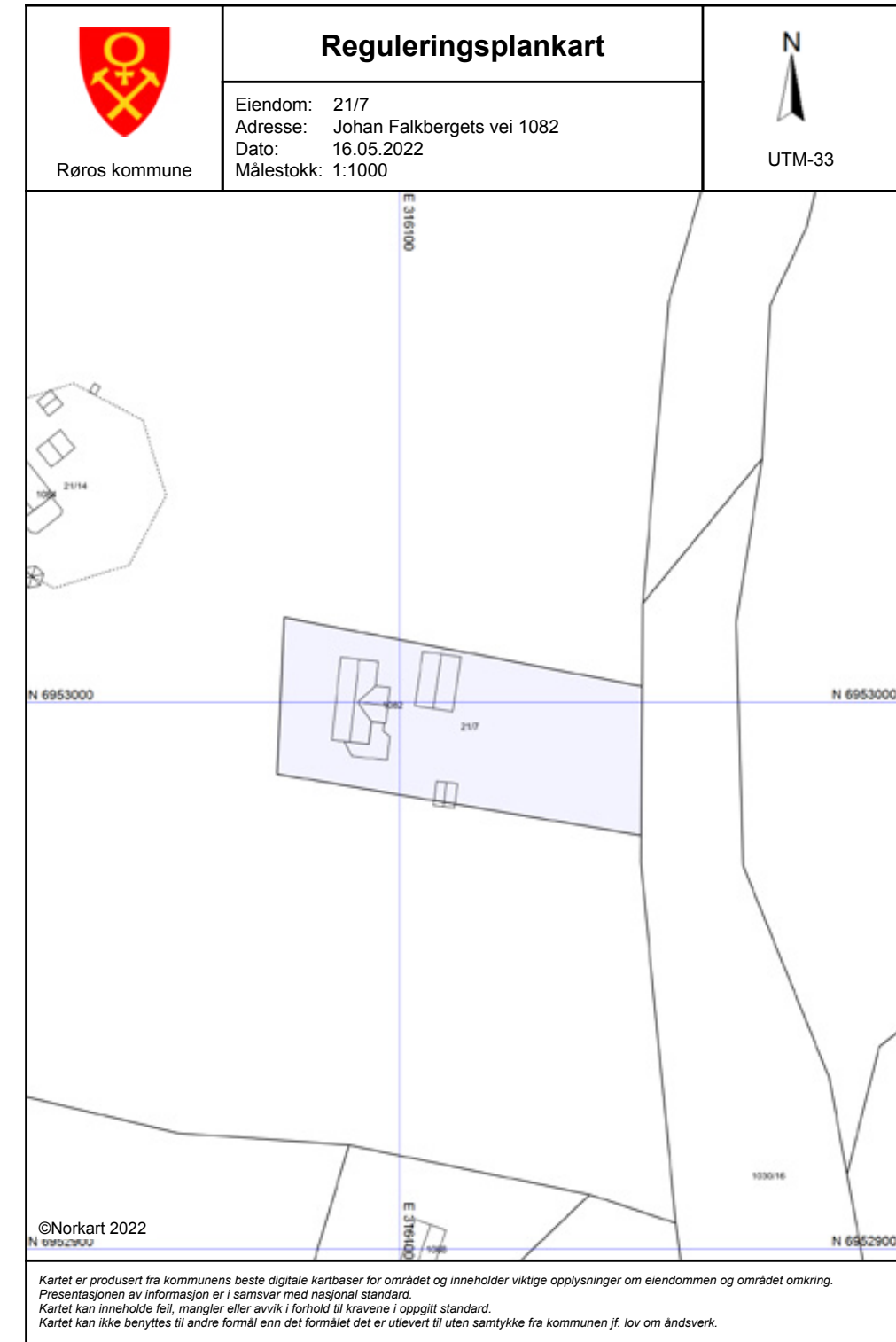
- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Id	201801
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2021
Bestemmelser	<a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/201801/Dokumenter/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/201801/Dokumenter/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 858 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> EF55



# UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG

## INFILTRASJON I GRUNNEN

I medhold av forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg tillater en

Kolbjørn Selbo

for eiendommen gnr. 21 bnr. 7

adresse Kroken

i Røros kommune

å lede avløpsvann fra fritidsbolig med vannklosett ut i grunnen.

Boligtype: Fritidsbolig

SLAMAVSKILLER: Totalt våtvolum: 2,0 m<sup>3</sup>

FILTERDEL: Samlet lengde 25meter

Detaljer om anleggskomponenter som skal inngå i anlegget fremgår av vedlagte anvisningsblader.

Anlegget skal plasseres, bygges, utformes og drives i samsvar med anvisningsbladene.

Anlegget skal kontrolleres når infiltrasjonsrøret ligger halvveis tildekket i pukklaget.

Ansvarshavende:  
Helge Smemo

For at kontrollen ikke skal sinke anleggsarbeidet, skal ansvarshavende melde fra til kommunen om forventet byggestart i god tid før anleggsarbeidet påbegynnes. Deretter skal det varsles om riktig kontrolltidspunkt. Byggekontrollen skal da utføres så raskt som mulig, og anlegget kontrolleres, eventuelt godkjennes innen 2 virkedager etter at varsel fra ansvarshavende er mottatt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at utslippstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet blir innstilt i lengre tid enn 2 år.

Selv om vilkårene i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler.

Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles kloakknnett. Overtredelser av pålegget kan straffes i henhold til 16 i Forurensingsloven.

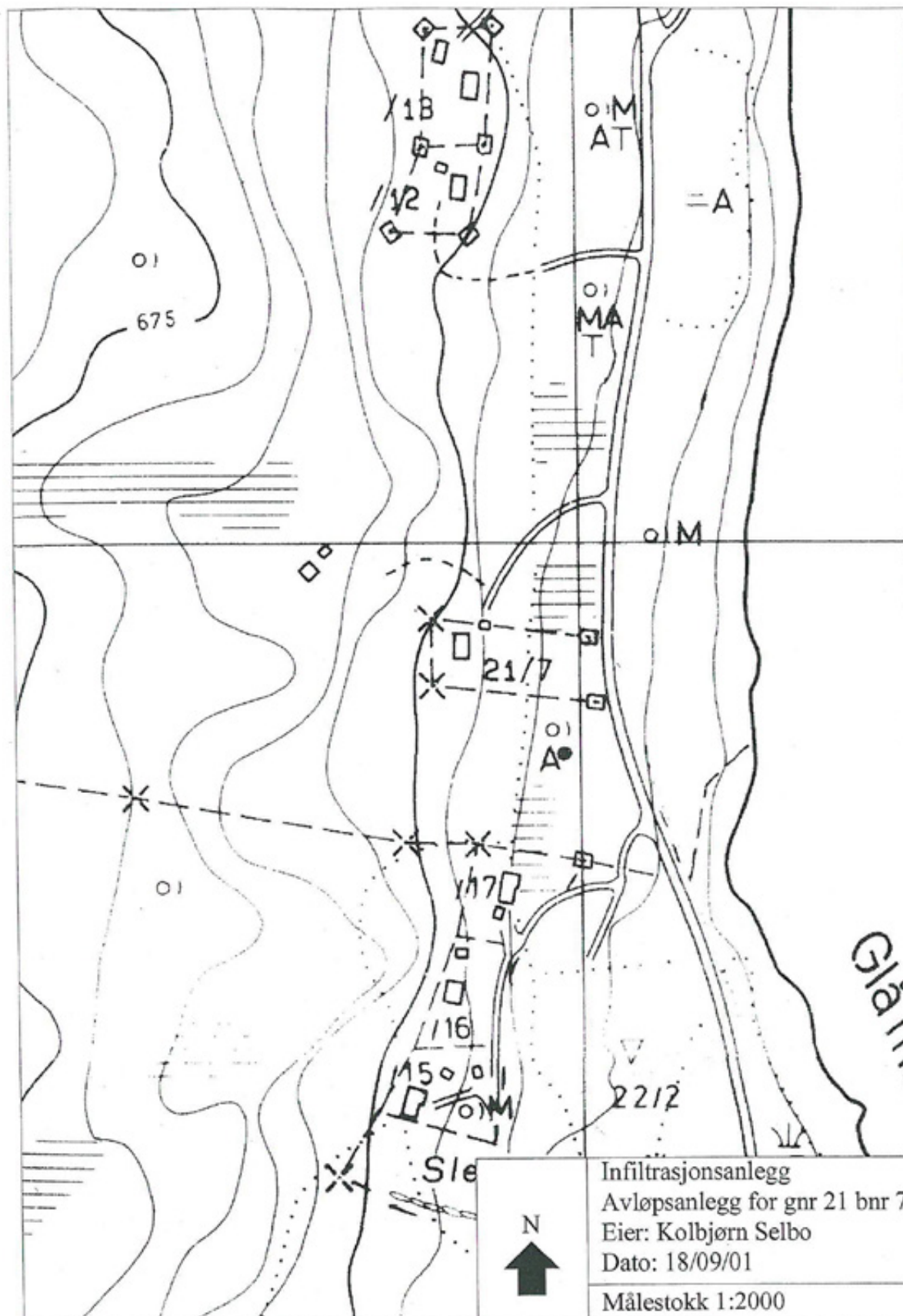
Denne avgjørelsen kan påklages innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelsen er mottatt. Klagen bør være begrunnet og innen fristens utløp sendes kommunen, evt. Fylkesmannens dersom han har gitt tillatelse.

Røros den 17.09.01

**RØROS KOMMUNE**  
TEKNISK AVDELING  
7374 RØROS

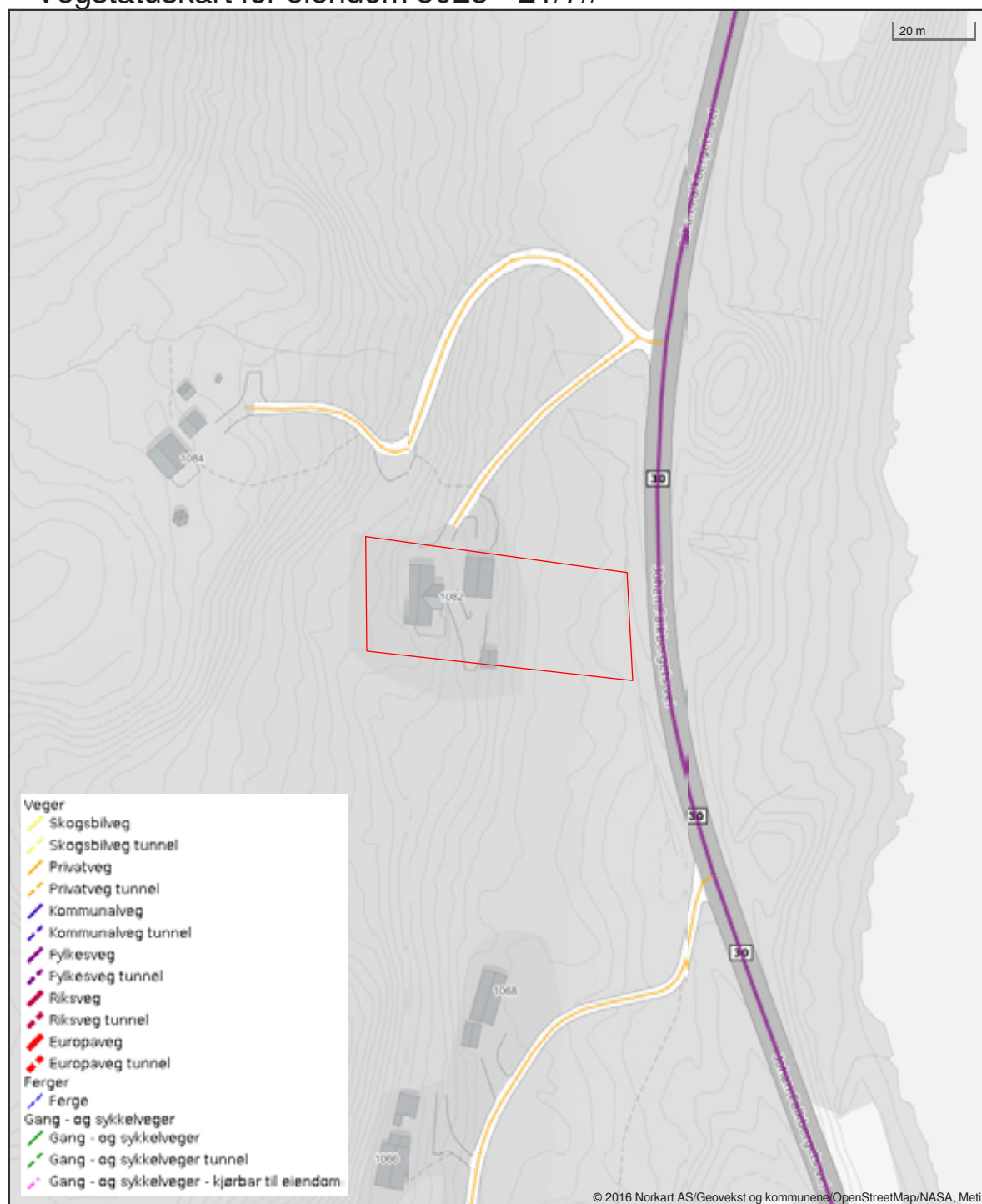
Terje Riseth Larsen  
Avdelingsingeniør I

Kopi: Helge Smemo, Vollberget 21  
7372 Glåmos



## Vegstatuskart for eiendom 5025 - 21/7//

Utskriftsdato: 16.05.2022



## Skylddelingsforretning

DAEBOK NR. 628 1969 27/2 S.T.L.  
 KAUPLPÅL SØRRENSKRIVEREMMETUS  
 12 DES. 1968

Avskrift.  
 Godkjent til innhefting i grunnboka.

Røros Jordstyre  
 nr. 220/68.

Lørdag, den 26. oktober 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kroken søndre g.-nr. 21 br.-nr. 1 av skyld mark 1,53 i Røros herred. Forretningen er forlangt av Leif Kroken

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> selgeren Leif Kroken

Av naboer:<sup>4)</sup>

Mennene valte til formann Klaus Jensvold

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

1.) Areal: Dyrket jord            dekar, naturlig eng og kulturbeite            dekar, produktiv skog            dekar, annet areal            dekar. I alt            dekar.

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

Som utgangspunkt valgte en nedsatt x stein ved riksveg 30 vestre vegkant, 100 m. i nordlig retning fra grenselinjen mot Lars Kristiansen's eiendom Slettmoen g.nr. 22 br.nr. 3 Derfra 70,0 m. i vestlig retning til en nedsatt x stein.

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

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N. N.» 19

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

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

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

Derfra 70,0 i østlig retning til en nedsatt x stein.  
Derfra 30,0 m. i sydlig retning til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? ja

gen den tjenstrekning som er nødvendig for bruket

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? \_\_\_\_\_
6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? hyttetomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? \_\_\_\_\_

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_  
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør uforandret

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord \_\_\_\_\_ dekar, naturlig eng og kulturbeite \_\_\_\_\_ dekar, produktiv skog \_\_\_\_\_ dekar, annet areal \_\_\_\_\_ dekar. I alt \_\_\_\_\_ dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> "Glångløtt"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: \_\_\_\_\_

kjøperen Knut S. Brauteset

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Klaus Jensvold  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Klaus Jensvold* *K. Jensvold* *Olav R. Krosten*

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Jordstyrets uttalelse:

- Den fradelte parsell ligger innenfor det område som i vedtak av 25. juli 1968, sak 865 er godkjent nyttet til hyttetomfelt.
- Forøvrig synes ikke den fradelte parsell å være i samsvar med plasseringen av hyttene på disposisjonsplanen.

den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

Røros 11/12 68

formann.

*Arnt Solberg*  
 Røros Jordstyre

Går til *Sør-Trøndelag* landbrukssek. Arnt Solberg

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyrets formann her under  
 sak nr. *B.36/69* samtykket i skylddelingen.

*Trondheim* den *28.1* 19*69*

formann.

For Fylkeslandbrukssjefen  
*Andreas Møller*  
 fylkeslandbrukssjef.

Den fraskilte del har fått g.nr. 21 b.nr. 7.

1) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 800/2 600/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

**BUDSKJEMA**

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

**Adresse:** Johan Falkbergets vei 1082, 7372 GLÅMOS**Matrikkel:** Gnr. 21, bnr. 7 i Rørøros kommune

Stort kr: \_\_\_\_\_ Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (jfr. salgsoppgave)

**AKSEPTFRIST**

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_kl.: \_\_\_\_\_

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

**EVENTUELLE FORBEHOLD**

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

**ØNSKET OVERTAKELSES DATO****FINANSIERINGSPLAN:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Referanse og tlf.nr. \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Total: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

**Jeg ønsker:** uforbindtlig prisvurdering av egen bolig  uforpliktende finansieringstilbud  å tegne HELP boligkjøperforsikring

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

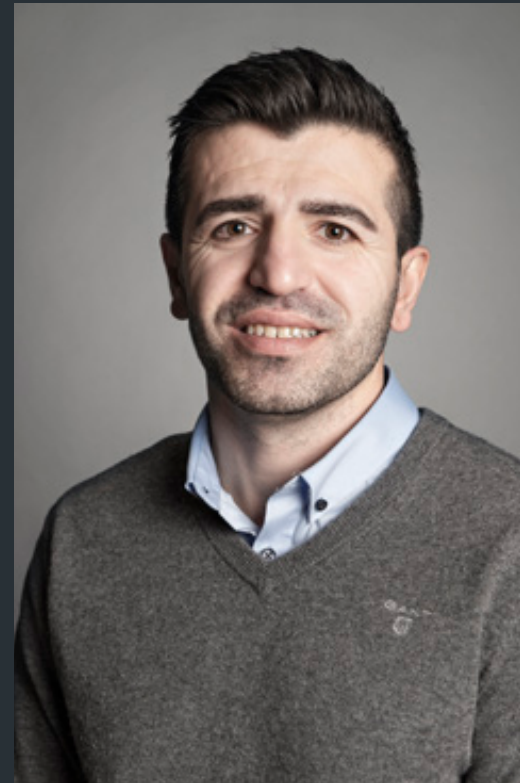
Tlf: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

**Yama Meskinyar**

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /

Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

Epost yama@nylander.no

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!**

Kontakt:

**Yama Meskinyar**, mobil: 408 45 408, epost: [yama@nylander.no](mailto:yama@nylander.no)



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

