

Skarpsnoveien 5, 7374 RØROS

**Sentral enebolig på Røros. Stor  
tomt. Svært attraktiv beliggenhet.**



**aktiv.**



Advokat/Megler

**Martin Gabrielsen**

**Mobil** 918 61 016

**E-post** martin.gabrielsen@aktiv.no

**Aktiv i Fjellregionen**

Kjerkgata 3, 7361 Røros

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 109 750,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 518 890,-  
**Selger:** Knut Knutsen (dødsbo)

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 219 /238 kvm  
**Tomtstr.:** 1 463.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 138, bnr. 253  
**Oppdragsnr.:** 1705240104

## Sentral enebolig på Røros. Stor tomt. Attraktiv beliggenhet.

Velkommen til Skarpsnoveien 5!

En flott, stor enebolig på Røros med sentral, attraktiv beliggenhet. 5 soverom.

Eneboligen inneholder:

BRA-i:

Kjeller: 2 ganger, vaskekjeller, 3 boder.

1. etasje: Peisestue m/ spisestue, stue, kjøkken, gang/entre, gang, toalett, 5 soverom, trapperom, bad, hall.

BRA-e:

1. etasje: Garasje.

Hems over garasje: Hems/lager.

Velkommen til en trivelig visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	28
Om eiendommen .....	32
Egenerklæring .....	42
Målebrev .....	80
Energiattest .....	82
Diverse kart .....	84
Byggetegninger .....	88
Info om boplikt .....	90
Info om eiendomsskatt .....	91
Planopplysninger .....	97
Info om kommunale gebyrer .....	99
Nabolagsprofil .....	101
Forbrukerinformasjon .....	110
Budskjema .....	111





Dronefoto



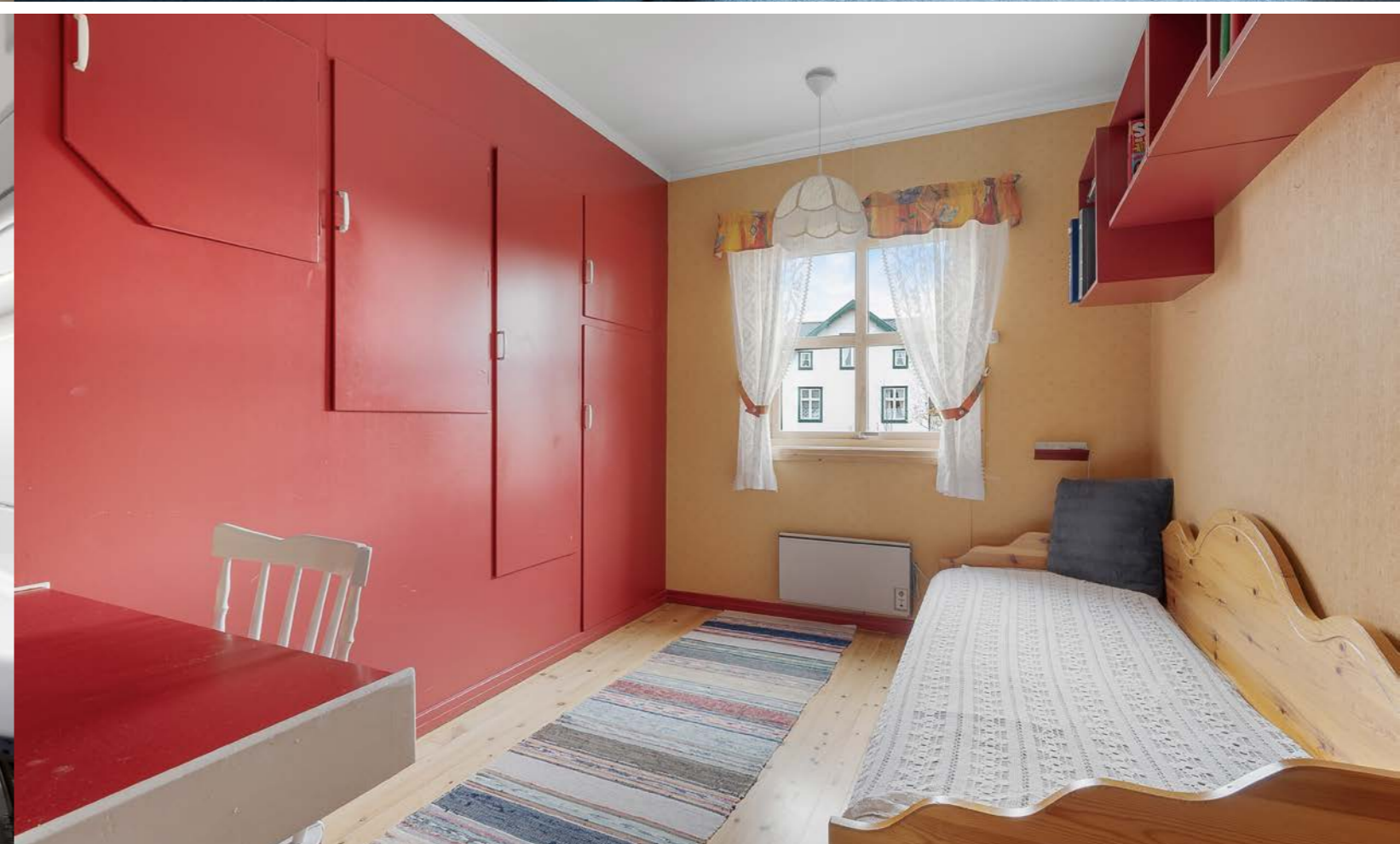




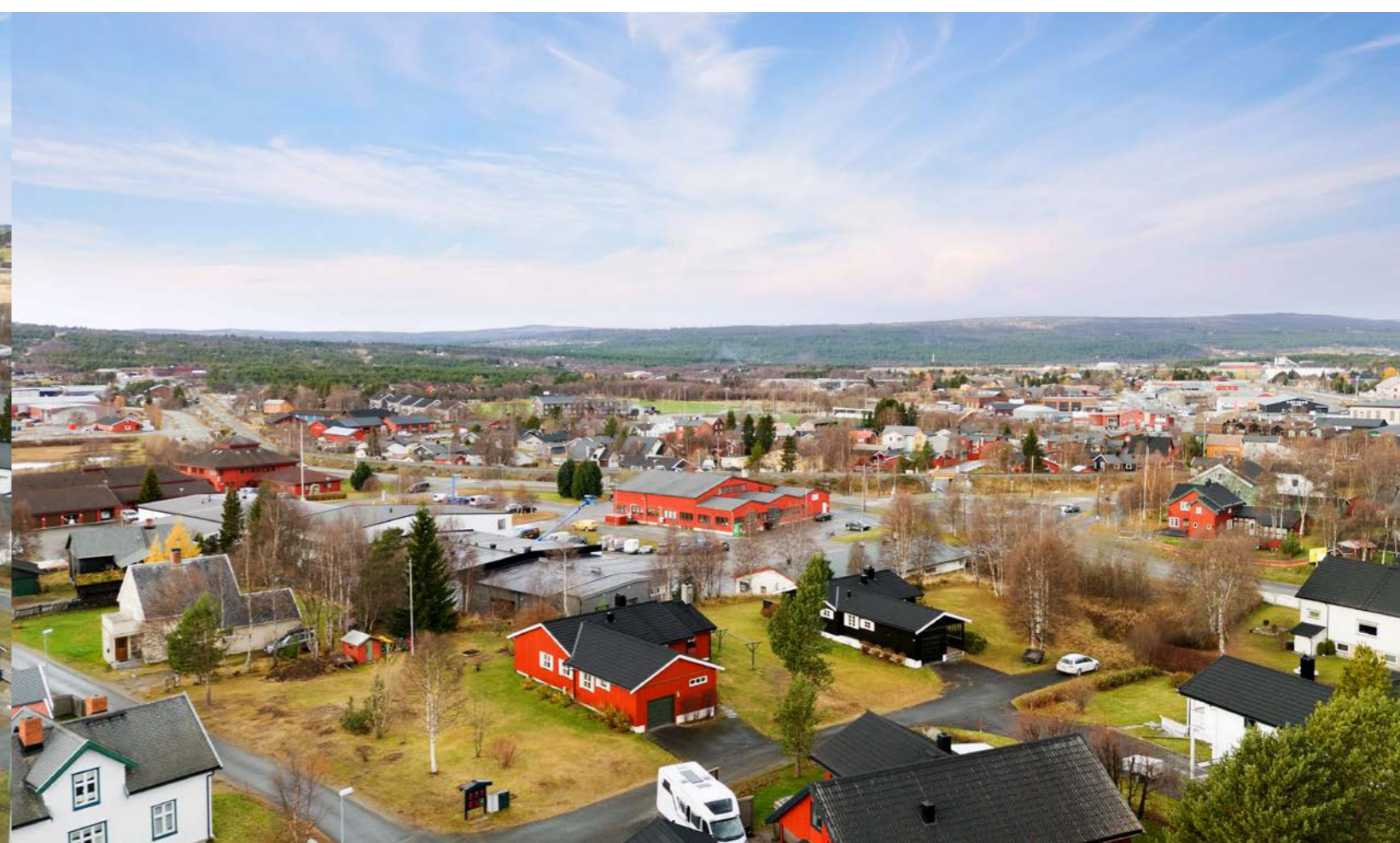
















# Plantegning

1. etasje



7374 Røros - Skarpsnoveien 5

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Kjeller




7374 Røros - Skarpsnoveien 5

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 219 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 238 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 150 m<sup>2</sup> Peisestue m/spisestue, stue, kjøkken, gang/entré, gang, toalett, 5 soverom, trapperom, bad, hall.

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Garasje

### TBA fordelt på etasje (terrasse og balkong)

1. etasje

34 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Totalt 21 kvm ALH (arealer med lav himlingshøyde)

I kjeller.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til arealberegning:

- I den innerste boden er noe av gulvet forhøyet, og fører til at deler av arealet ikke er målbart (takhøyde under 190 cm). Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

- Det er en hems over garasjerommet. Arealet er ikke målbart pga takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde)

summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). 6 kvm av denne delen har målbart areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1 463.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet selveiertomt på 1 463 kvm.

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet på "Hagan" i Røros. Kort vei inn til gata i Røros sentrum

### Adkomst

Se kart på finn.no

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig oppført i én etasje over delvis kjeller og krypkjeller. Boligen ble tilbygd i 1975 og 1983.

Grunnmur i kjeller er oppført i betongstein og har støpt gulv på grunn. Tilbyggene har grunnmur av lettklinkerblokker. I garasjen er det støpt gulv på grunn.

Veggkonstruksjon er oppført i tre, og fasadene er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med granulerte stålplater. Etasjeskiller/gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags og 3-lags glass. Kjellervinduer er med koblet glass. Det er montert en leddport i tre inn til garasje.

### Innhold

Eneboligen inneholder:

BRA-i:

Kjeller: 2 ganger, vaskekjeller, 3 boder.

1. etasje: Peisestue m/ spisestue, stue, kjøkken, gang/entre, gang, toalett, 5 soverom, trapperom, bad, hall.

BRA-e:

1. etasje: Garasje.

Hems over garasje: Hems/lager.

### Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Kjellertrapp

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering

- Grunnmur og fundament

- Krypkjeller

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Repos ved inngangsparti
- Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved stue
- Balkong, terrasse, platting: Platting ved peisestue
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft
- Renner og nedløp
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein: Opprinnelig del
- Kjøkken
- Toalettrom
- Trapp: Stue/peisestue
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Våtrom
- Øvrig: Vaskerom
- Øvrig: Tørkeskap

Standard

1. etasje

Peisestue m/ spisestue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn, peis og varmpumpe. Utgang til platting.

Stue: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Kombinert vedovn/oljekamin. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Belegg på gulv og tapet på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekovn og kjøleskap.

Gang: Parkett på gulv. Panel og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Toalett: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Tørkeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Tregulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 4: Tregulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 5: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Trapperom: Malte plater på vegger. Malte plater i himling. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servant, veggmontert wc, mekanisk avtrekk, tørkestativ og innredningsskap.

Gang/entre: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Panelovn.

Gang: Parkett på gulv. Panel og malt tapet på vegger. Panelovn.

Garasje: Støpt gulv og plater på vegger. Plater i himling.

Kjeller

Vaskekjeller: Malt betonggulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med bereder, stoppekran, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

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

Bod 2: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod 3: Flis på gulv. Panel og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Gang 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Sikringsskap og trapp.

Gang 2: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

1975 - Det ble oppført et tilbygg. Dette inneholder dagens inngangsparti, gang, soverom 1 og 2 og toalett. Opplyst av selger.

1983 - Peisestua ble oppført. Kombiovn i stua ble satt inn. Opplyst av selger.

1988 - Kjøkkenvinduene er fra 1988.

1990 - Kjøkkenet ble renover.

1992 - Det er flere vindu fra 1992. Terrassedør i stue i opprinnelig del er fra samme år.

2013 - Det opplyses at drenering langs sørvegg (der hvor det er synlig grunnmursplast) ble oppgradert i 2013 etter en vannlekkasje inn i kjelleren. Lekkasje kom av brudd på vannledning ved arbeider utført av kommunen. Rom i kjelleren ble deretter renover.

2014 - Det ble installert nytt sikringsskap, ny 16A kurs til bad og kjøkken, 2 nye stikk i stue og loft, nytt utestikk ved trapp, ny loftslampe, installasjon i renover bad. Utført av Røros E-verk AS (Ren Røros). Samsvarserklæring for installasjoner og gulvvarme er datert 12.12.24

2015 - Badet ble totalrenover. Ferdigstilt i 2015.

Flis- og tomrerarbeid er utført av Johan Kjellmark AS. Rørleggerarbeid er utført av Røros VVS AS. Elektrikerarbeid ble utført av Røros E-Verk AS (Ren Røros).

2016 - Skiftet hovedstoppekran, samt innvendige stengekraner til utevann. Utført av Røros VVS AS.

2017 - Taket ble tekket om. Beslag, renner og nedløp ble skiftet. Opplyst utført av tømmer Erik Kokkvoll og Blikkenslager Tønset.

2018 - Reparasjon WC. Utført av Røros VVS AS.

2019 - Skiftet bereder. Utført av Røros VVS AS.

2022 - Tint vann i WC. Utført av Røros VVS AS.

2023 - Montert varmpumpe. Utført av Tynset Varmeservice AS.

#### Modernisert/Påkostet år

1975 - 2023

#### Parkering

Garasje og biloppstillingsplasser på egen tomt.

#### Diverse

Det bemerkes at det ble satt inn varmpumpe i desember 2023. Energiforbruket kan dermed være forandret.

## Energi

#### Oppvarming

Varmpumpe, elektrisitet og vedfyring.

#### Energikarakter

F

#### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

### Kommunale avgifter

Kr 24 817

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for eiendommen består av følgende poster:

- Avløp: Kr. 6 731,-
- Eiendomsskatt: Kr. 8 279,-
- Feiing: Kr. 960,-
- Renovasjon: Kr. 4 896,-
- Vann: Kr. 3 951,-

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

### Formuesverdi primær

Kr 790 590

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 004 242

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 253 i Røros kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5025/138/253:

21.05.1964 - Dokumentnr: 1149 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:138 Bnr:247

01.01.2018 - Dokumentnr: 63001 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:138 Bnr:253

31.05.1985 - Dokumentnr: 2619 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:138 Bnr:270

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, dette var ikke vanlig på tidspunkt hvor eiendommen ble oppført. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse, men Røros kommune bekrefter at eiendommen er byggeanmeldt.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Kommunedelplan for Røros sentrum gjelder. Denne har planID: KD20080002 og trådte i kraft 25.06.2009

Reguleringsplan "Skarpsno" gjelder. Denne har planID: 20200017 og trådte i kraft 21.03.2024

For mer info om kommunedel- eller reguleringsplan, kan disse lastes ned fra Røros kommune sine nettsider ([www.roros.kommune.no](http://www.roros.kommune.no)), eller på forespørsel oversendes fra megler.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
109 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

110 990 (Omkostninger totalt)  
126 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
128 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 500 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 516 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 518 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 110 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fjellregionen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1705240104	
<b>Selger 1 navn</b>	
May Kristin Knutsen	
<b>Gateadresse</b>	
Skarpsnoveien 5	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RØROS	7374
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Knut Knutsen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	May Kristin Knutsen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	År
	1964
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	5679181

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MKK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Hovedbad totalrenovert i 2015  
Arbeid utført av: Kjellmark AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Ta kontakt med entreprenør Kjellmark
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Usikker med det går å sjekke
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Det var brudd på en hovedledning utenfor huset på grunn av feil Røros Kommune, førte til vann i hele kjeller, som deretter ble tørket opp i flere måneder og totalrenovert i 2013,
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Det var lekkasje på tak i vinkel ved lite bad i gangen. Alt ble utbedret og det ble lagt nytt tak på hele huset i 2017 av snekker Erik Kokkvoll.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Alt som har blitt gjort av EI installasjoner i huset er kun gjort av fagfolk, da dette er kompetanse vi ikke har sjøl  
Arbeid utført av: Ren Røros Installasjon og Bergstaden Elektro AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Det ble installert nytt sikringselskap i 2014. Det har ikke vært EI-tilsyn siden tidlig 2000 tall. DET er bestilt gjennomgang av Magnus Grådahl i uke 44 som en sikkerhet for både selger og kjøper.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Initialer selger: MKK

2

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 Ar   
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1705240104

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1705240104

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Kristin Knutsen	f60036f7badb4f642a8342f 3da5df1d485a59e7d	18.10.2024 14:13:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240104

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

# Skarpsnoveien 5 7374 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
 Byggeår: 1965  
 BRA: 238 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering





## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23956>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Trapp: Kjellertrapp

##### Oppsummering

- Det mangler rekkverk ut mot gangen.
- Håndløper er kun etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

##### Anbefalte tiltak

- Det bør etableres rekkverk med håndløper for bedre sikkerhet ved bruk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Terranget rundt boligen har godt fall ut fra bygget, og er med plen og betongheller. Utenfor garasje er det en asfaltert biloppstillingsplass.

-I vaskekjeller er det tegn på saltutslag i nedre del av vegg. Fuktmålinger på gulv og nedre del av vegg viser forhøyede verdier.

-Det er kun synlig og påvist grunnmursplast hvor det ble skiftet drenering i 2013. Med bakgrunn i byggeår kan fuktsikring være av gudrong på grunnmur med full kjeller, hvor det ikke er etablert grunnmursplast, men det er i hovedsak ukjent.

-På skifergulvet i den ene boden er det noe misfarging i gulvoverflaten. Misfargingen kan komme av at det har vært lagt tepper over gulvet i kombinasjon med kapillært opptrekk fra grunnen, slik at fukt i gulv ikke har tørket opp.

-Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, men det registreres ingen godt synlige skader inne i vegg. Fuktnivået tyder på kapillært opptrekk fra gulv og/eller begrenset effekt i dreneringen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut på hele bygget, og fuktsikringstiltak foretas mot grunn, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.

-Vær oppmerksom på at en kjeller er en risikokonstruksjon. Det anbefales å holde muroverflater mest mulig åpne, slik at det blir bedre vilkår for uttørring. God utlufting må opprettholdes.

-Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

-Grunnmurer har stedvis riss/sprekker av skrå art. Skrå riss/sprekker indikerer setninger i bygget. Dette har mest sannsynlig skjedd i årene etter oppføring. Sprekkene vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten.

TG 2 på grunn av riss/sprekker i grunnmurer.

#### Krypkjeller

##### Anbefalte tiltak

- Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

##### Oppsummering

- Det vurderes krypkjeller under tilbyggene. Krypkjellerne har ikke etablert noen kjent adkomst.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon.

##### Anbefalte tiltak

- Adkomst til krypkjellere bør etableres slik at kontroll kan foretas.

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

-I vaskekjeller er det tegn på saltutslag i nedre del av vegg. Fuktmålinger på gulv og nedre del av vegg viser forhøyede verdier.

-Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, men ingen godt synlige skader inne i vegg. Det er sprekk i 1 skiferstein på gulv i den ene boden av ukjent årsak, samt noe misfarging i skifergulvet. Misfargingen kan komme av at det har vært lagt tepper over gulvet i kombinasjon med kapillært opptrekk fra grunnen, slik at fukt i gulv ikke har fått tørket opp.

-Hulltaking ble foretatt i nedre del av panelkledd vegg i den innerste boden. Ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader i form av sopp/råte, men det registreres ingen godt synlige skader inne i vegg. Fuktnivået tyder på kapillært opptrekk fra gulv og/eller begrenset effekt i dreneringen.

-Luftfuktigheten i kjelleren måles til ca. 60% RF. Dette kan gi et grunnlag for svartesopp på overflater.

-Det er lagret ved i deler av den ene boden i kjelleren, og dette vil være med på å øke fuktnivået, samt føre til sen uttørring av gulv på undersiden av veden.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

-Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

-Det må sørges for god utlufting.

-Lagring av ved i kjelleren anbefales ikke. Det bør ses på muligheten for å lagre veden i egnet lager utvendig.

#### Balkong, terrasse, platting: Repos ved inngangsparti

##### Oppsummering

- Trappen har kun håndløper på 1 side, mot dagens krav om håndløper på begge sider.

##### Anbefalte tiltak

- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet ved bruk.

## Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved stue

### Oppsummering

- Det er kun ut mot underliggende platting av betongheller at det er krav om rekkverk, og rekkverket er meget lavt.
- Det er delvis stor avstand mellom rekkverksbord. Dette skal være mindre enn 10 cm der det er krav om rekkverk.
- Overflatene er noe slitte, og kan ha behov for ny overflatebehandling.

TG 2 på grunn av lavt rekkverk og stor avstand mellom rekkverksbord.

### Anbefalte tiltak

- Rekkverk ut mot platting av betongheller må forhøyes til minimum 90 cm, som var det tidligere kravet, men helst til dagens krav på 100 cm.
- Åpninger i rekkverk bør forminskes.
- Overflatebehandlinger kan vurderes.

## Balkong, terrasse, platting: Platting ved peisestue

### Oppsummering

- Betonghellene har større ujevnheter som kan komme av dårlig eller manglende frostisolering.

TG 2 som følge av ujevnheter i platting.

### Anbefalte tiltak

- Ujevnheter bør utbedres. Det kan være behov for tiltak i grunnen for å hindre nye bevegelser.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

- Vinduene i 1. etasje har stedvis fuktmerker i innvendige karmen som følge av kondensering på glass på vinterstid. Vinduer og ytterdører i 1. etasje er i grei stand utvendig.
- Enkelte vindu fremstår med harde/utette pakninger. Hovedytterdøren mangler pakning. Harde/manglende pakninger fører til kaldtrekk.
- Kjellervinduene er noe slitte i overflatene, og det kondenserer en del på glassene som tegn på at rommene ikke er tilstrekkelig ventilert.
- Isolerglass har nådd mer enn 30 år, og det er derfor økt risiko for punktering.
- Det er skjevheter i karmen på skyvedører innvendig. Dørene går godt, men ledes ikke tilfredsstillende inn i spor på vertikal karm.
- 3 innerdører i 1. etasje tar i karm. 2 innerdører har større skjevheter mot karm, slik at de ikke tetter på tilfredsstillende måte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

- Det anbefales innvendig overflatebehandling av lakkerte karmen.
- Harde pakninger anbefales skiftet. Det må etableres pakning på hovedytterdøren.
- Kjellervinduene har behov for vedlikehold. Det utelukkes ikke at vinduene bør skiftes.
- Jevnlige kontroll av isolerglass anbefales med tanke på alder, og økt risiko for punktering.
- Det anbefales justering av skjeve karmen/dører som tar i karm.

## Yttervegger

### Oppsummering

- Det er noen fuktmerker på vegger i garasje, men dette er ikke unormalt med tanke på at overflater ikke er malt, og rommet er påkjent av fuktig luft utenfra. Vurderes ingen ytterligere risiko for skader.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, samt at det er skummet i åpninger oppunder kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG 2 på grunn av begrenset lufting bak kledning.

## Loft

### (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

### Anbefalte tiltak

- Synlige overflater fremstår uten tegn på at utbedring er nødvendig. Ingen tiltak påkreves i dag.

### Oppsummering

- Inspeksjonen over opprinnelig del er noe begrenset med tanke på funn av eventuell skadedyrsaktivitet. Ut fra det som er synlig og ved løfting av isolasjonen ble det ikke registrert tegn til dette.
- Isolasjonen på loftsrommene er noe variabel, og det er stedvis lite isolasjon mot varme rom. På grunn av det som er påvist, vurderes det at det kan være varmetap.

TG 2 som følge av variabel isolasjon.

### Anbefalte tiltak

- Det må påregnes å utbedre isolasjonen. Eventuelt bør loftene også etterisoleres.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

- Det ble registrert deformasjon i bunn av 1 nedløpsrør. Dette er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

- Nedløpet er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Utsett nedløpsrør bør i så fall skiftes.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

- Det blir påvist en skjevhet innenfor siste 50-100 cm i gulv på stue inn mot trappen ned til peisestue. Skjevheten måles til ca. 8 mm og avviker ikke opp mot forskriften, men den er godt merkbar. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
- I kjøkken og 1 soverom er det knirk i gulvet. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det anbefales å utbedre skjevheten ved trapp ved en eventuell fremtidig omlegging av gulv i stue.
- Knirk bør forsøkes eliminert ved en eventuell fremtidig omlegging av gulv.

## Ildsted/Skorstein: Opprinnelig del

### Oppsummering

- Teglpiper skal i utgangspunktet ha 4 synlige sider, men kan innkles på siden med luftekanal om dette er etablert. Pipa er innkledd på 1 side, men ikke på siden med luftekanal.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
- Det er kombinert vedovn/oljekamin med tank på vegg i kjellertrapp, samt fat plassert over bakkenivå utvendig. Det bemerkes at det ikke lenger er tillatt å fyre med fyringsolje.

TG 3 på grunn av 1 innkledd side på pipe, samt kort avstand til brennbar materiale ved sotluke.  
TG 2 settes for alder på pipa.

	<p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>-Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht. krav. Ved riktig rehabilitering kan kravet til synlige sider senkes til 2.</p> <p>-Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres.</p> <p>-Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p> <p>-Kombiovnene må ikke nødvendigvis skiftes, men det kan kun fyres med ved i denne. Oljefat/tank kan med fordel fjernes.</p>
--	--

## Kjøkkenet

	<p><b>Oppsummering av overflater og innredning</b></p> <p>Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.</p> <p>-Kjøkkenet har generelt slitasje som normalt med tanke på alder. Det bemerkes noe svelling/skader oppunder benkeplaten foran vask og stekeovn, samt noen skrammer i benkeplaten som er flikket over.</p> <p>TG 2 settes på grunn av svelling/skader oppunder benkeplaten.</p> <p><b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b></p> <p>-Kjøkkenet er i god stand alder tatt i betraktning. For å lukke avviket kan benkeplater skiftes/utbedres. Noe flikking på sokkellister anbefales.</p>
--	---

## Toalettrom

	<p><b>Oppsummering</b></p> <p>Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.</p> <p>-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.</p> <p>TG 2 som følge av dette.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.</p>
--	---

## Trapp: Stue/peisestue

	<p><b>Oppsummering</b></p> <p>-Rekkverket måles til 74 cm. Avstanden mellom gulvene er mer enn 50 cm og da stilles det krav til forskriftsmessig høyde på rekkverk.</p> <p>-Åpning i rekkverk (hulle) er over 10 cm. Åpninger over 10 cm kan utgjøre en risiko for små barn og dyr.</p> <p>-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>-Rekkverket bør forhøyes til minimum 90 cm.</p> <p>-Åpninger bør forminskes slik at de er mindre enn 10 cm.</p> <p>-Håndløpere bør etableres på begge sider for bedre sikkerhet ved bruk.</p>
--	---

## Avløpsrør

	<p><b>Oppsummering</b></p> <p>-Enkelte avløpsrør av plast vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Rør og sluk av støpejern har nådd en høy alder.</p> <p>TG 2 på grunn av drypplekkasje og alder på deler av anlegget.</p> <p>TG 1 settes for rør og sluk fra 2015.</p>
--	---

## Vannledninger

	<p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>-Lekkasje i rør til skyllekum må utbedres.</p> <p>-Det er ikke behov for utskiftinger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>-Anlegg av støpejern nærmer seg et tidspunkt hvor det er hensiktsmessig med utskiftinger.</p> <p>Oppsummering</p> <p>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger av eldre dato (kobber-/jernrør).</p> <p>-Det opplyses at det er risiko for at skjulte vannrør inn til toalettrommet kan frosse på vinterdager med ned til -30 grader og kaldere. Derfor er det blitt laget egen stoppekran inn til rommet.</p> <p>TG 2 på grunn av alder, og risiko for at vann kan frosse ved toalettrom.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>-Det er ikke behov for utskiftinger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>-Anlegg av kobber/jern nærmer seg et tidspunkt hvor det er hensiktsmessig med utskiftinger. Dette er i hovedsak de eldste rørene.</p> <p>-Det anbefales ytterligere tiltak for å unngå risiko for frost i rør i toalettrom. Dette kan medføre åpninger av konstruksjoner, og noe etterisolering. Ytterveggene i rommet er forholdsvis tynne og har dermed ikke plass til mye isolasjon.</p>
--	---

## Våtrom

	<p><b>Oppsummering av overflater</b></p> <p>-Det er godt fall på hele gulvet mot sluket, men høyforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Denne måles til ca. 19 mm.</p> <p>-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen er uegnet. Selv om det er etablert dusjdører kan vann transporteres forbi i limlaget bak flisene.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> <p><b>Anbefalte tiltak overflater</b></p> <p>-Våtrommet fungerer med påvist avvik i høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>-For bedre sikring mot eventuelt vann som kan transporteres bak flisene, anbefales det å lage en tetteløsning i overgangen bak dørlist.</p>
--	--

## Øvrig: Vaskerom

	<p><b>Oppsummering</b></p> <p>-Rommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, og har aldrende sluk.</p> <p>TG 2 på grunn av alder og utførelse.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>-Det fordres forsiktig bruk av rommet, og jevnlig rengjøring av sluk.</p> <p>-For normal bruk anbefales en oppgradering av rommet. Det bemerkes at kjelleren er noe fuktig, og at et slikt rom derfor bør vurderes etablert i 1. etasjen.</p>
--	---

## Øvrig: Tørkeskap

	<p><b>Oppsummering</b></p> <p>-Skapet har kun naturlig lufting ut til soverommet, som også er naturlig ventilert.</p> <p>-Inne i skapet registreres det tegn på heksesot/støvkondens i hjørnet mot yttervegg. Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det er ikke farlig. Dette kan være tegn på behov for bedre ventilering.</p> <p>TG 2 på grunn av at skapet ikke er tilstrekkelig ventilert.</p>
--	--

#### Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut. Ved tørking oppstår det en del fuktighet i skapet, og det vil derfor være behov for god ventilering.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
23.10.2024

Rapportdato  
15.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Knut Knutsen, dødsbo

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: May Kristin Knutsen, datter

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Det er opplyst om radonmåling, men ikke fremlagt resultat/dokumentasjon av dette.
- Det skal foretas tilsyn på anlegget den 26-11-2024, og rapporten er utarbeidet før dette tidspunktet. Vedtaket er fremlagt, og anlegget vurderes ikke nærmere. Se tilsynsrapport for videre vurdering/kommentarer.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Skarpsnoveien 5, 7374 Røros

Kommunenr: 5025      Gårdsnr: 138      Bruksnr: 253      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1965 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over delvis kjeller og krypkjeller. Boligen ble tilbygd i 1975 og 1983. Grunnmur i kjeller er oppført i betongstein og har støpt gulv på grunn. Tilbyggene har grunnmur av lettklinkerblokker. I garasjen er det støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og fasadene er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Etagenskiller/gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags og 3-lags glass. Kjellervinduer er med koblet glass. Det er montert en leddport i tre inn til garasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1975	Det ble oppført et tilbygg. Dette inneholder dagens inngangsparti, gang, soverom og toalett. Opplyst av selger.	Nei
1983	Peisestua ble oppført. Kombiovn i stue ble satt inn. Opplyst av selger.	Nei
1988	Kjøkkenvinduene er fra 1988.	Nei
1990	Kjøkkenet ble renoveret.	Nei
1992	Det er flere vindu fra 1992. Terrassedør i stue i opprinnelig del er fra samme år.	Nei
2013	Det opplyses at drenering langs sørvegg (der hvor det er synlig grunnmursplast) ble oppgradert i 2013 etter en vannlekkasje inn i kjelleren. Lekkasje kom av brudd på	Nei

2014	vannledning ved arbeider utført av kommunen. Rom i kjelleren ble deretter renovert. Det ble installert nytt sikringsapparat, ny 16A kurs til bad og kjøkken, 2 nye stikk i stue og loft, nytt utestikk ved trapp, ny loftslampe, installasjon i renovert bad. Utført av Røros E-verk AS (Ren Røros). Samsvarserklæring for installasjoner og gulvvarme er datert 12-12-2014.	Ja
2015	Badet ble totalrenovert. Ferdigstilt i 2015. Flis- og tømmerarbeid er utført av Johan Kjellmark AS. Rørleggerarbeid er utført av Røros VVS AS. Elektrikerarbeid ble utført av Røros E-verk AS (Ren Røros).	Ja
2016	Skiftet hovedstoppekran, samt innvendige stengekraner til utevann. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2017	Taket ble tekket om. Beslag, renner og nedløp ble skiftet. Opplyst utført av tømrer Erik Kokkvoll og Blikkenslager Tønset.	Nei
2018	Reparasjon WC. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2019	Skiftet bereder. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2022	Tint vann i WC. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2023	Montert varmepumpe. Utført av Tynset Varmeservice AS.	Ja

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	69	69	0	0	0
1. etasje	169	150	19	0	34
Hems over garasje	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>238</b>	<b>219</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	79	69	10
Hems over garasje	11	0	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>	<b>69</b>	<b>21</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	69	36	33	BRA-i: 2 ganger, vaskekjeller.	BRA-i: 3 boder.
1. etasje	169	150	19	BRA-i: Peisestue m/ spisestue, stue, kjøkken, gang/entré, gang, toalett, 5 soverom, trapperom, bad, hall.	BRA-e: Garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>238</b>	<b>186</b>	<b>52</b>		

#### Kommentar til arealberegning

-I den innerste boden er noe av gulvet forhøyet, og fører til at deler av arealet ikke er målbart (takhøyde under 190 cm). Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). 6m<sup>2</sup> av denne delen har målbart areal.  
-Det er en hems over garasjerommet. Arealet er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at drenering langs sørvegg (der hvor det er synlig grunnmursplast) ble oppgradert i 2013 etter en vannlekkasje inn i kjelleren. Lekkasken kom av brudd på vannledning ved arbeider utført av kommunen. Ukjent om det er etablert eller utført annet arbeid på drenering ved tilbygging av boligen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Terreng rundt boligen har godt fall ut fra bygget, og er med plen og betongheller. Utenfor garasje er det en asfaltert biloppstillingsplass.

- I vaskekjeller er det tegn på saltutslag i nedre del av vegg. Fuktmålinger på gulv og nedre del av vegg viser forhøyede verdier.
- Det er kun synlig og påvist grunnmursplast hvor det ble skiftet drenering i 2013. Med bakgrunn i byggeår kan fuktsikring være av gudrong på grunnmur med full kjeller, hvor det ikke er etablert grunnmursplast, men det er i hovedsak ukjent.
- På skifergulvet i den ene boden er det noe misfarging i gulvoverflaten. Misfargingen kan komme av at det har vært lagt tepper over gulvet i kombinasjon med kapillært opptrekk fra grunnen, slik at fukt i gulv ikke har tørket opp.
- Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, men det registreres ingen godt synlige skader inne i vegg. Fuktnivået tyder på kapillært opptrekk fra gulv og/eller begrenset effekt i dreneringen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut på hele bygget, og fuktsikringstiltak foretas mot grunn, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.
- Vær oppmerksom på at en kjeller er en risikokonstruksjon. Det anbefales å holde muroverflater mest mulig åpne, slik at det blir bedre vilkår for uttørring. God utlufting må opprettholdes.
- Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamentet på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Opprinnelig del har grunnmur av betongstein eller lignende grunnmursblokker. Det er støpt gulv på grunn i kjeller. Tilbyggene har ringmurer av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Byggegrunnen er ukjent.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

- Grunnmurer har stedvis riss/sprekker av skrå art. Skrå riss/sprekker indikerer setninger i bygget. Dette har mest sannsynlig skjedd i årene etter oppføring. Sprekkenes vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten.
- TG 2 på grunn av riss/sprekker i grunnmurer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

### 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
-Det vurderes krypkjeller under tilbyggene. Kryp kjellerne har ikke etablert noen kjent adkomst.	
TG 2 på grunn av uavklart situasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Adkomst til krypkjeller bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

### 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Bygget har en delvis innredet kjeller under opprinnelig del. Gulv er av flis, fritt eksponert betong, skifer, samt en oppført trekonstruksjon i den innerste boden. Noen av betonggulvene er malte. Vegger er fritt eksponerte murvegger i malt utførelse, samt at det er påforede og panelkledd vegger i den innerste boden. Rom er ventilert med klaffventiler på yttervegger.	

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det ble utført renoveringsarbeid i kjelleren etter vannskader i forbindelse med arbeider utført på kommunale vannledninger i 2013.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

-I vaskekjeller er det tegn på saltutslag i nedre del av vegg. Fuktmålinger på gulv og nedre del av vegg viser forhøyede verdier.

-Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, men ingen godt synlige skader inne i veggen. Det er sprekk i 1 skiferstein på gulv i den ene boden av ukjent årsak, samt noe misfarging i skifergulvet. Misfargingen kan komme av at det har vært lagt teppe over gulvet i kombinasjon med kapillært opptrekk fra grunnen, slik at fukt i gulv ikke har fått tørket opp

-Hulltaking ble foretatt i nedre del av panelkledd vegg i den innerste boden. Ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader i form av sopp/råte, men det registreres ingen godt synlige skader inne i veggen. Fuktnivået tyder på kapillært opptrekk fra gulv og/eller begrenset effekt i dreneringen.

-Luftfuktigheten i kjelleren måles til ca. 60% RF. Dette kan gi et grunnlag for svertesopp på overflater.

-Det er lagret ved i deler av den ene boden i kjelleren, og dette vil være med på å øke fuktnivået, samt føre til sen uttørring av gulv på undersiden av veden.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamentet på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

-Det må sørges for god utlufting.

-Lagring av ved i kjelleren anbefales ikke. Det bør ses på muligheten for å lagre veden i egnet lager utvendig.

**6.5 Balkong, terrasse, platting: Repos ved inngangsparti**

Type	Annet
Det er etablert repos og trapp av skifer over fundament av murt naturstein/støpt betong ved inngangspartiet. Håndløper er etablert på 1 side.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når konstruksjonen ble oppført, men har skjedd etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
-Trappen har kun håndløper på 1 side, mot dagens krav om håndløper på begge sider.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet ved bruk.	

**6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved stue**

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse ut fra stue. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over støpte fundament. Det er etablert rekkverk og levegg med liggende bord. For adkomst til platting nedenfor er det etablert en enkel trapp av betongheller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når konstruksjonen ble oppført/oppgradert, men har skjedd etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

-Det er kun ut mot underliggende platting av betongheller at det er krav om rekkverk, og rekkverket er meget lavt.

-Det er delvis stor avstand mellom rekkverksbord. Dette skal være mindre enn 10 cm der det er krav om rekkverk.

-Overflatene er noe slitte, og kan ha behov for ny overflatebehandling.

TG 2 på grunn av lavt rekkverk og stor avstand mellom rekkverksbord.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Rekkverk ut mot platting av betongheller må forhøyes til minimum 90 cm, som var det tidligere kravet, men helst til dagens krav på 100 cm.

-Åpninger i rekkverk bør forminskes.

-Overflatebehandlinger kan vurderes.

**6.7 Balkong, terrasse, platting: Platting ved peisestue**

Type	Platting
Ut fra peisestue er det etablert en platting av betongheller.	



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når plattingen ble etablert, men har skjedd etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
-Betonghellene har større ujevnheter som kan komme av dårlig eller manglende frostisolering.	
TG 2 som følge av ujevnheter i platting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Ujevnheter bør utbedres. Det kan være behov for tiltak i grunnen for å hindre nye bevegelser.	

## 6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Vinduer med 3-lags glass i malt/lakkert utførelse. Sidefelt ved hovedytterdør har 2-lags glass. Kjellervindu er med koblet glass. -Hovedytterdør i malt utførelse. -Terrassedører med 3-lags glass i malt/lakkert utførelse. -Innvendig er det malte fyllingsdører. -Det er montert en leddport i tre til garasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer og terrassedør i peisestue er fra oppføringsåret til dette tilbygget (prod. år 1983). -Kjøkkenvinduene har glass fra 1988. Kan ha vært skiftet ved renovering av kjøkkenet i 1990. -Øvrige vinduer og terrassedør i 1. etasje, foruten garasje har glass fra 1992. Garasjevindu er fra ca. 1975.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
-Vinduene i 1. etasje har stedvis fuktmerker i innvendige karm som følge av kondensering på glass på vinterstid. Vinduer og ytterdører i 1. etasje er i grei stand utvendig. -Enkelte vindu fremstår med harde/utette pakninger. Hovedytterdøren mangler pakning. Harde/manglende pakninger fører til kaldtrekk. -Kjellervinduene er noe slitt i overflatene, og det kondenserer en del på glassene som tegn på at rommene ikke er tilstrekkelig ventilert. -Isolerglass har nådd mer enn 30 år, og det er derfor økt risiko for punktering. -Det er skjevheter i karm på skyvedører innvendig. Dørene går godt, men ledes ikke tilfredsstillende inn i spor på vertikal karm. -3 innerdører i 1. etasje tar i karm. 2 innerdører har større skjevheter mot karm, slik at de ikke tetter på tilfredsstillende måte.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Det anbefales innvendig overflatebehandling av lakkerte karm. -Harde pakninger anbefales skiftet. Det må etableres pakning på hovedytterdøren. -Kjellervinduene har behov for vedlikehold. Det utelukkes ikke at vinduene bør skiftes. -Jevnlige kontroll av isolerglass anbefales med tanke på alder, og økt risiko for punktering. -Det anbefales justering av skjeve karm/dører som tar i karm.	

## 6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner av tre med ukjent utførelse. Fasader har stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen er skiftet i senere år. Usikkert omfang av hvor mye kledning som er blitt skiftet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
-Det er noen fuktmerker på vegger i garasje, men dette er ikke unormalt med tanke på at overflater ikke er malt, og rommet er påkjent av fuktig luft utenfra. Vurderes ingen ytterligere risiko for skader. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, samt at det er skummet i åpninger oppunder kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
TG 2 på grunn av begrenset lufting bak kledning.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Synlige overflater fremstår uten tegn på at utbedring er nødvendig. Ingen tiltak påkreves i dag.	

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Type loft	Kaldloft
Det er kaldloft over flate himlinger. Adkomst til kaldloft over opprinnelig del er etablert med luke og stige i 1 av soverommene. Adkomst til kaldloft over tilbygget er via hems over garasjen. Konstruksjonene er oppført med takstoler, og det er isolert med mineralull/syddmatter over varme rom. Det er lufting via ventiler i gavlvegger.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
<p>-Inspeksjonen over opprinnelig del er noe begrenset med tanke på funn av eventuell skadedyrsaktivitet. Ut fra det som er synlig og ved løfting av isolasjonen ble det ikke registrert tegn til dette.</p> <p>-Isolasjonen på loftsrommene er noe variabel, og det er stedvis lite isolasjon mot varme rom. På grunn av det som er påvist, vurderes det at det kan være varmetap.</p> <p>TG 2 som følge av variabel isolasjon.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må påregnes å utbedre isolasjonen. Eventuelt bør loftene også etterisolerers.	

## 6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling i peisestue

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er oppført som et sperretak over langsgående mønederager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
TG-1	

## 6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er av lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble skiftet i 2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
<p>-Det ble registrert deformasjon i bunn av 1 nedløpsrør. Dette er et symptom på frostspreng.</p> <p>TG 2 som følge av dette.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nedløpet er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Utett nedløpsrør bør i så fall skiftes.	

## 6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaksform, og er oppført med takstoler og sperretak. Det er etablert tilstrekkelig lufting av konstruksjonene.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
TG-1	

## 6.14 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taket er tekket med granulerte takpanner (stålplater).	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble tekket om i 2017. Det opplyses lagt nytt undertak, lekter og tekking.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
<p>-Det bemerkes at en bølge i tekking på baksiden har en liten nedbuling, men vurderes tett og i grei stand.</p> <p>-Det har forekommet litt mosebelegg som følge av klimaet i området. Rengjøring anbefales som vedlikeholdstiltak med tiden.</p> <p>-Ingen behov for tiltak per i dag.</p>	

## 6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert takstiger og feieplattformer i lakkert stål.	

## 6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskiller/gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.	
Gulv i kjeller er ikke målt på grunn av at rommene i hovedsak brukes til bodformål.	
Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue, peisestue og 1 soverom uten å påvise vesentlige måleavvik.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>-Det blir påvist en skjevhet innenfor siste 50-100 cm i gulv på stue inn mot trappen ned til peisestue. Skjevheten måles til ca. 8 mm og avviker ikke opp mot forskriften, men den er godt merkbar. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p> <p>-I kjøkken og 1 soverom er det knirk i gulvet. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det anbefales å utbedre skjevheten ved trapp ved en eventuell fremtidig omlegging av gulv i stue.
- Knirk bør forsøkes eliminert ved en eventuell fremtidig omlegging av gulv.

## 6.17 Ildsted/Skorstein: Opprinnelig del

Type pipe	Tegl
I opprinnelig del er det en teglpipe. Sotluke er plassert i bod i kjeller.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er kombinert oljekamin/vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

- Teglpiper skal i utgangspunktet ha 4 synlige sider, men kan innkles på siden med luftekanal om dette er etablert. Pipa er innkledd på 1 side, men ikke på siden med luftekanal.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
- Det er kombinert vedovn/oljekamin med tank på vegg i kjellertrapp, samt fat plassert over bakkenivå utvendig. Det bemerkes at det ikke lenger er tillatt å fyre med fyringsolje.
- TG 3 på grunn av 1 innkledd side på pipe, samt kort avstand til brennbart materiale ved sotluke.
- TG 2 settes for alder på pipa.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht. krav. Ved riktig rehabilitering kan kravet til synlige sider senkes til 2.
- Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
- Kombiovenn må ikke nødvendigvis skiftes, men det kan kun fyres med ved i denne. Oljefat/tank kan med fordel fjernes.

## 6.18 Ildsted/Skorstein: Peisestue

Type pipe	Element
I tilbygd peisestue er det en elementpipe. Sotluke er plassert utvendig.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
I peisestue er det lukket peis.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
-Pipe i peisestue har noen riss i mørtelen på høye side innvendig, men vurderes av mindre vesentlig grad. Det kan ha vært noen bevegelser i grunnen etter oppføring av tilbygget som har ført til dette. Vurderes ikke behov for tiltak i dag.	

## 6.19 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.	
-Kjøkkenet har generelt slitasje som normalt med tanke på alder. Det bemerkes noe svelling/skader oppunder benkeplaten foran vask og stekeovn, samt noen skrammer i benkeplaten som er flikket over.	
TG 2 settes på grunn av svelling/skader oppunder benkeplaten.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
-Kjøkkenet er i god stand alder tatt i betraktning. For å lukke avviket kan benkeplater skiftes/utbedres. Noe flikking på sokkellister anbefales.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
-Viften vurderes å ha tiltenkt funksjon, selv om den kan virke litt treg.	

## 6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
-Det er foretatt endringer i opprinnelig romløsning i kjeller, men ikke av søknadspliktig grad. -Enkelte vinduer i peisestue fremstår ikke som på byggetegning. Det er inntegnet en bredere vindusrekke på vegg mot nordøst, enn det som er etablert. Etablert vindu i gavlen fremstår ikke på byggetegning. -Det foreligger ikke tegninger av tilbygget fra 1975. Dette er delen med inngangsparti, gang, soverom og toalett. -Noe usikkerhet rundt om bruksendringer i boligen er byggemeldt, da det er inntegnet bodareal i opprinnelig del hvor det i dag er etablert soverom.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ingen ferdigattest. Dette er ikke et krav på bygg oppført før 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har naturlig avtrekk, og det er tilluft gjennom spalventil i vindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.	
-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

## 6.22 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Kjellertrappen er en lukket tretrapp. Det er håndløper på 1 side.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
-Det mangler rekkverk ut mot gangen. -Håndløper er kun etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.	
TG 3 på grunn av manglende rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres rekkverk med håndløper for bedre sikkerhet ved bruk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

## 6.23 Trapp: Stue/peisestue

Beskrivelse	
-Det er etablert trapp mellom stue og peisestue. I overgang mellom rommene er det et delvis tett rekkverk kledd med panel, samt med stolper og hyller.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
-Rekkverket måles til 74 cm. Avstanden mellom gulvene er mer enn 50 cm og da stilles det krav til forskriftsmessig høyde på rekkverk. -Åpning i rekkverk (hyll) er over 10 cm. Åpninger over 10 cm kan utgjøre en risiko for små barn og dyr. -Det er ikke etablert håndløpere til trappen.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverket bør forhøyes til minimum 90 cm. -Åpninger bør forminskes slik at de er mindre enn 10 cm. -Håndløpere bør etableres på begge sider for bedre sikkerhet ved bruk.	

## 6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det registreres anlegg av plast og støpejern. Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen i vaskekjeller. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Usikker alder på rør inn til toalettrom, men de kan være fra ca. 1975. -Det registreres 1 plastrør fra ca. 1990 som er koblet inn på originalt anlegg av støpejern, samt enkelte andre rør som er skiftet. Det kan ha vært utført i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. -Det er skiftet avløpsrør inn til bad i forbindelse med oppgradering av dette i 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Enkelte avløpsrør av plast vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Rør og sluk av støpejern har nådd en høy alder.	
TG 2 på grunn av drypplekkasje og alder på deler av anlegget. TG 1 settes for rør og sluk fra 2015.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Lekkasje i rør til skyllekum må utbedres.
- Det er ikke behov for utskiftinger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegg av støpejern nærmer seg et tidspunkt hvor det er hensiktsmessig med utskiftinger.

**6.25 Vannledninger**

Type anlegg Kobber, Rør i rør system, Jern

Eldre vannrør av kobber og jern. Det er nyere rør i rør-anlegg inn til bad. Stoppekran og åpen rørfordeling er plassert i vaskekjeller. Det er offentlig vann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

- Det finnes kobber- og jernrør av eldre dato.
- Vannrør inn til toalettrom kan ha blitt lagt i forbindelse med etablering i 1975.
- Det ble lagt opp nye vannrør inn til badet ved oppgradering i 2015.
- Hovedstoppekran og innvendige stengekraner til utevann ble skiftet i 2016.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

**Oppsummering av vannledninger TG-2**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger av eldre dato (kobber-/jernrør).
- Det opplyses at det er risiko for at skjulte vannrør inn til toalettrommet kan frosse på vinterdager med ned til -30 grader og kaldere. Derfor er det blitt laget egen stoppekran inn til rommet.

TG 2 på grunn av alder, og risiko for at vann kan frosse ved toalettrom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Det er ikke behov for utskiftinger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegg av kobber/jern nærmer seg et tidspunkt hvor det er hensiktsmessig med utskiftinger. Dette er i hovedsak de eldste rørene.
- Det anbefales ytterligere tiltak for å unngå risiko for frost i rør i toalettrom. Dette kan medføre åpninger av konstruksjoner, og noe etterisolering. Ytterveggene i rommet er forholdsvis tynne og har dermed ikke plass til mye isolasjon.

**6.26 Elektrisk**

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

**Oppsummering av elektrisk TG-1**

Sikringsskapet er plassert i kjellergang. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.

- Det ble foretatt eltilsyn av Omexom Elsikkerhet AS den 26-11-2024 uten å påvise avvik.
- Kommentar fra tilsyn: "Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 26.11.2024 i Skarpsnoveien 5, 7374 RØROS. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt."

**6.27 Varmesentral**

Type anlegg Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpa ble montert i november 2023 av Tynset Varmeservice AS.

Når var siste service på anlegget?

Ikke relevant, da pumpa er mindre enn 2 år gammel. Service anbefales annen hvert år.

Finnes det ojetank på eiendommen? Nei

**Oppsummering av varmesentral TG-0****6.28 Varmtvannsbereider**

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Berederen er på 190 liter og er plassert i vaskekjeller. Det er avrenning til sluk.	

## 6.29 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
-Det bemerkes at det må sørges for god ventilering i kjeller.	

## 6.30 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2014/2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

-Det er godt fall på hele gulvet mot sluket, men høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Denne måles til ca. 19 mm.  
-Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen er uegnet. Selv om det er etablert dusjdører kan vann transporteres forbi i limlaget bak flisene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med påvist avvik i høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist. Ingen tiltak er påkrevd.  
-For bedre sikring mot eventuelt vann som kan transporteres bak flisene, anbefales det å lage en tetteløsning i overgangen bak dørlist.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant, innredningsskap, tørkestativ og veggmontert klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b> <span style="float: right;">TG-1</span>	
-Det bemerkes at det er høyt trykk ved nedspyling i klosett, som kan føre til vannsprut. Anbefales nedjustert om mulig.	
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b> <span style="float: right;">TG-1</span>	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b> <span style="float: right;">TG-0</span>	
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. -Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt beskrivelse/faktura fra utførende håndverkere. Flis- og tømmerarbeid er utført av Johan Kjellmark AS. Rørleggerarbeid er utført av Røros VVS AS. Elektrikerarbeid ble utført av Røros E-verk AS (Ren Røros).	

### 6.31 Øvrig: Vaskerom

<b>Beskrivelse</b>	
Det er etablert et enkelt vaskerom uten våtromsstandard i kjeller. Gulv er av malt betong, og det er malt muroverflate på vegger. I himling er det panel. Av utstyr er det bereder, stoppekran, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk er av støpejern, og det er naturlig ventilering.	
<b>Oppsummering av øvrig</b> <span style="float: right;">TG-2</span>	
-Rommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, og har aldrende sluk.	
TG 2 på grunn av alder og utførelse.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
-Det fordres forsiktig bruk av rommet, og jevnlig rengjøring av sluk. -For normal bruk anbefales en oppgradering av rommet. Det bemerkes at kjelleren er noe fuktig, og at et slikt rom derfor bør vurderes etablert i 1. etasjen.

### 6.32 Øvrig: Tørkeskap

<b>Beskrivelse</b>	
Det er etablert et tørkeskap i 1 soverom i 1. etasje. Oppvarming med reflektorovn.	
<b>Oppsummering av øvrig</b> <span style="float: right;">TG-2</span>	
-Skapet har kun naturlig lufting ut til soverommet, som også er naturlig ventilert. -Inne i skapet registreres det tegn på heksesot/støvkondens i hjørnet mot yttervegg. Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det er ikke farlig. Dette kan være tegn på behov for bedre ventilering.	
TG 2 på grunn av at skapet ikke er tilstrekkelig ventilert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut. Ved tørking oppstår det en del fuktighet i skapet, og det vil derfor være behov for god ventilering.	

### 6.33 Støttemur

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

### 6.34 Vannbåren varme

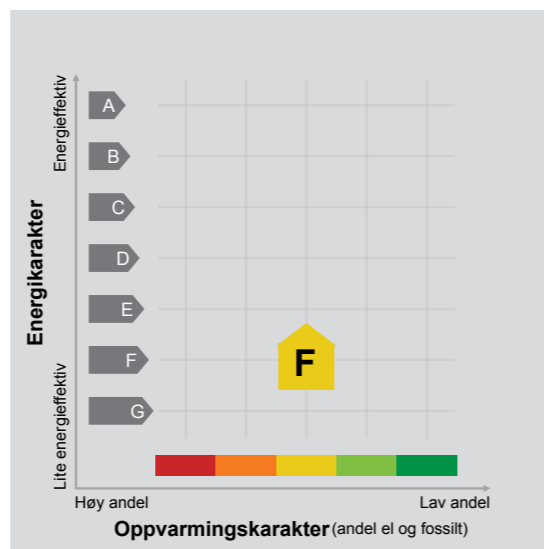
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------





## ENERGIATTEST

Adresse	Skarpsnoveien 5
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	10704928
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45973
Dato	01.11.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

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

### Målt energibruk 33 871 kWh pr. år

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

29 101 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 600 liter ved

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

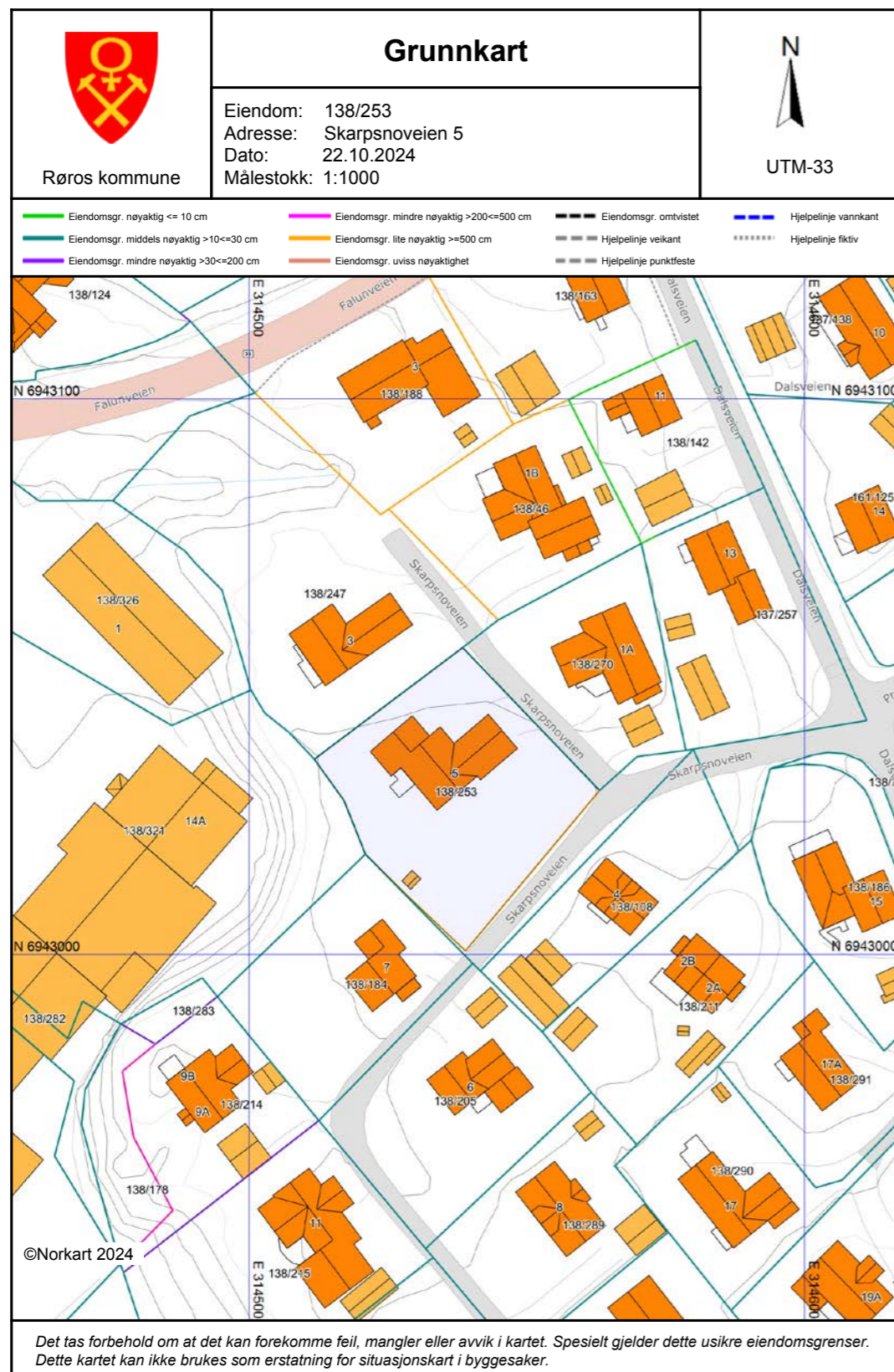
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1965
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	238
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

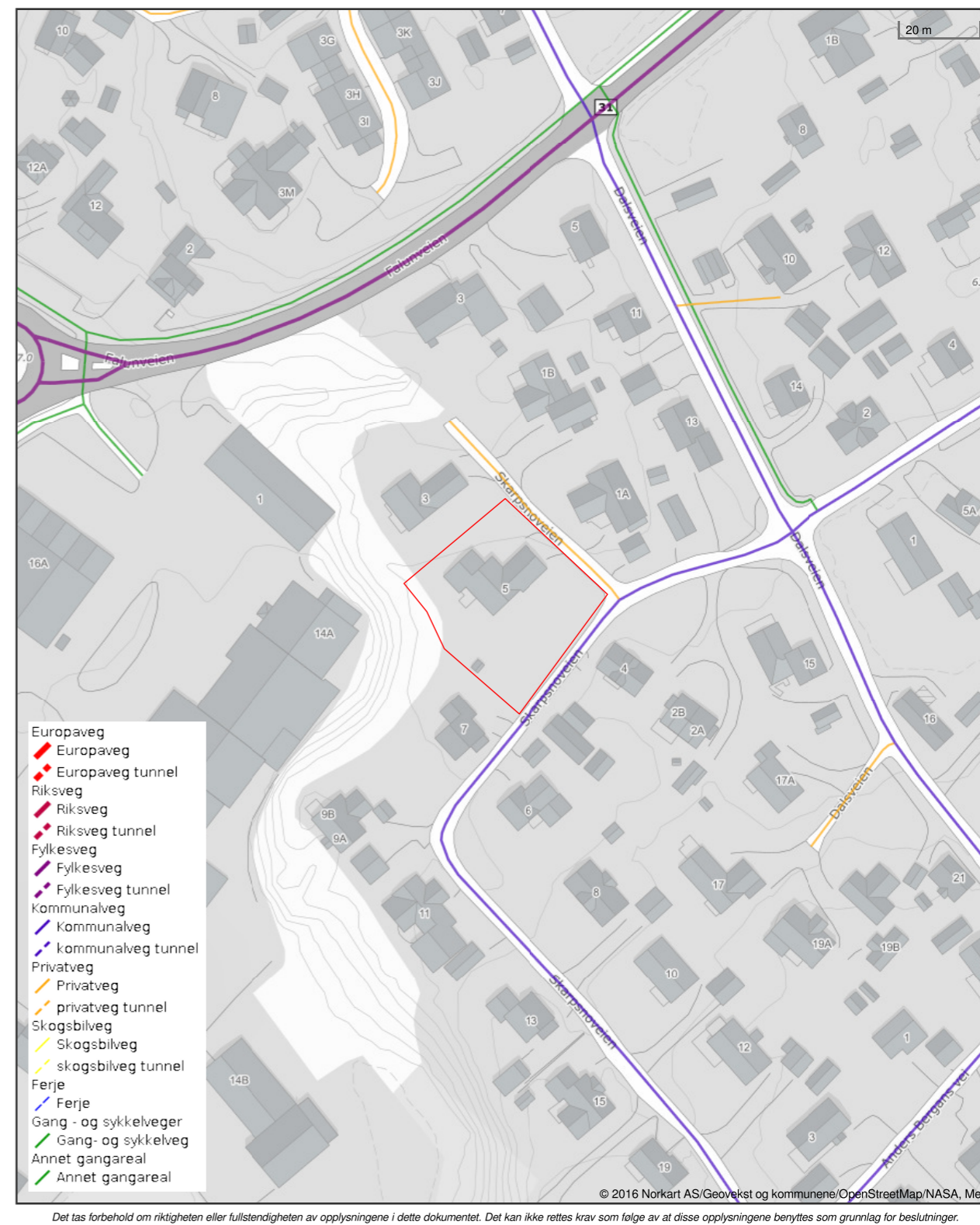
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

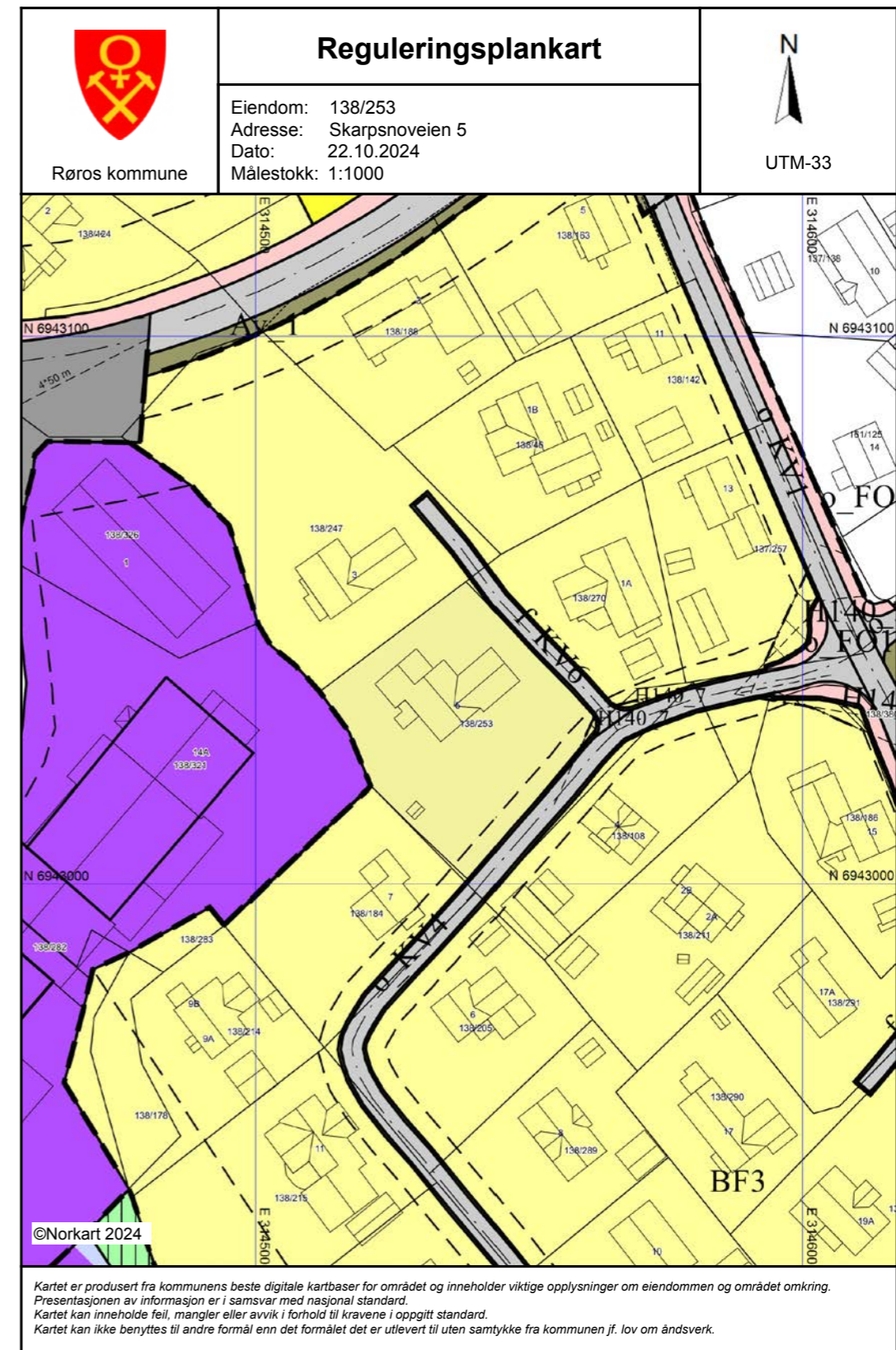
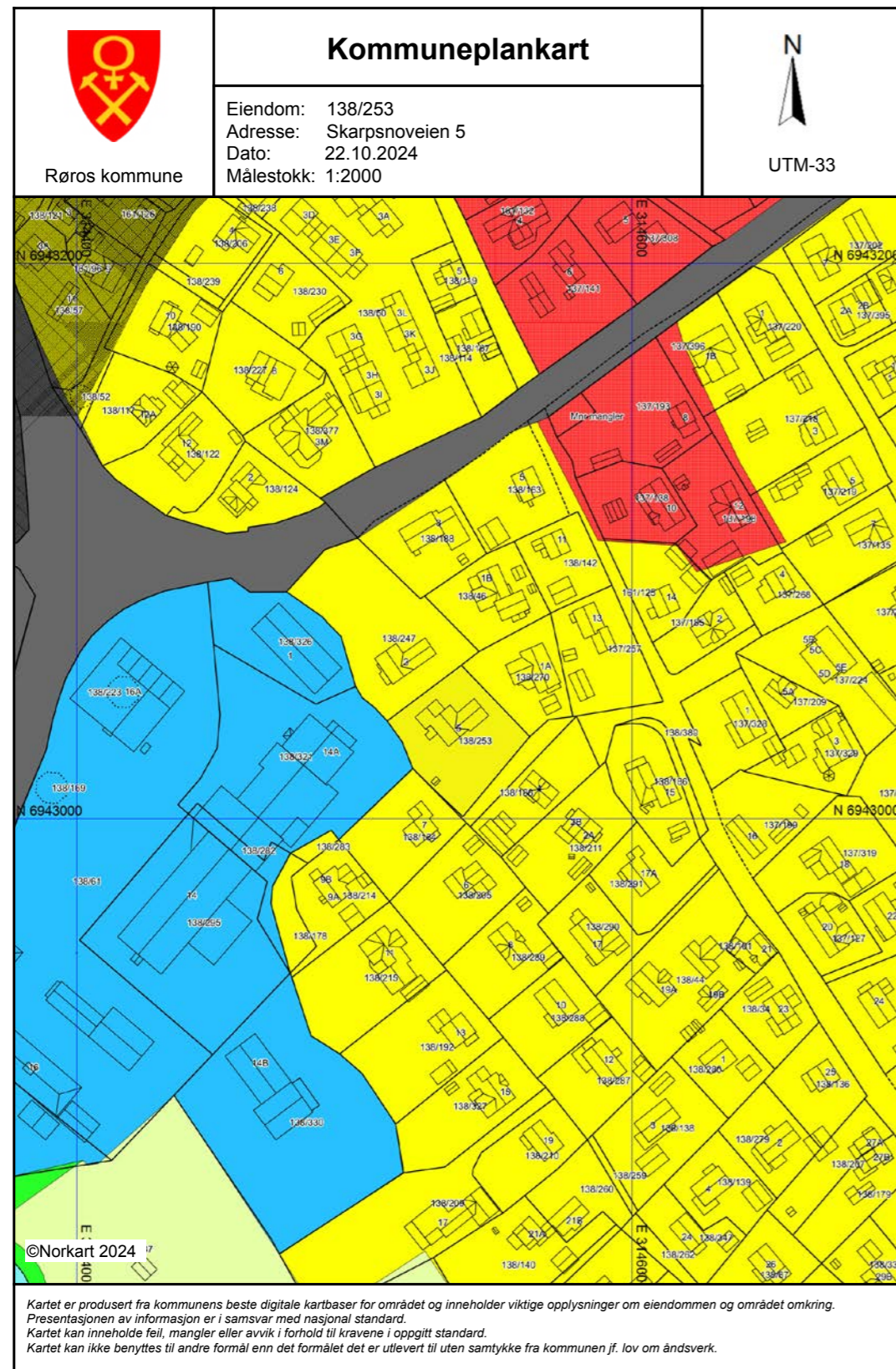
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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



### Vegstatuskart for eiendom 5025 - 138/253//







	<b>Røros kommune</b>
	Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
	Telefon: 72 41 94 00
	Telefaks: 72 41 94 05
	E-post: <a href="mailto:postmottak@roros.kommune.no">postmottak@roros.kommune.no</a>
Dato: 22.10.2024	

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1420 Boplikt

Gnr:	<b>138</b>	Bnr:	<b>253</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Skarpsnoveien 5, 7374 RØROS</b>						

Det er boplikt på eiendommen.	<input checked="" type="checkbox"/>
Det er ikke boplikt på eiendommen.	<input type="checkbox"/>



## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

<b>Kommunenr.</b>	5025	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	253	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skarpsnoveien 5, 7374 RØROS								

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

<b>Takst</b>	3 162 000,00 kr
<b>Skatt</b>	8 853,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	0,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	1
<b>Dato vedtatt</b>	03.01.2024
<b>Eiendomsstype</b>	Formuesgrunnlag Bolig
<b>Promillesats</b>	4 ‰
<b>Fritak</b>	Ingen

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

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

	<b>Røros kommune</b> Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS Telefon: 72 41 94 00 Telefaks: 72 41 94 05 E-post: <a href="mailto:postmottak@roros.kommune.no">postmottak@roros.kommune.no</a>
	Dato: 23.10.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	138	Bnr:	253	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skarpsnoveien 5, 7374 RØROS						

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



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skarpsnoveien 5, 7374 RØROS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLHEIM	Beregnet areal	1463.7
Etablert dato	21.05.1964	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	138/253
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.01.2014 06.01.2014			138/184, 138/253, 138/321, 1031/64
Skylddeling Skylddeling	21.05.1964			138/247, 138/253

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6940114.3	622808.12	0	Ja	1463.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUTSEN KNUT F230636*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

Vegadresse: Skarpsnoveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7374 RØROS	Kirkesogn	09070201 Røros
Grunnkrets	108 Hagan	Tettsted	6631 Røros
Valgkrets	1 RØ/HÅ/GA/RG/OR/DJ/HI		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10704928		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	09.04.1965
2	10704928	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	08.02.1984
3	10704928	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.09.1976

1: Bygning 10704928: Enebolig (111), Tatt i bruk 09.04.1965

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	246
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	246
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.03.1964	11.04.2008
Igangsettingstillatelse	09.04.1964	11.04.2008
Tatt i bruk	09.04.1965	11.04.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skarpsnoveien 5	H0101	138/253	246	7	1	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	169	0	169	0	0	0
K01	0	77	0	77	0	0	0

### 2: Bygningsendring 10704928-1: Tilbygg, Tatt i bruk 08.02.1984

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	33
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.05.1983	11.04.2008
Igangsettingstillatelse	14.09.1983	14.09.1983
Tatt i bruk	08.02.1984	08.02.1984

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------



Unummerert	Skarpsnoveien 5	-	138/253	-	-	-	-	-
------------	-----------------	---	---------	---	---	---	---	---

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	33	0	33	0	0	0

#### 3: Bygningsendring 10704928-2: Tilbygg, Tatt i bruk 01.09.1976

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	37
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.11.1975	07.04.2008
Igangsettingstillatelse	17.11.1975	07.04.2008
Tatt i bruk	01.09.1976	07.04.2008

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skarpsnoveien 5	H0101	138/253	20	2	0	1	Ikke kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	37	0	37	0	0	0



## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skarpsnoveien 5, 7374 RØROS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

#### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

#### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KD20080002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Røros sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.06.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/243/KD20080002_planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/243/KD20080002_planbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 464 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201901
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Røros bergstad

<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20200017
<b>Navn</b>	Skarpsno
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.03.2024

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/8600/Planbestemmelse.pdf>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 459 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	<b>Felt navn</b>	BF1
	<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal
	<b>Felt navn</b>	SVG1
	<b>Delareal</b>	4 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_7
	<b>RPSikring</b>	Frisikt



## Røros kommune

**Adresse:** Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

**Telefon:** 72 41 94 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

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

<b>Kommunenr.</b>	5025	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	253	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skarpsnoveien 5, 7374 RØROS								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 730,52 kr
Eiendomsskatt	8 279,45 kr
Feiing	960,00 kr
Renovasjon	4 895,80 kr
Vann	3 950,80 kr
<b>Sum</b>	<b>24 816,57 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	2213400 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	8 854,00 kr	6 639,75 kr
Feie - og tilsynsavgift ekstra pipe	1 pr. stk.	268,00 kr	1/1	0 %	268,00 kr	134,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	268,00 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	670,00 kr	1/1	0 %	670,00 kr	167,50 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	1 pr.år	4 994,00 kr	1/1	0 %	4 994,00 kr	3 745,50 kr
Vannavgift Bolig	150 m <sup>3</sup>	20,41 kr	1/1	0 %	3 061,88 kr	2 296,39 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	787,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie-Og Tilsynsavg.Ekstra Pipe	1 e.løp	335,00 kr	1/1	0 %	335,00 kr	83,75 kr
Kloakkavgift bolig	150 m3	36,75 kr	1/1	0 %	5 512,50 kr	4 134,38 kr
Abonnementsgebyr kloakk	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	1 292,25 kr
				<b>Sum</b>	<b>27 004,38 kr</b>	<b>19 549,02 kr</b>

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

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

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

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

# Nabolagsprofil

Skarpsnoveien 5 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Autotomta Linje 182, 540, 541	7 min	0.5 km
Røros stasjon Linje R60	12 min	0.9 km
Røros lufthavn	6 min	

## Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	21 min	1.5 km
Røros videregående skole 300 elever	20 min	1.5 km

## Ladepunkt for el-bil

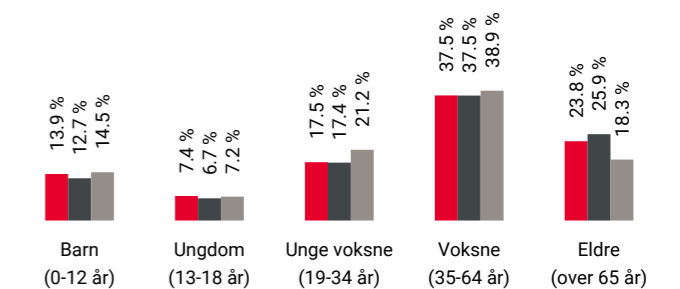
Rema 1000 Røros	7 min
Bergstadens Hotel	9 min

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 92/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika	1 869	948
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min	0.5 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	16 min	1.2 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	19 min	1.4 km


## Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	8 min	0.5 km
Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min	0.6 km

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

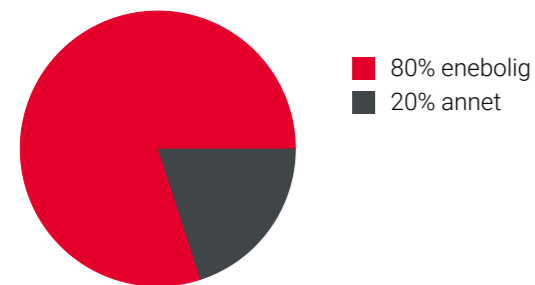
 Støynivået  
Lite støynivå 92/100

 Trafikk  
Lite trafikk 90/100





## Sport

-  Øra s.idrettsanlegg 13 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.9 km
-  Røroppvekstsenter grunnskole 15 min   
Ballspill 1.1 km
-  Røros Gym 5 min 

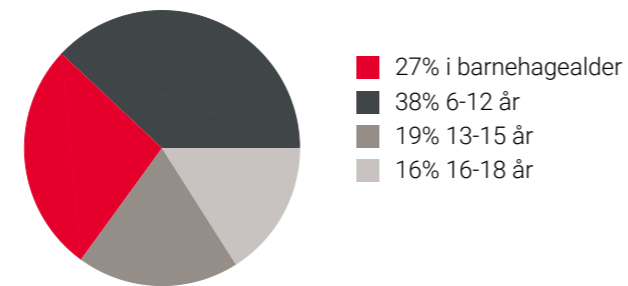
## Boligmasse



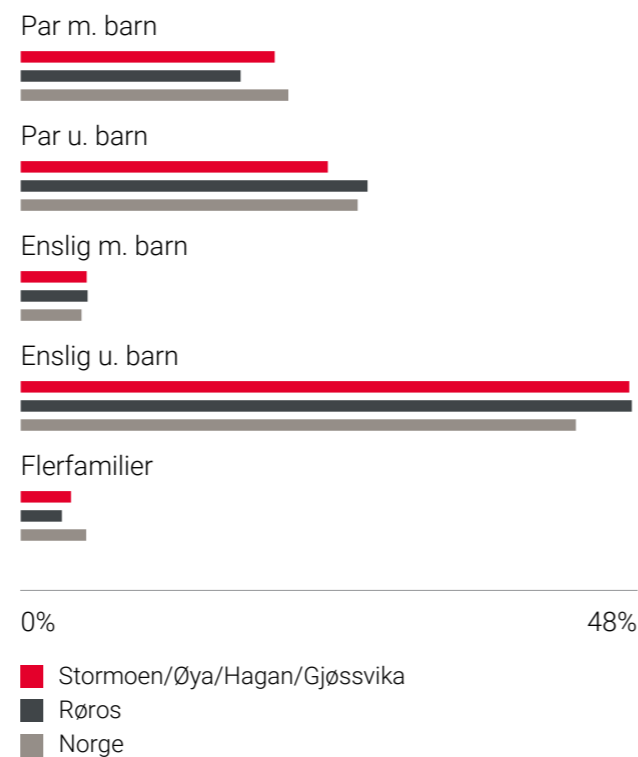
## Varer/Tjenester

-  Domus Røros Kjøpesenter 11 min 
-  Apotek 1 Røros 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

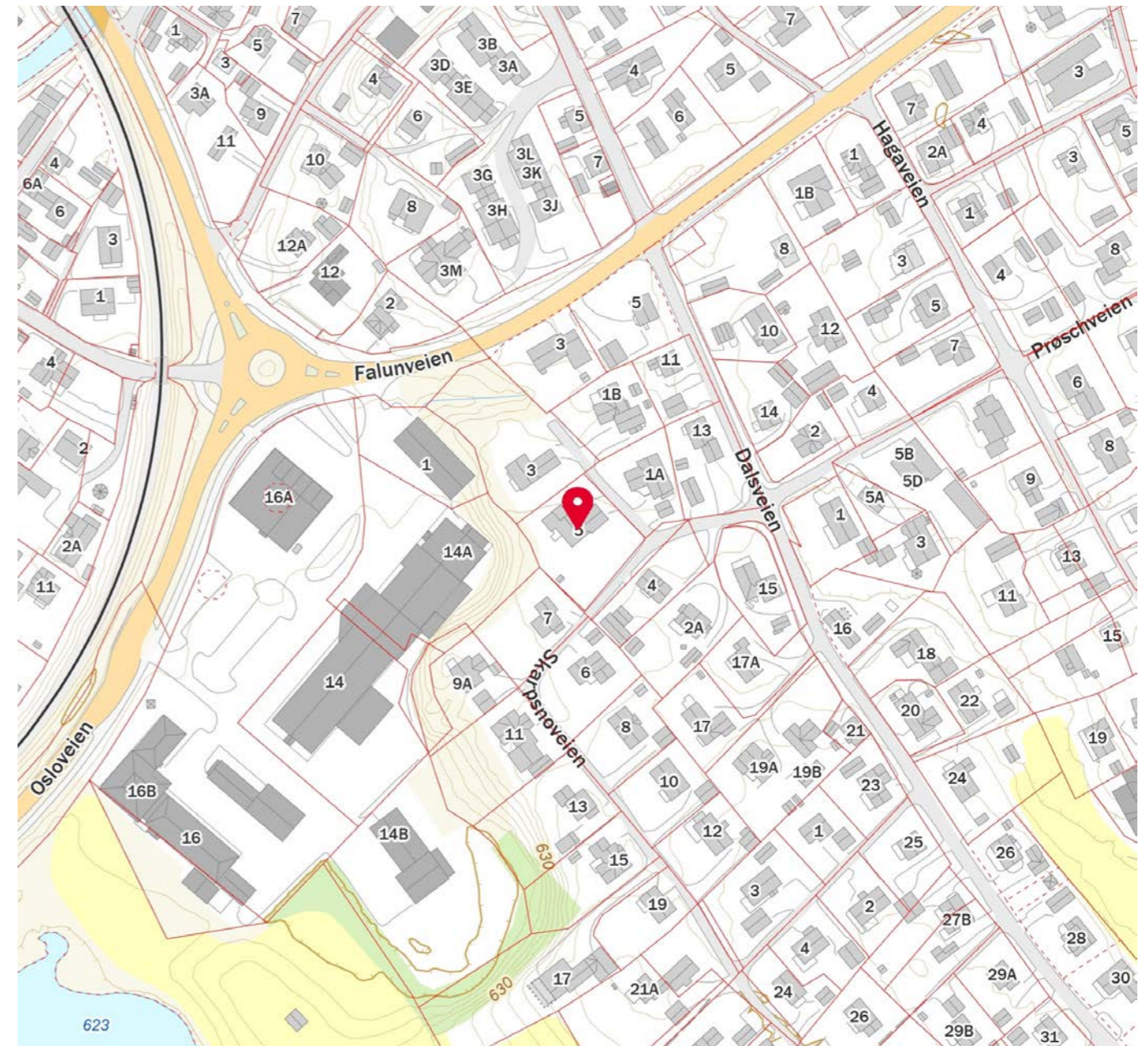
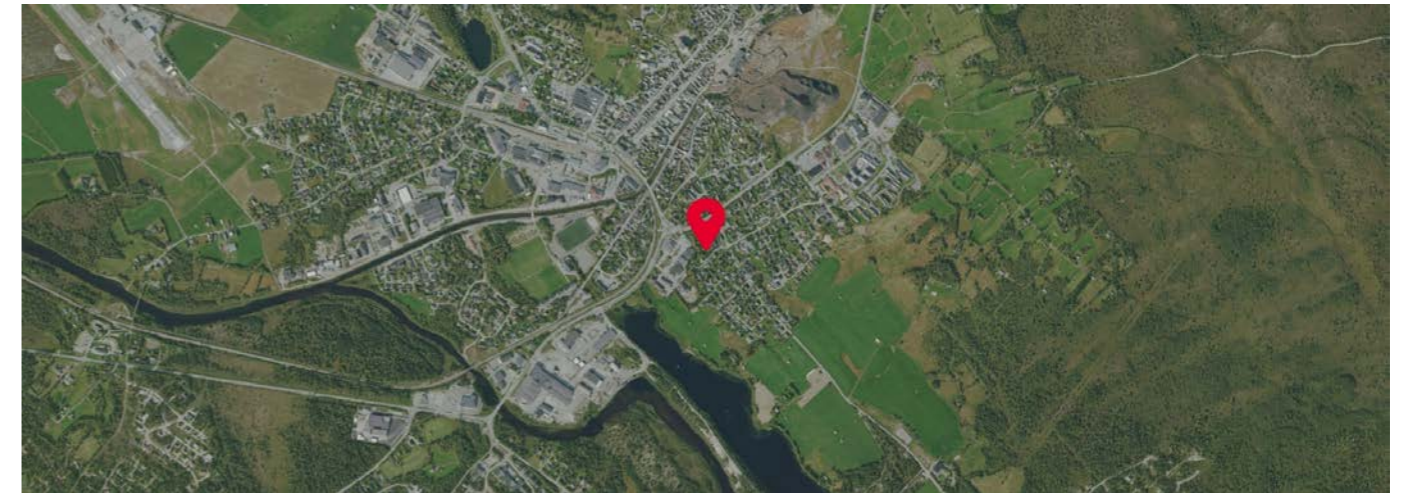


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Skarpsnoveien 5  
7374 RØROS

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre