

Velkommen til

Bukkhaugveien 10, 7372 Glåmos

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bukkhaugveien 10
7372 Glåmos

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	990 000,-
Omkostninger	kr	25 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 015 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	ca. 1960
BRA	168 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Linda Merete Kletten Svee
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 955 24 275
linda.svee@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bukkhaugveien 10, 7372 Glåmos

Registerbetegnelse
Gnr. 132, Bnr. 475, Røros kommune.

Pris

Prisantydning	kr	990 000,-
Omkostninger	kr	25 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 015 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 032 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 24 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 25 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 698,- pr. år 2025
Fordelt på følgende:
Eiendomsskatt: kr 5.429
Feiing: kr 536
Renovasjon: kr 3.733

Prognose innværende år er på kr 10.147,-.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 168 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 168 m²
TBA: 6 m²
GUA: 183 m²
ALH: 15 m²

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger ingen byggetegninger og megler har ikke kunnet kontrollere lovligheten på bruken av eiendommen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 1 593 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
Ca. 1960 ifølge info fra kommunen.

Innhold
Kjeller - BRA-i 23 m2:
Vaskekjeller og bod.

1. etasje - BRA-i 90 m2:
Entré, gang m/trapp til 2. etasje, to stuer, kjøkken, bad, gang/bod m/trapp til kjeller og to uisolerte boder.

2. etasje - BRA-i 55 m2:
Gang m/trapp, og tre soverom.

Standard
Kjeller
Vaskekjeller:
Gulvet består av støpt betongdekke med sluk. Veggene er murvegger med pusset overflate. Himlingen har kledning. Opplegg til vaskemaskin. Vanninntak med stengekran og vannpumpe. 200-liters varmvannsbereder.

Bod:
Gulvet består av støpt betongdekke. Veggene er murvegger med pusset overflate. Himlingen har kledning. Adkomstluke til krypkjeller.

1. etasje
Entré/gang:
Gulvet har teppe. Veggene og himlingen har malt panel.

Gang m/trapp til 2. etasje:
Gulvet har belegg. Veggene og himlingen har malt panel. Trapp til 2. etasje med et lite kottrom under trappen. Panelovn.

Stue:
Gulvet har lakkert tregulv. Veggene og himlingen har malt panel.
Rommet har vedovn.

Stue 1:
Gulvet har lakkert tregulv. Veggene og himlingen har malt panel.

Kjøkken:
Gulvet har laminat. Veggene og himlingen har malt panel.
Kjøkkeninnredning med profilerte heltrefronter. Oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran under benkeplate. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum. Mekanisk avtrekk.

Bad/WC:
Gulvet er påstøp med sluk og belegg. Veggene har vinyltapet. Himlingen har malt, slett overflate.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr. Veggmontert servant. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål.
Naturlig avtrekk via ventil

Gang/bod m/trapp til kjeller:
Gulvet har belegg. Veggene panel/delvis malt og himlingen har malt panel.
Enkle hylleinnredninger i boden.

Uisolerte boder:
Enkel beskaffenhet med ubehandlede overflater.

2. etasje
Gang m/trapp:
Gulvet har malt tregulv. Veggene og himlingen har malt panel.
Sikringsskap. Utgang til altan.

Soverom 1:
Gulvet har belegg. Veggene og himlingen har malt panel.
Rommet har garderobeskap, vedovn og adkomst til knekott.

Soverom 2:
Gulvet har malt tregulv. Veggene og himlingen har malt panel.
Rommet har vedovn og adkomst til knekott.

Soverom 3:
Gulvet har malt tregulv. Veggene har panelplater og himlingen har malte himlinsplater. Rommet har garderobeskap, panelovn og adkomst til knekott.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Bukkvollan i rolige og naturskjønne omgivelser.
Fra eiendommen er det ca. 15 km inn til Røros sentrum. Flotte helårs turområder rett utenfor døra.

Om vinteren har man oppkjørte skiløyper like i nærheten av eiendommen som henger sammen med Røros sitt store løypenett. Det gjør det mulig å gå på ski til f.eks. Røros, Storwartz, Aursund mm.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Boligen er oppført over tre plan: kjeller, 1. etasje og 2. etasje/loft, delvis med skråtak. Det er ikke kjent når bygget først ble oppført. Oppgitt byggeår er ca. 1960. Det er også oppført et tilbygg mot nord med inngangsparti og bod/lagerplass.
Bygningen er oppført på grunnmur av betong. Under deler av bygget er det krypkjeller. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Yttervegger og innvendige bærevegger er i tømmer Tilbygget er oppført i bindingsverk. Takkonstruksjonen er utført i tre som saltak.

Utvendige fasader er med stående, malt trekledning. Alle vinduene i 1. og 2. etasje er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Taket er tekket med profilerte stålplater. Dette ihht. takstmann.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Røros kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1960 trolig før, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Røros kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Oppvarming
Elektrisk og vedovn.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
F - Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Kommunen åpner for at denne også kan benyttes som sekundærbolig.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger av ulik karakter knyttet til bruk og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift m.v. er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Dette ihht. kommuneplanens arealdel 2019-2029 med PlanId 201801.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat brønn på eiendommen.
Vei: Det må påregnes kostnader knyttet til brøyting.
Privat septik. Det må påregnes kostnader knyttet til tømming.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 499 806,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 999 223,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Ranveig Sandnes Engan og Åshild Sandnes

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 550,-
Fotograf kr. 4 500,-
Tilstandsrapport kr. 18 800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

I den digitale overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-10-2026 av Endre Kvistad i Obron Gruppen AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Utvendig - Takterrasser og altaner
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

TG2:
- Utvendig - Taktekking - tilbygget
- Utvendig - Takrenner og nedløp - tilbygget
- Utvendig - Takkonstruksjon - hovedhus
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer - kjeller og tilbygg
- Utvendig - Ytterdører
- Innvendig - Overflater - gulv
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig - Krypkjeller
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - Etasje 1 - Bad -Tilliggende konstruksjoner våtrom

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig
- Det foreligger ikke tegninger.

Anneks
- Det foreligger ikke tegninger.

Bod
- Det foreligger ikke tegninger.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.
Firmanavn: Husker ikke.
Beskrivelse av arbeidet: Skifta servant og wc i tilleg til noen nye rør. Usikker på årstall og firmanavn.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. Kan være noe fukt på balkong i 2. etasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.
Firmanavn: Bjørn Harald Rotan.
Beskrivelse av arbeidet: Skifta tak på hovedhuset.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Har vært litt fuktig i kjeller til tider.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.
Beskrivelse av arbeidet: Hadde luftavfukter. Husker ikke årstall.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja. Har vært tilfeller av mus i kjeller og i sommerstua.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.
Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012.
Firmanavn: Rør på Røros.
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny vannpumpe.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Ja. Har vært spekt en gang. Dette gjalt rørene over veien ved ekstrem kulde. Dette ble ordnet.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.
Firmanavn: Ren Røros.
Beskrivelse av arbeidet: Installering av nytt sikringsskap. Byttet noen av
stikkontaktene.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Ja. Usikker.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Møne og takrenne på sommerstua trenger utskiftning.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Kjøkkenet har blitt oppgradert med nytt gulv og kjøkkeninnredning. Dette ble gjort i ca. 2013/2014.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 21.10.2026
- Egenerklæring datert 30.09.2026
- Energiattest
- Skylddelingsforretning
- Kommuneplankart
- Plantegninger
- Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Linda Merete Kletten Svee
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 955 24 275
Epost: linda.svee@em1.no

Ansvarlig megler
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
E-post: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




















SIEMENS

























BUKKHAUGVEIEN 10

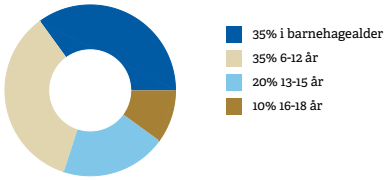
OFFENTLIG TRANSPORT

Grunnsjømyra Linje 541	**7 min** 4.1 km
Glåmos stasjon Linje R60	**9 min** 10.5 km
Røros lufthavn	**21 min**

SKOLER

Glåmos skole (1-7 kl.) 10 elever, 1 klasse	**8 min** 9.8 km
Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	**19 min** 17.3 km
Røros videregående skole 300 elever	**19 min** 17.3 km

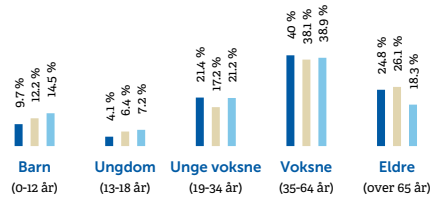
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Viken	143	72
Kommune: Rosse	5 572	3 089
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Glåmos barnehage (1-5 år) 14 barn	**9 min** 9.8 km
Ysterhagaen barnehage (1-6 år) 33 barn	**17 min** 16.2 km
Hengfonna Barnehage (1-5 år) 86 barn	**17 min** 16 km

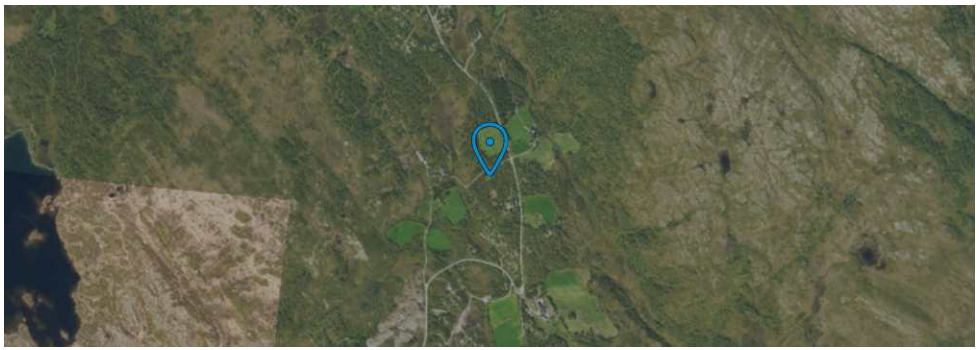
DAGLIGVARE

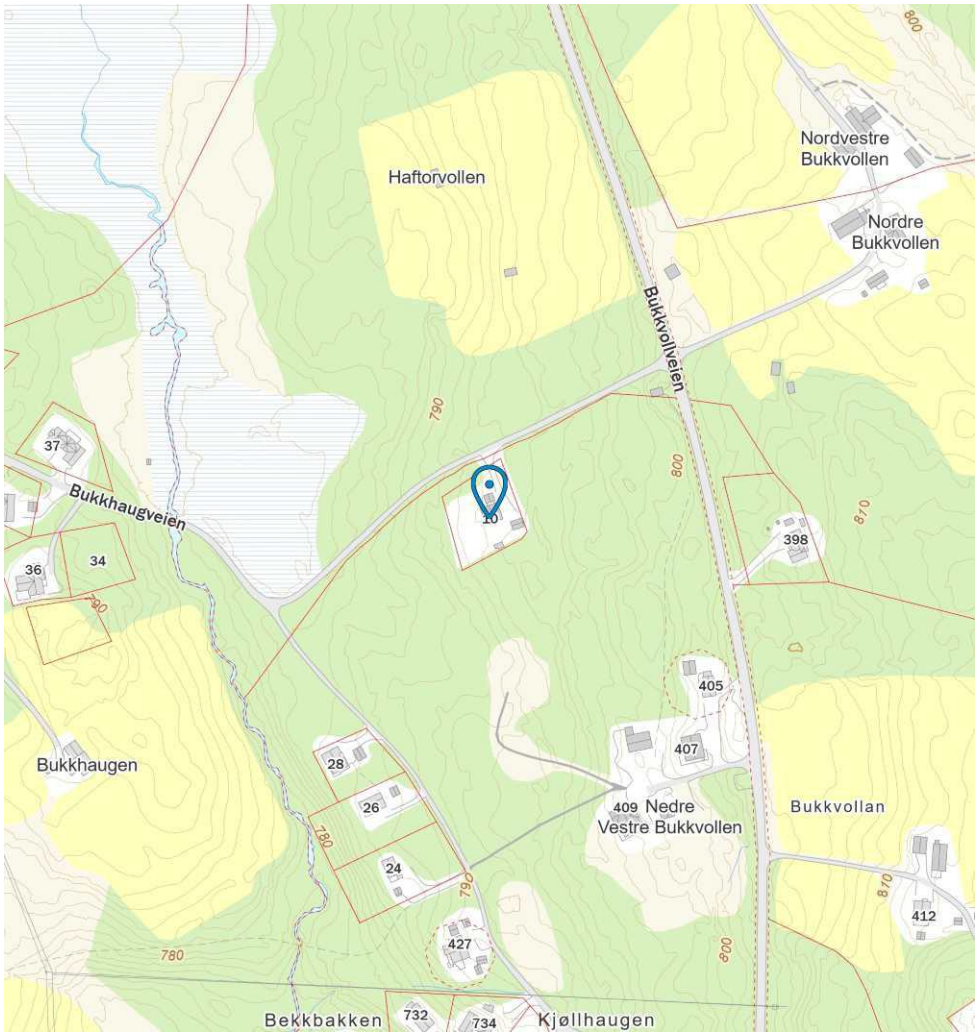
Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	**9 min** 10.3 km
Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**16 min** 15.9 km

SPORT

Vikheim handballbane Ballspill	**4 min** 4.9 km
Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 9.8 km
Røros Gym	**18 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OBRON

Bukkhaugveien 10

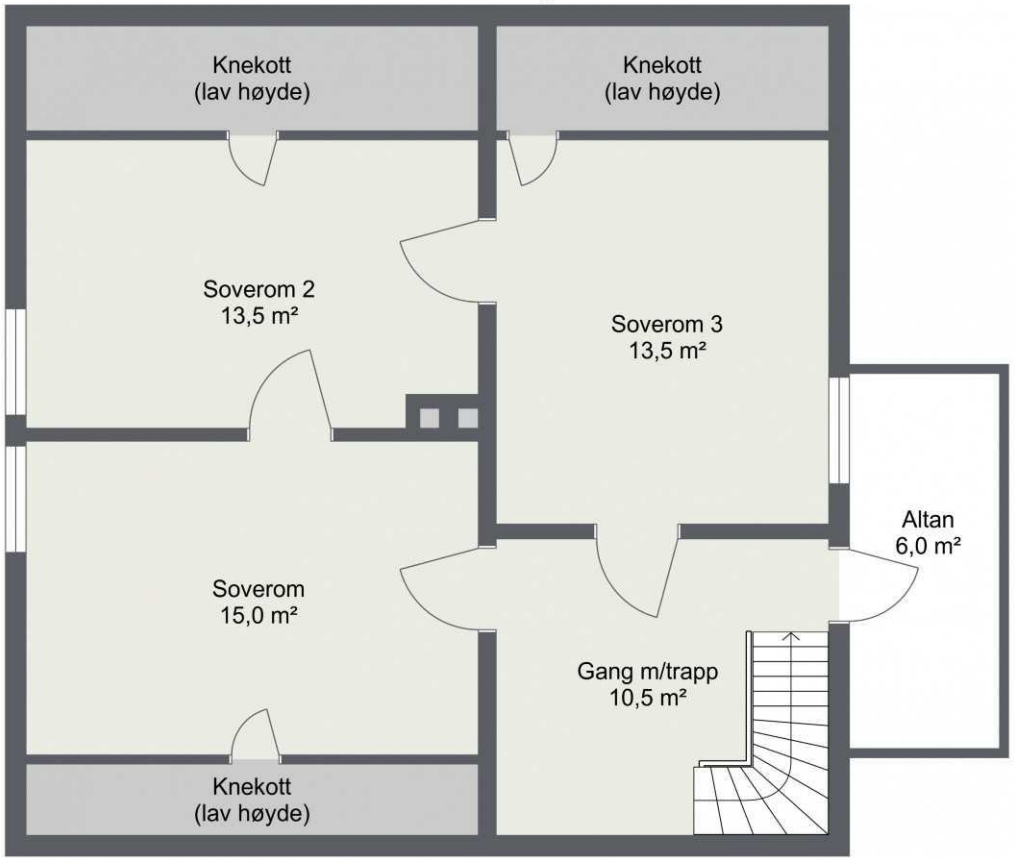
1. Etasje



OBRON

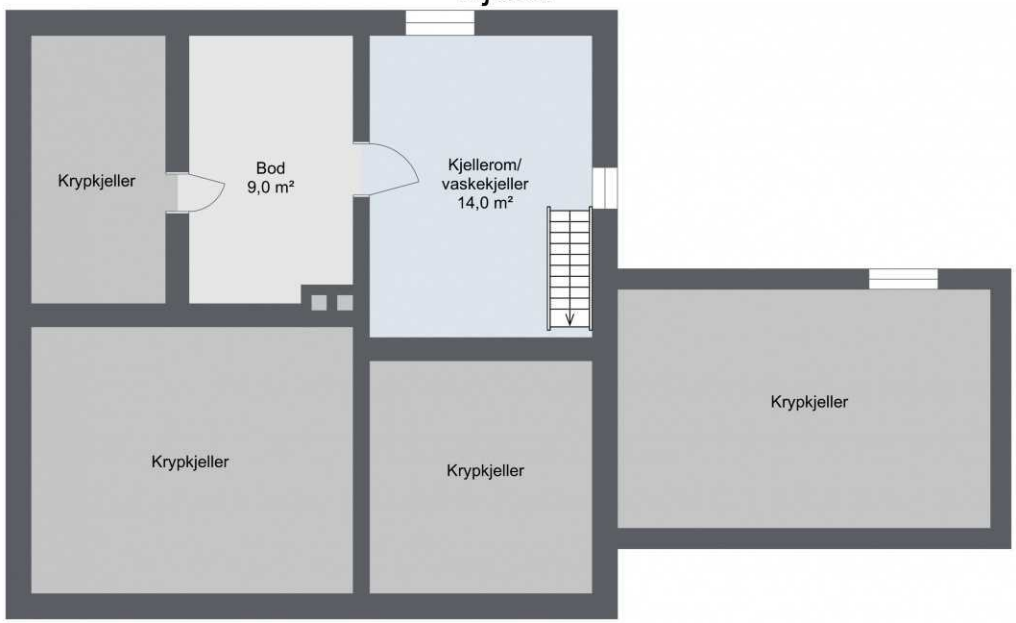
Bukkhaugveien 10

2. Etasje



Bukkhaugveien 10

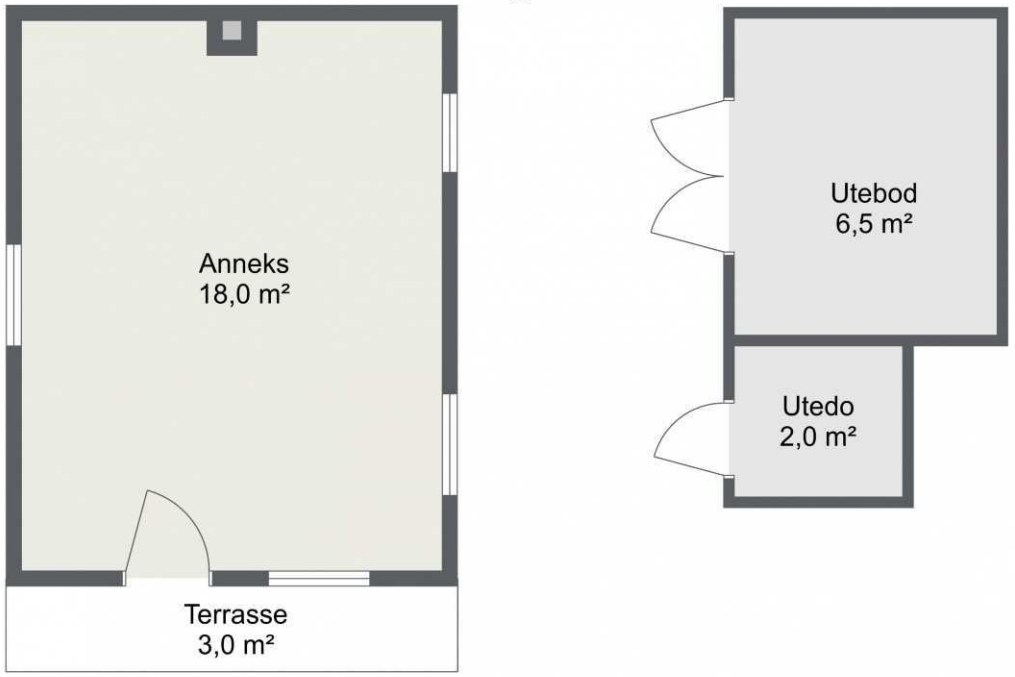
Kjeller



OBRON

Bukkhaugveien 10

Anneks og utebod



Tilstandsrapport

Enebolig
Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
RØROS kommune
gnr. 132, bnr. 475

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18865-1696 **Eiendomsverdi ref nr:** HJ4694

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Kvistad

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
Gnr 132 - Bnr 475
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført over tre plan: kjeller, 1. etasje og 2. etasje/loft, delvis med skråtak. Det er ikke kjent når bygget ble oppført. Det er også oppført et tilbygg mot nord med nytt inngangsparti og bod/lagerplass.
Bygningen er oppført på grunnmur av betong. Under deler av bygget er det krypkjeller. Etasjeskiller og øvrige veggkonstruksjoner er utført i tre. Yttervegger og innvendige bærevegger er i tømmer. Tilbygget er oppført i bindingsverk. Takkonstruksjonen er utført i tre som saltak.

Ifølge matrikkelbrevet og skylddelingsdokumentene ble eiendommen etablert i 1957. Bygningen er registrert som bolig uten boplikt. Det foreligger imidlertid ingen tegninger eller andre relevante opplysninger i dokumentasjonen mottatt fra Røros kommune som dokumenterer når bygningen(e) ble oppført. Det foreligger derfor ingen ytterligere informasjon eller historikk om bygningene utover det som er opplyst i selgers egenerklæring.
I matrikkelen er 1960 oppgitt som byggeår, men tømmerkassen i hovedhuset er høyst sannsynlig av eldre dato. Det er mulig at tilbygget og eventuelt andre bygninger på eiendommen er oppført rundt 1960, og at dette er bakgrunnen for det registrerte byggeåret. Det kan heller ikke utelukkes at tømmerkassen opprinnelig har stått et annet sted og senere er flyttet til eiendommen rundt 1960. Taktekking og de fleste vinduene i hovedhuset er skiftet i senere år. Også det elektriske anlegget er oppgradert i senere år.

Bygningenes faktiske alder og opprinnelse er derfor usikre. Bolighuset fremstår som vedlikeholdt og i generelt god stand, alderen tatt i betraktning. Badet er imidlertid av eldre dato og har registrerte fuktskader. Det må derfor påregnes omfattende utbedringstiltak før videre bruk av badet. Videre anbefales det å gjøre hele krypkjelleren tilgjengelig for nærmere undersøkelser, slik at konstruksjonens tilstand og eventuelle behov for tiltak kan avklares. Det kan ikke utelukkes at det vil være nødvendig med utbedringer. Fasadene bør også vedlikeholdes innen rimelig tid.

Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader har stående, malt trekledning. Alle vinduene i 1. og 2. etasje er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Taket er tekket med profilerte stålplater.

INNVENDIG Gå til side

Det er utarbeidet en egen rombeskrivelse som omfatter overflater, faste installasjoner og inventar, og som følger som et tilvalg til salgsoppgaven.

Våtrom, kjøkken og toalettrom er i tillegg beskrevet og tilstandsvurdert under egne poster i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

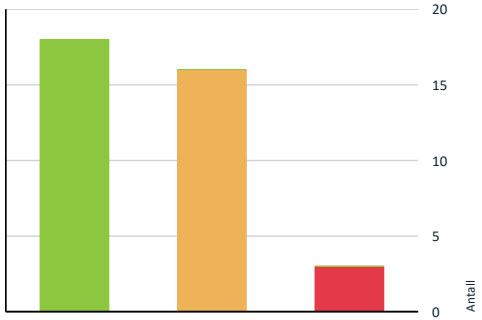
Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger
Anneks
• Det foreligger ikke tegninger
Bod
• Det foreligger ikke tegninger

Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
Gnr 132 - Bnr 475
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

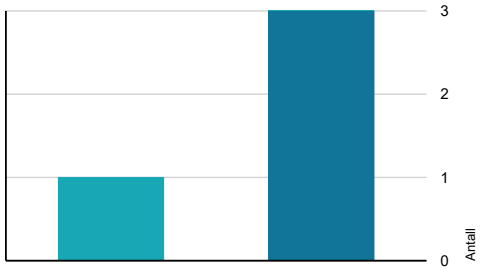
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Medfølgende planskisser og rombeskrivelser, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen, uavhengig av om rommene er godkjent for den aktuelle bruken. Det kan også være inntegnet eller beskrevet innredning og andre elementer som ikke nødvendigvis følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rommene. Planskissene er kun ment som illustrasjoner og må ikke betraktes som målsatte tegninger.

Ved vurdering av bygningen og de enkelte bygningsdelene legges normal og forventet elde og bruksslitasje til grunn. Det kan derfor forekomme synlig slitasje, mindre skader eller andre mindre avvik – eksempelvis merker og hull etter tidligere innfestinger – uten at dette nødvendigvis anses som avvik av en slik betydning at det tilsier TG2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takterrasser og altaner** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - tilbygget** Gå til side
- **Utvendig > Takrenner og nedløp - tilbygget** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon - hovedhus** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - kjeller og tilbygg** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, men er trolig betydelig eldre.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men holder gjennomgående eldre beskaffenhet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking - hovedhus

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Ettersom taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket (klimaskallet) består av profilerte stål- eller aluminiumsplater med plastbelegg, montert på opplekting over undertak av takpapp på trepanel.

Jf. selgers egenerklæring:
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Bjørn Harald Rotan
Beskrivelse av arbeidet: Skifta tak på hovedhuset.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Taktekking - tilbygget

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket (klimaskallet) består av profilerte, galvaniserte stålplater, montert på opplekting over undertak av takpapp på trepanel.

Over inngangspartiet er det en liten takflate med eternittplater.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Taktekkingen over inngangen består av plater som høys sannsynlig inneholder asbest. Varemerket Eternitt står bak en rekke produkter som er laget av asbestsement, altså sement som er iblandet asbest, og var i bruk til slutten av 1970-årene.

• Taktekkingen har tydelig preg av alder og slitasje, blant annet korrosjon på mønebeslag.

Konsekvens/tiltak
• Selve taktekkingen (yttertak/klimaskall) består av tett platekledning, hvor det generelt er liten risiko for inndriv av vann, bortsett fra ved takgjennomføringer, skjøter og andre tilslutningspunkter.

Slitasjen, sammenholdt med taktekkingens alder, tilsier at tekkingen har redusert restlevetid. Etter hvert som overflatebelegg, skjøter, innfestinger og tilslutninger eldes, øker risikoen for ytterligere korrosjon og lekkasjer.

Det ble ikke påvist synlige tegn til aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Taktekkingen er over uisolert bod.

Eternittplater inneholder asbestholdig materiale, men så lenge platene ikke bearbeides eller skades, anses de ikke å utgjøre noen helsefare. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at boring, saging, kapping eller slag mot platene kan føre til frigjøring av helseskadelige asbestfibre i luften.

Asbestholdige bygningsmaterialer er underlagt strenge krav til håndtering, fjerning og deponering. Ved eventuell omtekking av tak anbefales det at eternittplatene fjernes fullstendig før nytt undertak og ny taktekking etableres, og at dette utføres av virksomhet med nødvendig kompetanse og godkjenning for asbestsanering.

TG 1 Takrenner, nedløp og beslag - hovedhus

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og takbeslag generelt er i foliebelagt stål/aluminium.

Takrenner/nedløp, takbeslag generelt og vindskier ble skiftet samtidig med at taket fikk ny tekking.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Ut fra type taktekking og takets helningsgrad vurderes det å være betydelig risiko for snøras fra taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom. Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming og lokale snøforhold for å ivareta sikkerheten. Dette gjelder da spesielt i typiske gangsoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Takrenner og nedløp - tilbygget

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og nedløp er av eldre dato og har synlige tegn til slitasje og småskader.

• Takrenner og nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer. Ut fra alder og registrert slitasje kan det imidlertid ikke utelukkes at det forekommer punktvise lekkasjer, eksempelvis i skjøter, eller at slike kan oppstå innen nær fremtid.

Det anbefales derfor nærmere kontroll under nedbør for å avdekke eventuelle lekkasjer. På bakgrunn av alder og tilstand må det påregnes behov for utbedringer eller utskifting av takrenner og nedløp innen nær fremtid.

TG 2 Takkonstruksjon - hovedhus

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Taket er utført som saltak med langsgående takåser/bjelker som er opplagret på tverrstilte sperrebukker i tre. Deler av underliggende rom har skråhimlinger med lukket takkonstruksjon. Under mønet er det et lukket loftrom/kryploft.

Vurdering av avvik:

• Deler av takkonstruksjonen er lukket og ligger over innredede rom med skråhimlinger. Det finnes også et loftrom som ikke er tilgjengelig for besiktigelse.
Deler av takkonstruksjonen er synlig og tilgjengelig for kontroll fra kneloftene, hvor konstruksjonen er uisolert.
På bygningens oppføringstidspunkt var det ikke vanlig å isolere takkonstruksjoner. Ettersom deler av konstruksjonen er lukket, er det ikke mulig å fastslå om det er utført etterisolering i nyere tid uten å åpne konstruksjonen.
Det anbefales å etablere en adkomstluke til loftrommet for nærmere kontroll av konstruksjonen. Ved eventuell fremtidig etterisolering kan innblåsing av isolasjon være et aktuelt tiltak. Dette forutsetter at konstruksjonens oppbygning og ventilasjonsforhold undersøkes og vurderes som egnet for en slik løsning.

TG 1 Takkonstruksjon - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med åpen sperrekonstruksjon i tre over uisolert bod/lagringsrom.

Takkonstruksjonen over entré og bod under terrassen er beskrevet under egen post, men inngår som en del av tilbygget.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedhuset har yttervegger i tømmer, hvor tømmerkonstruksjonen kun er synlig fra kneloftene.
Tilbygget har en åpen og uisolert bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledning består av stående trepanel, som antas å være montert i forbindelse med tilbygget. Det foreligger ikke dokumentasjon på om det er utført etterisolering av bygget etter opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Generelt slitt kledning og overflater. Kledningen har vært gjenstand for begrenset eller manglende vedlikehold i nyere tid.

Det er også observert noe uheldig utførelse av omramminger rundt vinduene. Det er ikke etablert beslag under vinduene, kun et utenpåliggende bord, noe som medfører fare for at fukt trekker inn mellom vindusrammen og bordet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende luftespalte kan medføre økt risiko for kondens/fuktskader. Imidlertid ble det under befaringen ikke påvist tegn til skader/svekkelser på kledningen på grunn av dette, men full visshet for tilstand på konstruksjon fordrer åpning av konstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig.

Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
Gnr 132 - Bnr 475
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Kledningen vurderes fortsatt å være i god stand sett i forhold til alder. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold bør påregnes innen rimelig tid for å opprettholde kledningens tilstand og begrense videre slitasje. Manglende vedlikehold kan føre til raskere forringelse og redusert levetid.

Det kan også være nødvendig med enkelte utskiftinger. Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av tiltakene.

Omramminger rundt vinduene bør utbedres, og det bør etableres beslag under vinduene for å hindre at fukt trenger inn mellom vindusrammen og kledningen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader på både vinduer og tilstøtende konstruksjoner.





TG 1 Vinduer - hovedhus

Beskrivelse

Vinduer i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i fabrikkmalt utførelse

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - kjeller og tilbygg

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har koblet glass.

Vurdering av avvik:

• TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene, særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for vedlikehold. Vedlikehold kan forlenge gjenværende levetid. Vinduene har imidlertid en alder og tilstand som tilsier at utskifting også bør vurderes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører og balkongdør i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Dørene fremstår i god stand sett i forhold til alder. Bedre tetthet kan eventuelt oppnås gjennom justering og utskifting av pakninger. Det anbefales også nødvendig vedlikehold av overflatene.

Ytterdørene har imidlertid en alder og tilstand som tilsier at utskifting også bør vurderes. Vedlikehold kan forlenge levetiden, men moderne ytterdører har generelt bedre varmeisolasjon og tetthet enn eldre dører. Utskifting vil derfor kunne bidra til bedre energieffektivitet og redusert varmetap.

TG 3 Takterrasser og altaner

Beskrivelse

Over entré og bod er det etablert en takterrasse med adkomst fra gang/trapperom i 2. etasje. Etasjeskillet er trebjelkelag med påstøp over underliggende rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist lekkasjer til underliggende rom. Det er synlig misfarging/fuktskader i underliggende himling, samt målt forhøyede fuktverdier i underliggende panel. Dette indikerer at fuktproblemet har pågått over tid, og det er derfor stor sannsynlighet for fukt- og råteskader i overliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes omfattende tiltak, som kan innebære utskifting av hele konstruksjonen. For å kartlegge omfanget og behovet for tiltak, må konstruksjonen åpnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappeløsning av galvanisert stål (strekkmetalltrapp) ved inngangen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

I hovedsak tregulv med både lakkerte og malte overflater.

Det er utarbeidet en egen rombeskrivelse som omfatter overflater, og som følger som et tilvalg til salgsoppgaven.

Vurdering av avvik:

• Gulvene har stedvis synlig slitasje, hakk/småskader, trykkskader o.l.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Vegger og himlinger har i all hovedsak malt panel.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Stue 1 og kjøkken i 1. etasje. Soverom 1 og 3 i 2. etasje.

Det registreres mindre avvik, som vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra bygningens konstruksjon og alder.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen antas ikke å være utført med radonsperre. Det var heller ikke krav om radonforebyggende tiltak på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i, kun har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det foretas radonmåling, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Mursteinspipe fra byggeåret oppført i teglstein. Det er flere eldre vedovner.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre riss i pipevangen i 1. etasje. To av vedovnene er plassert med mindre enn 10 cm avstand til pipe/brannmur. Videre er det registrert usikker innfesting og tetting ved tilslutningene mellom røykrør og pipeforinger, da røykrørene kan beveges.

Det er ikke fremlagt rapport fra feiervesenet. Det er derfor ukjent når siste feiing og eventuelle tilsyn ble gjennomført, eller om det foreligger pålegg fra feiervesenet.

Kontrollen er begrenset til visuell besiktigelse av synlige pipevanger, ildsteder og tilslutninger. For nærmere vurdering av pipenes tilstand, herunder innvendige røykløp, tilslutninger og eventuelle branntekniske avvik, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet for en grundigere kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Eldre teglsteinspiper kan over tid få svekket tetthet som følge av aldring, nedbrytning av fuger og langvarig varmepåkjenning. Dette kan medføre sprekker og utettheter i røykløpet, med risiko for lekkasje av røykgasser og økt brannfare, særlig ved sotbrann.

På bakgrunn av pipens alder må det påregnes at behovet for rehabilitering kan nærme seg. Piperehabilitering innebærer normalt montering av et nytt innvendig røykløp i den eksisterende pipen.

Det er ikke kjent at det foreligger pålegg om tiltak eller fyringsforbud. Dette kan imidlertid endre seg dersom det ved fremtidige kontroller avdekkes forhold som krever utbedring.

Kontrollen er begrenset til visuell besiktigelse av synlige pipevanger, ildsteder og tilslutninger. Det kan derfor forekomme skjulte skader og utettheter i røykløpene som ikke lar seg avdekke ved denne kontrollen. Dersom ytterligere informasjon og/eller nærmere undersøkelser ønskes, anbefales det å kontakte det lokale feiervesenet.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
Gnr 132 - Bnr 475
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Bygningen har en grovkjeller med boder, vaskerom med enkel standard. Det er støpte gulv og støpte/murte yttervegger mot terreng med fritt eksponerte murflater uten innkledninger. Det utføres da kun visuell kontroll og stedvis fuktsøk uten hulltaking.

Stedvise fuktsøk ble utført mot yttervegger og gulv langs yttervegger uten at det ble påvist unormale forhold.

Vurdering av kjeller/underetasje må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Avvik som er beskrevet under de postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer).

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har krypkjeller med murte/støpte vegger mot terreng under trebjelkelag/stubbloftsgulv.

Under hovedhuset er det luke i kjelleren med tilgang til en mindre del av krypkjelleren. Krypkjelleren under tilbygget er tilgjengelig fra utvendig luke.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist moderate fuktnivåer ved stikkmålinger i bjelkelaget. Det er enkelte steder (ved hjørner) synlig misfarging på sviller, noe som indikerer at det kan være høyt fuktnivå med mulige fuktskader i svillene. Disse områdene var ikke tilgjengelige for nærmere inspeksjon.

Krypkjelleren er ventilert med flere ventiler i ringmuren, men det er ikke utført ytterligere fuktsikringstiltak mot grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Hele krypkjelleren bør gjøres tilgjengelig for en grundigere kontroll, slik at behovet for utbedringer eller utskifting av konstruksjonsdeler kan vurderes nærmere.

Uten en fullstendig kontroll er det vanskelig å fastslå omfanget av eventuelle skader og behovet for mer omfattende tiltak, eksempelvis utskifting av deler av bunnsvillene. Slike tiltak kan være nødvendige for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for større konstruksjonsskader over tid.

Krypkjellere betraktes generelt som risikokonstruksjoner, med økt risiko for fukt-, mugg- og råteskader dersom konstruksjonen ikke er tilstrekkelig sikret mot fukt fra grunnen og/eller har ugunstige ventilasjonsforhold.

Som forebyggende tiltak anbefales det å etablere et fuktbremsende eller fuktsperrende sjikt mot grunnen, fortrinnsvis kombinert med isolerende markmatter (vintermatter) eller tilsvarende produkter egnet for bruk i krypkjellere. Det bør også foretas en vurdering av ventilasjonsforholdene og behovet for eventuelle forbedringer.





Innvendige trapper

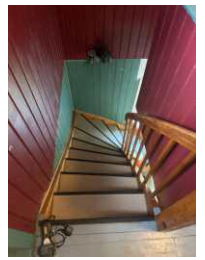
Beskrivelse
Hovedtrapp i tre med malte overflater. Belegg på trinnene.
Enkel, åpen og ubehandlet trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

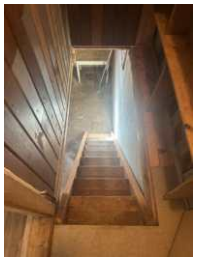
Konsekvens/tiltak
• Det foreligger normalt ikke krav om å oppgradere eksisterende trapper og rekkverk til dagens forskriftsnivå.

• Trappen til kjelleren omfattes ikke nødvendigvis av de samme kravene som trapper mellom etasjer med boligrom. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på risikoen ved manglende rekkverk og store åpninger mellom trinnene.

Eventuelle tiltak bør vurderes med tanke på fremtidig bruk, særlig med hensyn til barns sikkerhet. Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder med hensyn til barns sikkerhet.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørkarmer og dørblader i tre. I hovedsak malte dører med profilerte dørblader (heltredører).

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det ble under befaringen hørt lyder fra mus i etasjeskillet over kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å sette ut musefeller og samtidig iverksette tiltak for å identifisere og tette mulige inngangspunkter for mus. Det er blant annet registrert åpne ventiler til kjeller/krypkjelleren som ikke har netting, og disse kan være aktuelle adkomstveier. Disse bør sikres med egnet netting eller tilsvarende, uten at nødvendig ventilasjon hindres.
Det anbefales også å kontrollere langs underkant av ytterkledningen og øvrige overganger for å avdekke og tette eventuelle åpninger med musbørster/netting hvor mus kan ta seg inn.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en typisk "vaskekjeller" som ble bygget etter standarden som gjaldt da huset ble bygd. Rommet har en enkel utforming, med ubehandlede overflater (murgulv og murvegger). Det brukes som boligens vaskerom, og derfor vurderes det som et våtrom.

I følge NS 3600 og gjeldende forskrifter regnes vaskerom som "våtrom". Det betyr at gulv og områder som er utsatt for fukt må være bygget for å tåle vannsøl. Det skal være et vanntett sjikt i de områdene (våtsoner) som kan bli utsatt for vann, inkludert hele gulvet. Gulvet må ha fall slik at vannsøl og eventuelt lekkasjevann kan ledes mot sluket.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er ubehandlede murvegger og ubehandlet panel i himlingen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er ubehandlet murgulv med eldre soilssluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Gulvet består av støpt dekke med nedstøpt sluk. Skaderisikoen vurderes som relativt lav dersom gulvet utsettes for vannsøl eller det oppstår en lekkasjesituasjon. Etter dagens forskriftskrav skal slike gulv likevel ha et vanntett sjikt. Dette kan eksempelvis utføres som et egnet vanntett malingssystem eller våtromsbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilasjon via ventiler.

Konsekvens/tiltak

• Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygningen ble oppført, og det er normalt ikke krav om å oppgradere ventilasjonen til dagens standard. Alternativ ventilasjon bør vurderes ut fra fremtidig bruk og behov, da kun naturlig ventilasjon kan gi redusert luftutskifting.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er utført i mur/betong, og hulltaking er ikke mulig og er unntatt i forskriften. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader ved øvrige fuktundersøkelser.

Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
Gnr 132 - Bnr 475
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre dato og preges av elde og slitasje, og er ikke egnet for videre bruk med fri eksponering av bruksvann slik det fremstår i dag.

Gulvet har påstøp med sluk og belegg. Veggene har vinyltapet. Himlingen har malt, slett overflate.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har sluk i støpejern (soilsluk) og våtromsbelegg som synlig tettesjikt. Belegget er tilsluttet sluket med klemring og har oppbrett langs veggene. Skjøter og hjørner i våtromsbelegget er sveiset. Veggene har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det er påvist hull/skader i tapetet og fuktskader i det underliggende platesjiktet som tapetet er limt på.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet er ikke egnet for bruk slik det fremstår i dag, og det vanntette sjiktet må skiftes ut for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk. Også røropplegg og sluk bør skiftes. Andre installasjoner som er av nyere dato kan eventuelt gjenbrukes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og råteskader, samt mulige følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert servant med speil over. Gulvmontert toalettskål. Naturlig avtrekk via ventil.

Toalett, dusjbatteri og servant med blandebatteri er av nyere dato.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er åpne rørføringer og synlige tettesjikt. Det er synlige åpninger, men det ble ikke påvist fukt eller fuktskader i selve veggkonstruksjonen. Videre hulltaking er ikke foretatt da det ikke er ansett hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ikke vært i bruk den senere tid, og eventuell fukt kan ha tørket ut.

Konsekvens/tiltak

• Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være behov for utskiftinger som også omfatter selve konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er et etasjeskille i tre med laminat. Veggene har malt panel. Himlingen har malt panel. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplater i laminatutførelse med nedfelt oppvaskkum.

Rommet er oppgradert, blant annet med ny innredning i senere tid.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak åpent røropplegg. Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber, men det er også enkelte eldre jernrør i kjelleren.

Vanninntak med hovedkran og vannpumpe med trykktank tilgjengelig fra kjeller.

Vurdering av avvik:

• Røropplegg er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men anleggets høye alder innebærer økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Ved fremtidig renovering av våtrom vil det også være naturlig å skifte ut eldre deler av vannrørene, eventuelt skifte ut alt til rør-i-rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser og røropplegg i plast under oppvaskbenk og servanter/vasker på våtrom. Øvrige avløpsrør er skjulte og er mest sannsynlig utført i støpejern (soilrør). Sluk er vurdert/beskrevet under våtrom.

Vurdering av avvik:

• TG2 skal benyttes når det er påregnelig at avløpsrørene er over 33 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men anleggets høye alder innebærer økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Det er kun utført visuell kontroll av synlige avløpsrør. For en grundigere undersøkelse, herunder kontroll av rørenes innvendige tilstand, kan kamerainspeksjon gjennomføres dersom rørene er tilgjengelige og egnet for dette. Ved behov kan også vedlikehold i form av høytrykksspyling vurderes. Slike undersøkelser og tiltak kan utføres av et autorisert rørleggerfirma med nødvendig kompetanse og teknisk utstyr.

Ved fremtidig renovering av våtrom vil det også være naturlig å skifte ut sluk og avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive postene. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i 2. etasje.

Jf. selgers egenerklæring:
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Ren Røros
Beskrivelse av arbeidet: Installering av nytt sikringsskap. Byttet noen av stikkontaktene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer. Det kan være at samsvarserklæringer er lastet opp på Boligmappa.no. Tilgang til denne dokumentasjonen krever imidlertid innlogging fra boligeier, og dokumentasjonen har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Alternativt kan dokumentasjonen etterspørres hos utførende firma.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt i grunn/fundamenteringen eller bevegelser i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vurdering av tilstandsgrad for drenering og utvendig fuktsikring avhenger av en rekke forhold, blant annet type og utførelse av grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og drensrør. Videre har grunnforhold, oppbygging av tomt og fundamentering, samt terreng - og avrenningsforhold betydning for dreneringens funksjon og forventede levetid.

Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m. En slik kontroll gir likevel ikke fullstendig grunnlag for å fastslå dreneringssystemets faktiske oppbygging eller tilstand i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• Drenering og fuktsikring er ikke kjent. Det er ikke påvist oppstikk for takvann. Takvann er ledes ut på terrenget.

Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
Gnr 132 - Bnr 475
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke påvist tydelige symptomer på fuktproblemer i kjelleren som direkte kan relateres til mangelfull eller sviktende drenering. Registrerte avvik i krypkjelleren, samt noe fuktutslag i kjellergulvet, antas imidlertid å kunne skyldes kapillært fuktopptrekk fra grunnen. På tidspunktet da grunnmuren ble oppført, var det ikke vanlig med tilsvarende tiltak for fuktsikring mot grunnen som etter dagens byggeskikk.

• Det bemerkes at det i dagene før befaringen har vært betydelig nedbør.

Eventuelle forebyggende tiltak i krypkjelleren er beskrevet under egen post. Behovet for ytterligere tiltak, herunder ny drenering, må vurderes ut fra kjellerens fremtidige bruk og eventuelle fuktproblemer.
Der takvann ledes ut på terrenget, anbefales det å etablere tilfredsstillende avledning bort fra bygningen. Det bør også påses at terreng- og overvann ledes bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er begrensede muligheter for kontroll av grunnmuren, da denne delvis ligger under terreng. Vurderingen er derfor basert på de delene av konstruksjonen som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen.

Grunnmuren er oppført i betong. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunnen eller fundamenteringen.

Vurdering av avvik:

• Det er enkelte mindre riss/sprekker på utsiden, samt noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Avvikene vurderes ikke å medføre konstruksjonsmessige svekkelser av betydning.

Det anbefales likevel vedlikehold/tiltak for å forebygge at fukt trenger inn i pussjiktet. Fuktinntrengning kan ved frost føre til frostsprengning og påfølgende avskalling av puss.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og ligger slik til at det er lite tilsig av overflatevann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Ut fra type taktekking og takets helningsgrad vurderes det å være betydelig risiko for snøras fra taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom. Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming og lokale snøforhold for å ivareta sikkerheten. Dette gjelder da spesielt i typiske gangsoner.

• Det foreligger normalt ikke krav om å oppgradere eksisterende trapper og rekkverk til dagens forskriftsnivå.

• Trappen til kjelleren omfattes ikke nødvendigvis av de samme kravene som trapper mellom etasjer med boligrom. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på risikoen ved manglende rekkverk og store åpninger mellom trinnene.

Eventuelle tiltak bør vurderes med tanke på fremtidig bruk, særlig med hensyn til barns sikkerhet. Kjøper/bruker må selv vurdere behovet for sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder med hensyn til barns sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

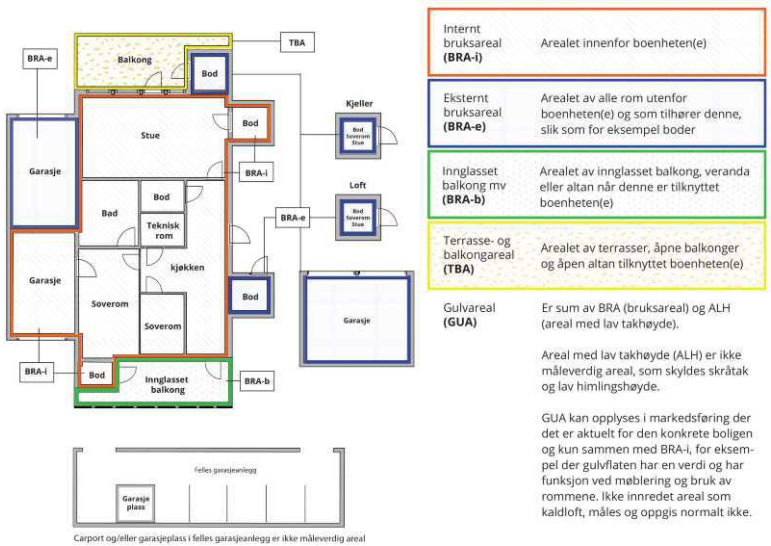
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
Gnr 132 - Bnr 475
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	23			23			23
Etasje 1	90			90			90
Etasje 2	55			55	6	15	70
SUM	**168**				**6**	**15**	**183**
SUM BRA	**168**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, bod		
Etasje 1	Entré, gang m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad, gang/bod m/trapp til kjeller, to uisolerte boder.		
Etasje 2	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	3
SUM		**18**			**3**
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Allrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, bod/utedo		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	132	475		0	1593.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bukkhaugveien 10

Hjemmelshaver

Engan Ranveig Sandnes, Sandnes Åshild

Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
Gnr 132 - Bnr 475
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen er av eldre dato og har et betydelig etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Sett i forhold til bygningens alder og dagens bruk som lagring o.l., fremstår den likevel i bruksmessig tilfredsstillende stand. Det må påregnes omfattende vedlikeholds- og utbedringstiltak for å begrense videre forfall og opprettholde bygningens funksjon over tid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen er av eldre dato og har et betydelig etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Sett i forhold til bygningens alder og dagens bruk som lagring o.l., fremstår den likevel i bruksmessig tilfredsstillende stand. Det må påregnes omfattende vedlikeholds- og utbedringstiltak for å begrense videre forfall og opprettholde bygningens funksjon over tid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.09.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.09.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bukkhaugveien 10 , 7372 GLÅMOS
Gnr 132 - Bnr 475
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Engan, Ranveig Sandnes
30.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ranveig Sandnes Engan

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1982
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bukkhaugveien 10
7372 Glåmos

5025-132/475/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Skifta servant og wc i tilleg til noen nye rør. Usikker på årstall og firmanavn.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Kan være noe fukt på balkong i 2. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Bjørn Harald Rotan
   Beskrivelse av arbeidet: Skifta tak på hovedhuset.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Har vært litt fuktig i kjeller til tider.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Hadde luftavfukter. Husker ikke årstall.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Har vært tilfeller av mus i kjeller og i sommerstua.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Rør på Røros
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny vannpumpe.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Ja**

Har vært spekt en gang. Dette gjalt rørene over veien ved ekstrem kulde. Dette ble ordnet.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Ren Røros
   Beskrivelse av arbeidet: Installering av nytt sikringsskap. Byttet noen av stikkontaktene.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Ja**

Usikker.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Møne og takrenne på sommerstua trenger utskiftning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Kjøkkenet har blitt oppgradert med nytt gulv og kjøkkeninnredning. Dette ble gjort i ca. 2013/2014.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

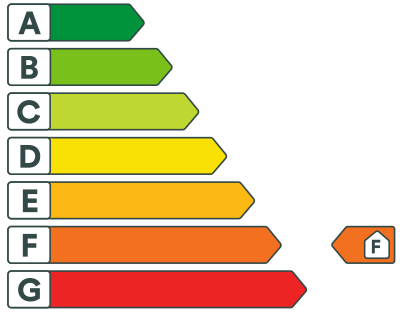
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

enova

Energiattest

F

Adresse	
Bukkhaugveien 10, 7372 GLÅMOS	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369003**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184163527**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **475**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
356,16

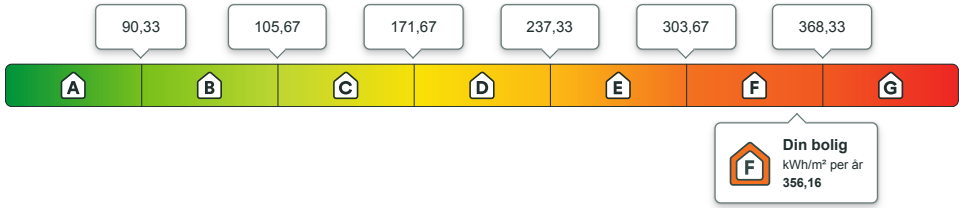
Bukkhaugveien 10, 7372 GLÅMOS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
80 908,27	**539,39**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bukkhaugveien 10, 7372 GLÅMOS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bukkhaugveien 10, 7372 GLÅMOS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering 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 4: 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 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 veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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.

Tiltak 15: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler 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.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nr. 859 a
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
8—54.

DAGBOK NR. 1179 1957. 287/6.
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 26. juni 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bukkvolden nedre og vestre g.-nr. 132 br.-nr. 302 av skyld mark 0,34 i Glåmos herred. Forretningen er forlangt av Olav Bukkvold

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren Olav Bukkvold, kjøperen Peder F. Sandnes og møtetkunde grunneier Peder F. Bukkvold

Mennene valgte til formann Anders Klemmevold

Over den n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])
Som utgangspunkt valgtes parallens nordlige hjørne som ligger i grense-linjen mot gnr. 132, bnr. 300. Dette punkt ligger 8,5 m. sydøst fra midt-linjen av gårdsveien som fører til gnr. 132, bnr. 300, hvor det blev nedsatt en Kongshuggen stein.

---

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

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

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

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

Herfra går merkeslinjen 40 m. i sydøstlig retning hvor det blev nedsatt en krysshuggen stein. Her gjør merkeslinjen en vinkel og går i sydvestlig retning 42,5 m til en jordfast stein som blev krysshugget. Her gjør merkeslinjen en vinkel og går i nordvestlig retning 38,5 m., hvor den støter mot grensen til gnr. 132, bnr. 300 hvor det nedsatte en kryss-huggen stein. Herfra følger grensen til foranmente eiendom i nordøstlig retning 38,5 m. til utgangspunktet.

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

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

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

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei

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 det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Fjellstad

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])
Bæres av Kjøpereen

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) 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).
[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

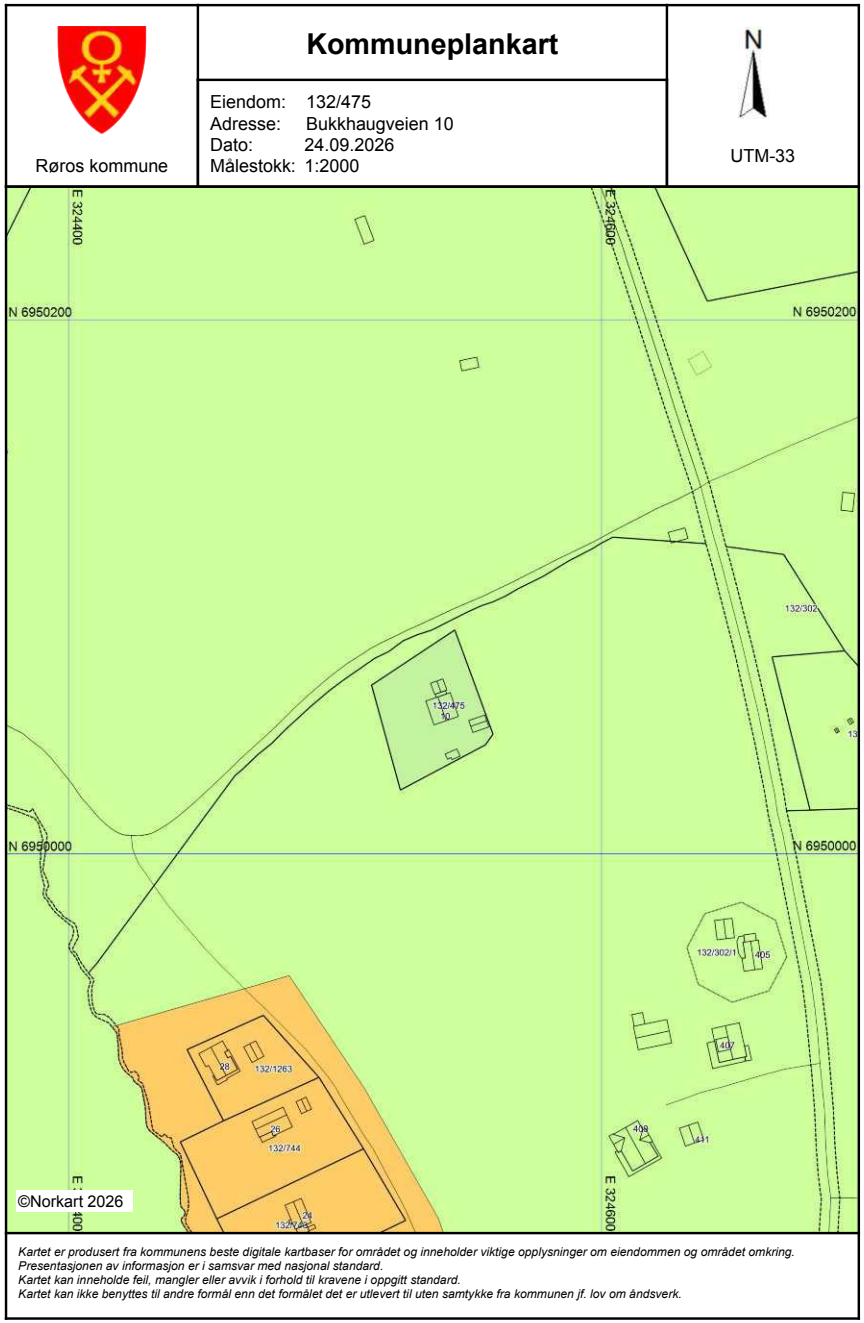
Vi har bestemt at Anders Klemmetvold skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Anders O. Klemmetvold. Ola Haugsbak.
Ola Haugvoll.

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

Den fraskilte del har fått g.nr. 132 br.nr. 475.



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260175 / Linda Merete Kletten Svee, tlf. 955 24 275
Bukkhaugveien 10, 7372 Glåmos.
Gnr. 132, Bnr. 475, Røros kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Notater

Notater

Oppdragsnr: 41260175
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

EiendomsMegler 1

Linda Merete Kletten Svee
Eiendomsmeglerfullmektig

955 24 275
linda.svee@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no