

aktiv.

Øra 45, 7374 RØROS

**Enebolig med sentral og attraktiv
beliggenhet på Øra. Romslig tomt.
Garasje. Oppgraderingsbehov.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 100,-
Total ink omk.: Kr 2 246 100-
Selger: Kari Reiten iht. fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 170/197 kvm
Tomtstr.: 2397.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 170
Oppdragsnr.: 1705250056

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Øra. Romslig tomt. Garasje. Oppgraderingsbehov.

Velkommen til Øra 45!

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Øra i gangavstand fra sentrum. Innholdsrikt hus på to etasjer med bl.a. tre soverom og to stuer.
I tillegg til boligen er det oppført en garasje med plass for en bil samt ekstra lagring.

Boligen har behov for oppgraderinger for å nå dagens krav til standard.

Eiendommen inneholder:

Kjeller:
Kjellerrom.

1. etasje:
Vindfang, to ganger, bad, kjøkken, to stuer, soverom, kjellertrapp og kott.

2. etasje:
Tre ganger, to soverom, oppholdsrom, bod og loftsrom.

Garasje.



Innhold

Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen26
Egenerklæring34
Tilstandsrapport39
Energiattest76
Diverse kart80
Skylddelingsforretning84
Reguleringsplan88
Tinglyst erkløring92
Info kommunale avgifter93
Nabolagsprofil94
Forbrukerinformasjon 100
Budskjema 101



Stue 1





Stue 1





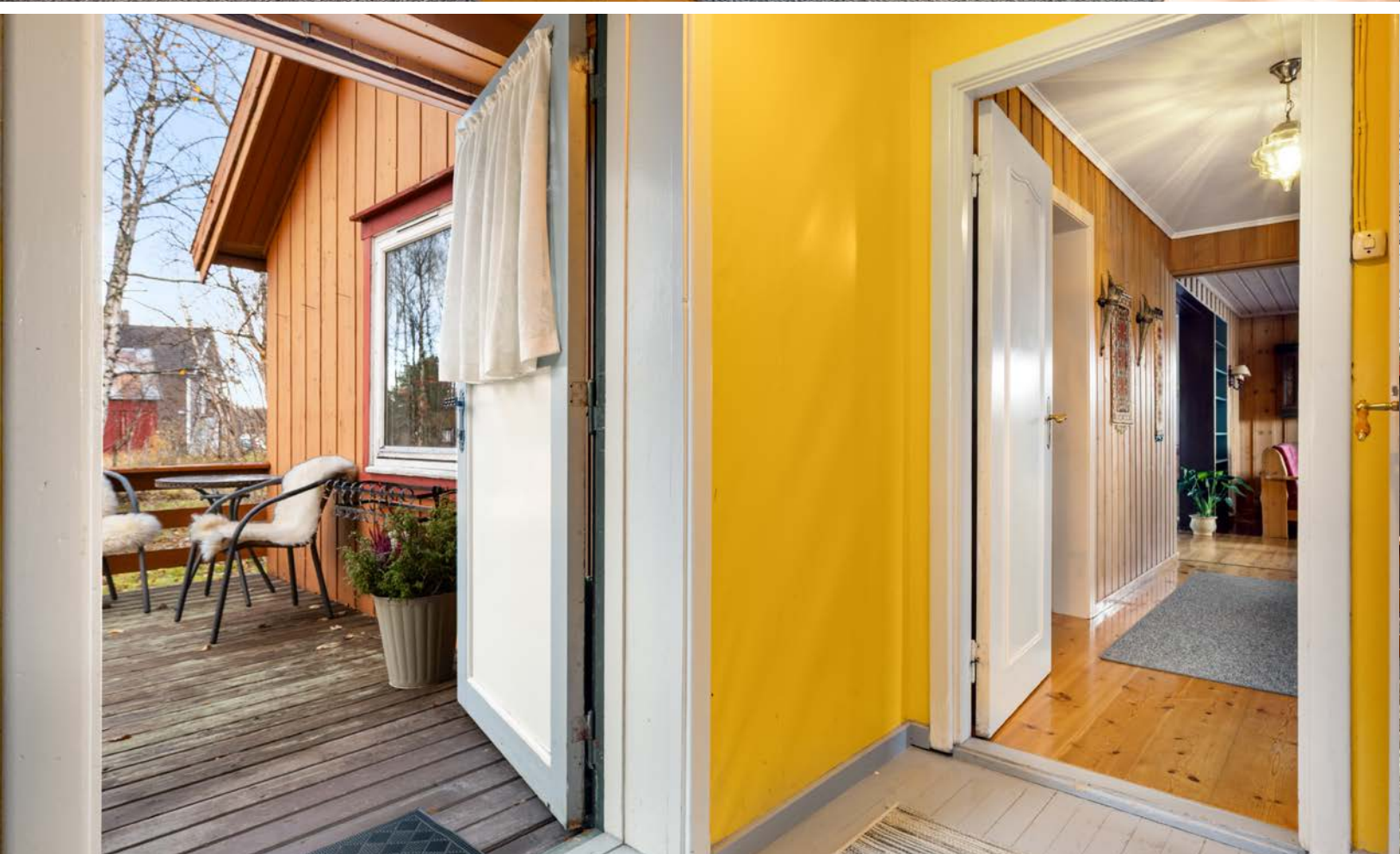
Stue 2





2. etasje inneholder bl.a. to soverom og et oppholdsrom







Plantegning

1. etasje



7374 Røros - Øra 45
Bolig, 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

2. etasje



7374 Røros - Øra 45
Bolig, 2. Etasje

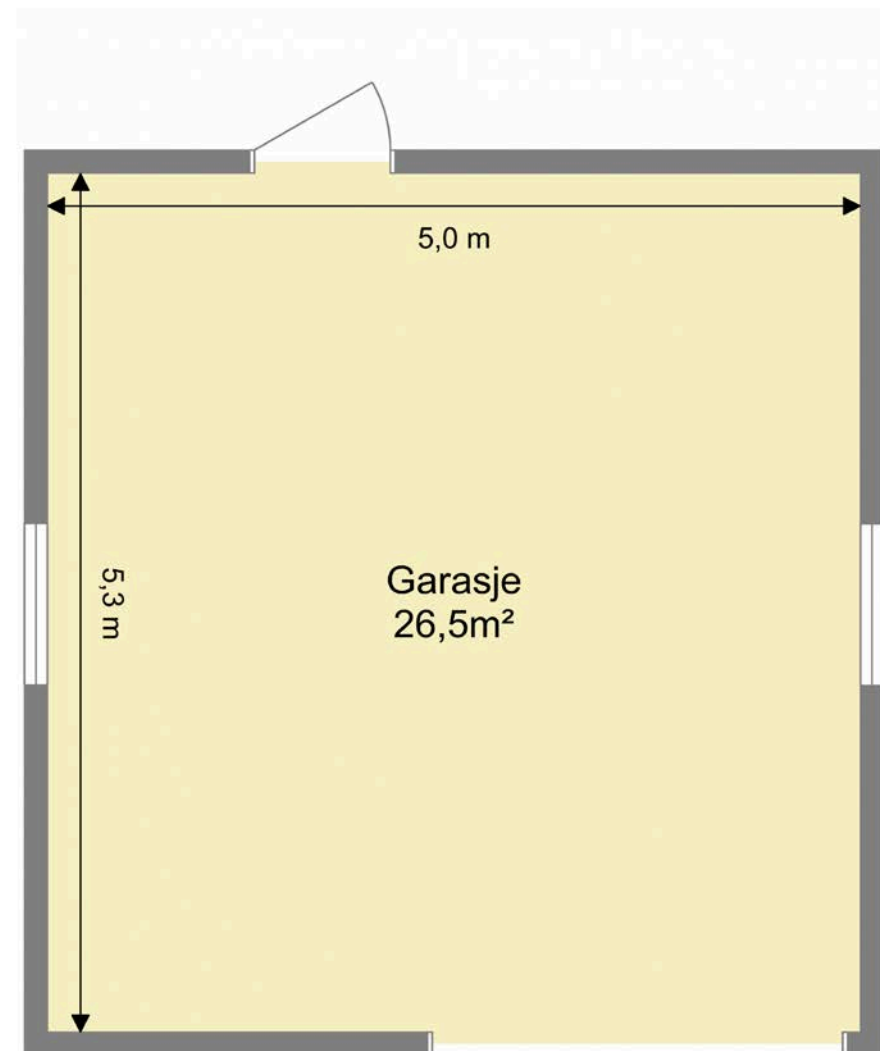


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



7374 Røros - Øra 45

Garasje, 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Notater



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: 170 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 197 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje
BRA-i: 97 m²

2. etasje
BRA-i: 73 m²

Garasje
BRA-e: 27 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

-Areal i kjeller er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Gulvarealet er på 5 m². -Deler av arealet i det uinnredede loftet er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Gulvarealet er på 21m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2397.2 m²

Tomten er ikke oppmålt, kun skylddelt. Skylddelingsforretningen ligger vedlagt i salgsoppgaven.Arealet er basert på beregninger

foretatt av kommunen og må anses som omtrentlig. Ønskes nøyaktig areal må det rekvireres en oppmålingsforretning med kommunen.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Øra i gangavstand fra sentrum. I sentrum finner du alt av fasiliteter og servicefunksjoner.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Det vil bli skiltet ifbm. fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig
Eldre enebolig med tilbygg oppført i to etasjer over krypkjeller og kjellerrom. Grunnmurer er oppført i naturstein og betong/sparestein.
Veggkonstruksjoner er oppført i tømmer og bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med skifereternitt. Gulv/etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Garasje
Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Vinduer er med enkelt glass. Det er montert en leddport i tre med automatisk åpner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker følgende i sitt egenerklæringsskjema:
12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg 23.11.2024.
Arbeid utført av: Omexom Elsikkerhet

Innhold

Innhold
Enebolig

Kjeller:
Kjellerrom.

1. etasje:
Vindfang, to ganger, bad, kjøkken, to stuer, soverom, kjellertrapp og kott.

2. etasje:
Tre ganger, to soverom, oppholdsrom, bod og loftsrom.

Garasje

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Krypkjeller
- Balkong, 2. etasje
- Terrasse, 1. etasje
- Yttervegger
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn i 1. etasje
- Ildsted/skorstein
- Trapp
- Bad

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Uinnredet loftsrom / kaldloft
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Utstyr på tak
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Overflater /skap

Standard:

Enebolig

Kjeller

Kjellerrom: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

1. etasje
Vindfang:
Malt tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Hall:
Tregulv. Panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Vedovn og panelovn. Garderobeskap.

Gang:
Malt tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Trapp.

Bad:
Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.
Reflektorovn. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning, wc, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Kjøkken:
Tregulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, stoppekran og benkebereder.

Stue 1:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.
Peis og varmpumpe.

Stue 2:
Tregulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn.

Soverom:
Malt tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling.
Panelovn.

Kjellertrapp:
Panel på vegger. Panel i himling.
Trapp.
Kott:
Tregulv og panel på vegger.

2. etasje

Gang 1:
Malt tregulv og malt panel på vegger. Malt panel og luke til kaldloft i himling.
Trapp.

Gang 2:
Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Utgang til balkong og garderobeskap.

Gang 3:
Vinylflis på gulv. Panel og malt overflate på vegger.
Malt overflate i himling.

Soverom 1:
Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn.

Soverom 2:
Malt tregulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn. Garderobeskap.

Oppholdsrom:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Vedovn.

Bod:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.
Sikringstavle.

Loftsrom:
Plater på gulv og ellers uinnredet.
Sikringstavle.

Garasje

Garasje:
Støpt gulv og ellers uinnredet.

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

Parkering
Parkering i garasje og på oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmpumpe og vedfyring.

Energikarakter
G

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 190 000

Kommunale avgifter
Kr 15 262

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp kr -100,95,-
- Eiendomsskatt kr 8.808,-
- Feiing kr 569,50,-
- Renovasjon kr 4.994,-
- Vann kr 990,75,-

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.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 170 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:

5025/138/170:
11.06.1952 - Dokumentnr: 886 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

30.04.1952 - Dokumentnr: 672 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:115

16.10.1989 - Dokumentnr: 6022 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 138 bnr 200

12.12.2017 - Dokumentnr: 1391467 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:5025 Gnr:138 Bnr:264
Vederlag: NOK 8 700
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2018 - Dokumentnr: 114308 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:138 Bnr:170

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, men kommunen bekrefter at bygningene er byggemeldt. Boligen er oppført før plan-og bygningsloven ble innført.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. reguleringsplan for Øra/Øya. Planen er vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger
54 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

56 100 (Omkostninger totalt)
72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
2 246 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 262 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 264 800 (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 56 100

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Oppdragstaker
Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS,
organisasjonsnummer 988 591 270
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Salgsoppgavedato

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250056

Selger 1 navn

Kari Reiten

Gateadresse

Øra 45

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

Nei

Ja

Avdødes navn

Per Reiten

Er det salg ved fullmakt?

Nei

Ja

Hjemmelshavers navn

Kari Reiten, Marit Reiten Dahl, Nils Reiten

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalennr.

8802345

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

Ja

Nei

Ja

Initialer selger: KR

1

34

2

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

Svar

Nei

3

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

Ja

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?

Ja

Nei

Ja

6

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

Ja

Nei

Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Nei

Ja

8

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

Ja

Nei

Ja

9

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

Ja

Nei

Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Ja

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

Nei

12

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

Nei

Ja

Beskrivelse

Omexom Elsikkerhet har utført kontroll av elektrisk anlegg 23.11.2024

Filer

Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

Sak avsluttet.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Nei

Ja

14

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

Ja

Nei

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Nei

Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Nei

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

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?

Ja

Nei

Ja

Initialer selger: KR

2

35

- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 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: 1705250056

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 forsikringspremie er 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: 1705250056

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Reiten	7ea733febb1e17212089b8 bc046d761c37bde5c3	25.09.2025 19:04:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250056

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

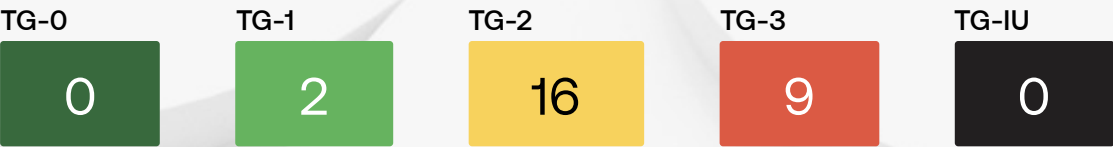
Øra 45 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1900
BRA: 170 m²
BRA-i: 170 m²



Samlet vurdering



GNR: 138 BNR: 170

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Øra 45
7374 Røros

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36009>

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

Krypkjeller

Oppsummering

Boligen har krypkjeller under gulvene. Det er luke i grunnmur under terrassen for adkomst inn til krypkjeller, men adkomsten er vanskelig på grunn av terrassen. Krypkjeller er kun vurdert fra utenfor terrasse og ved inspeksjon av innvendige gulv. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

-Det er påvist fuktnivå i gulv i kott som tilsier at konstruksjonen kan være utsatt for råteskader. I hovedsak er det en uavklart situasjon, da det ikke er inspisert i selve kryprommet. Usikkert om fuktmerker opp på yttervegg i rommet har sammenheng med fukt fra gulvet.
-Det mangler plast på bakken. Dette registreres ved kontroll utvendig, ved besiktigelse inn i adkomstluken. Manglende plast på bakken kan føre til forhøyet fuktnivå i krypkjelleren.

TG 3 på grunn av mulig skade i gulvkonstruksjon i kott under trapp.
TG 2 settes for begrenset kontrollmulighet, samt at det registreres manglende plast på bakken.

Anbefalte tiltak

-Tilfredsstillende adkomstmulighet må etableres.
-Videre undersøkelser anbefales før kjøp, helst med hjelp av en fagkyndig, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader. Estimater er kun satt for nærmere undersøkelser.
-Det anbefales å etablere plast mot grunn.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong, 2. etasje

Oppsummering

-Det er omfattende svikt og råteskader i balkongen, samt at det er råteskade i toppen av den ytterste bærende stolpen på undersiden. Råteskadene har oppstått på grunn av et uegnet tekkemateriale under gulv, i kombinasjon med alder. Strakstiltak er nødvendig.
-Rekkverket er lavt.

TG 3 på grunn av omfattende skader.

Anbefalte tiltak

-Balkongen står i fare for å falle ned. Det må foretas riving av eksisterende balkong snarlig, og nærmere undersøkelser inn mot vegg må foretas.
-Med tanke på konstruksjonsutformingen er det ikke utelukket at det kan foreligge skader på ytterveggen. Ny og forskriftsmessig oppbygging av balkong vurderes når eventuelt skadeomfang på tilstøtende konstruksjoner er påvist og utbedret.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Balkong, terrasse, platting: Terrasse, 1. etasje

Oppsummering

-Det er registrert høy slitasjegrad og stedvis råte i terrassedekket. Det er også påvist høy slitasjegrad, samt råteskader i bunn av rekkverksstolper og noe av håndlist.
-Rekkverket måles til ca. 76 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
-Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.
-Trapp mangler håndløpere, samt at det registreres en del slitasje. Nederste trappetrinn er skadet.

TG 3 på grunn av spredte råteskader og høy slitasjegrad.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er påregnelig med utskifting av terrasse og trapp som følge av skader, slitasjegrad og alder. Tiltaket fremstår ikke som umiddelbart, men bør planlegges for nær fremtid. Kostnadsestimatet er satt for dette. Sørg for forskriftsmessig utforming av konstruksjonene.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå utvendig med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

-Det er fuktskjolder oppover innsiden av yttervegg inne i kottet under trapp i 1. etasje. Noe usikkert om dette kommer av fukten som er påvist i gulvet i rommet.
-Ved balkongen er det usikkerhet rundt tilstanden i ytterveggen, da denne har hatt en tekking med uegnede materialer, samt at det er påvist lekkasjer og råteskader ved balkongen.
-På overflater i overgang yttervegg/himling i tilbygg er det misfarging i form av støvkondens/heksesot. Dette er et tegn på kuldebroer i kombinasjon med dårlig ventilering.
-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
-Det registreres spredte råteskader i bunn av trekledning, samt i bunnstokk.
-Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning, samt noe malingsavskalling.

TG 3 på grunn av usikker tilstand ved balkong og i kott, med risiko for fuktskader i ytterveggen.
TG 2 settes for resterende forhold. Nærmere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak

-Det er anbefalt nærmere undersøkelser ved veggkonstruksjon bak balkong, samt ved fuktmerker i yttervegg inne i kottet. Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at det vil kunne påløpe større kostnader ved nærmere påvisning.
-Støvkondens kan vaskes bort, der heksesot er vanskelig å fjerne med vanlig rengjøring. Forsøk å rengjøre heksesoten med fettløsende vask. Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det er ikke farlig. Det er ingen bygningsskade og dekkes derfor ikke av forsikringen. Dårlig ventilasjon fører til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. Unngå store temperaturendringer, spesielt i vinterhalvåret, da det gir ujevn avdampingsrate. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Der vil det oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer.
-Råteskadet trekledning/bunnstokk må skiftes ut. Omfanget av eventuelle skader i trekledning er kun vurdert med stikkprøver fra bakkenivå, og det er dermed et usikkert om det foreligger skader i kledning lenger oppe på vegg. Nærmere undersøkelser anbefales.
-Ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

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

-Taktekkingen er gammel og har utlevd sin forventede levetid, med økt usikkerhet rundt videre tetthet. Det er ukjent undertak og sannsynligheten for skader i tekkingen er forhøyet.

-Det er tegn på enkelte løse mønebeslag.

-Vindskie på den ene siden av tilbygget er skadet og løsnet av. Usikkert skadeomfang bak denne, men det kan være et tegn på lekkasjer og mulig råteskade.

TG 3 på grunn av et vurdert behov for renovering av tekking.

Anbefalte tiltak

-Med bakgrunn i alder og risiko for skader er det vurdert behov for utskifting av taktekking og undertak. Det vil være påregnelig med nærmere undersøkelser av underliggende/tilstøtende konstruksjoner i den forbindelse. Valg av tekkemateriale og forhold som eventuelt avdekkes under renovering kan påvirke kostnadsestimatet.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Oppsummering

-Det er fuktmerker i gulv i kott under trapp, samt målt en full fibermetning av vann i treverket i gulvet med fuktindikator. Dette gir maksimale forhold for utvikling av råteskader. Kryp kjeller er ikke inspisert, og det er derfor usikkert om det er fukt herfra som årsak til påviste forhold.

-Ved stikkmålinger på gulvene er det påvist høydeavvik mellom 15-30 mm. Største påviste skjevhet måles til ca. 29 mm i stue i opprinnelig del.

TG 3 på grunn av påvist fuktnivå og mulig skade i gulvkonstruksjon i kott.
TG 2 settes for skjevheter i gulvene.

Anbefalte tiltak

-Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere undersøkelser av mulig fuktskade i gulv. Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader. Det må påregnes generell kontroll av gulvkonstruksjonen fra kryprom.

-For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

-Pipa er delvis tildekt mot oppholdsrommet i 2. etasje.

-Under sotluke er det brennbart materiale mindre enn 30 cm fra luka. Dette gjelder avstand til gulvoverflate av vinylbelegg, samt oppbretten av belegget på pipe.

-Det er ingen ubrennbar plate på gulvet under sotluka.

-Det er enkelte sprekker/riss i pipemuren. På badet er det påvist noe bom i overflate av puss (hulrom/mistet vedheft). Det er en sprekk i påmurt brystning på pipemuren.

-På pipemur på loftet registreres det en del beksot på pipemuren.

TG 3 på grunn av delvis tildekt pipe, samt mindre enn 30 cm til brennbart materiale ved sotluke.
TG 2 settes for resterende forhold.

Trapp

Anbefalte tiltak

-Det er krav til 4 synlige sider på mursteinspiper for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet bør vurderes. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider.

-Avstand til brennbart materiale ved sotluke må være minimum 30 cm for å lukke avviket.

-Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluka. Det kan være krav til materialet i platen med tanke på avstanden til gulvet, da plater av metall kan lede varme.

-Sprekker/riss og bom i pipemur/peismur anbefales utbedret.

-Utvendig beksot på pipe tyder på at det også kan være en del beksot i pipeløpet. Pipebrann oppstår når tjæresot, kalt beksot, antennes og begynner å brenne. Beksot antennes lett. For å fjerne beksot må fyringsmønsteret endres eller skorsteinen må mekanisk fjernes ved at skorsteinen/pipa freses. Dette gjøres ved bruk av drill som festes til nylonstenger med kjetting, wire eller plastfibere i enden.

-Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Oppsummering

Trapp opp til 2. etasje:

-Det er delvis manglende rekkverk i 2. etasje. Rekkverk som er etablert måles til ca. 75 cm i trappeløpet, og til ca. 65 cm i 2. etasje. Dagens krav til rekkverkshøyde er 90 cm.

-Det er ingen håndløper langs veggen, samt at den etablerte håndløperen ikke er tilstrekkelig for hele trappeløpet.

Kjellertrapp:

-Trappen ned til kjeller er råteskadet mot gulvet i kjellerrommet.

Anbefalte tiltak

Trapp opp til 2. etasje:

-For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende rekkverk i 2. etasjen. Dette skal ha 90 cm høyde, og ikke ha åpninger større enn 10 cm.

-Tilstrekkelig håndløper bør etableres på begge sider i trapp for bedre sikkerhet. Dette gjelder hele trappeløpet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

Kjellertrapp:

-Kjellertrappen må utbedres med tanke på råteskader.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Eldre bad med belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning, wc, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk. Det er plastsluk i gulvet.

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegget har stedvis skader som er forsøkt utbedret. Dette gir ikke tilstrekkelig tetthet.

-Det er aldrende tettesjikt og sluk i rommet, samt uegnede materialer på vegger.

-Det er påvist skader/punktering i tettesjiktet, slik at hulltaking vurderes unødvendig. Åpninger av gulv og vegger må påregnes ved renovering.

-Det opplyses at dusjkabinettet ikke er i tilfredsstillende stand.

-Ventilasjonen ledes ut i kaldloftet, og ikke til friskluft.

TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.

Anbefalte tiltak

-Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

-Vinduet er plassert i våtsonen. Det må foretas tiltak for å sikre godkjent løsning ved en renovering.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drenering synlig eller kjent drenering/fuktsikring, da disse i så fall ligger etablert under bakken. Terrengt rundt boligen er med asfalt og naturtomt, og vurderes lagt med tilstrekkelig fall ut fra bygget. Takvann ledes ut på terrengt.

- Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Dette er registrert i kjellerrommet. Ved befaringen var det ikke mulig å komme seg i krypkjelleren under bygningen, og kontrollen er dermed begrenset. 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.
- Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Ukjent om annen fuktsikring er etablert, da denne i så fall vil ligge under bakken. Det er ikke utelukket at det kan mangle utvendig fuktsikring med tanke på alder. Eventuell fuktsikring vil ha nådd en høy alder, og funksjonen vil dermed være usikker.
- Nedløpsrør fra tak er etablert oppe på veggen, og takvannet ledes derfor noe ukontrollert ut på terreng fra nedløpene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av krypkjeller anbefales.
- Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås, og god utlufting ivaretas. Bruken av kjeller og eventuelle forhold i krypkjeller vil være avgjørende for om tiltak bør utføres.
- Det anbefales å forlenge nedløpsrørene for å lede overflatevann godt bort fra grunnmur.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

- Det er sprekkdannelser i grunnmuren, som ikke er unormalt med tanke på alder. Det blir ikke registrert tegn på svikt i bygningen som følge av sprekkenene, men det gjøres oppmerksom på forholdet.
- Eventuell svikt/skader i gråsteinsmurer er vanskelig å påvise uten observasjoner over tid, med tanke på om murene er stabile eller om de beveger seg.

TG 2 på grunn av påviste sprekker i grunnmur.

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. For å påvise eventuelle bevegelser i natursteinsmurer må det legges gipsplomber eller pusses over for å se om det danner seg sprekker over tid. Tiltak kan vurderes deretter.

Rom under terreng

Oppsummering

- Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt, samt at det registreres saltutslag i overflater. Rommet vurderes å ha gode uttørkingsforhold ved at det er god ventilering, men det vil likevel trekke fukt gjennom grunnmuren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 på grunn av påviste fuktforhold.

Anbefalte tiltak

- Sørg for videre god ventilering. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Vinduer og dører

Oppsummering

- Det er slitte vinduer og ytterdører i boligen.
- Ytterdører mangler tettelister, og det er registrert glipper i karmer. Dette vil føre til kaldtrekk.
- Det er flere innerdører som tar i karm.
- Flere av innerdørene har slitasje i åpningsmekanismen (låskasser).
- Isolerglass i kjøkkenvinduer er mer enn 30 år, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer/ytterdører må skiftes ut. Generelle utskiftinger er hensiktsmessig, sett fra et energikonomisk standpunkt.
- Justering av dører må påregnes. Etablering av tettelister i ytterdører anbefales.
- Utbedring/utskifting av låskasser i innerdører kan måtte påregnes. Eventuelt kan hele dører skiftes ut. Dette er noe som i så fall vurderes av en ny eier etter eget behov/ønsker.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Uinnredet loftsrom / kaldloft

Oppsummering

- I loftsrommet i 2. etasje er det stedvis påvist skjolder i overflater, men ingen skadelig fukt ved befaringen. Årsaken til slike skjolder kan komme av kondensering. Rommet kan være dårlig ventilert, i kombinasjon med at dampsperre mangler fra underliggende rom. Tidligere var det ikke brukt dampsperre mot uoppvarmede rom slik som er vanlig i dag. Misfargingen i taket mot opprinnelig del som er synlig fra loftsrommet 2. etasjen kommer mest sannsynlig av at dette var eksponert for været utvendig, før tilbygging av boligen.
- Platelaget på gulvet i loftsrommet i 2. etasje er tynt, og det er noen skader i dette.
- Det er ikke registrert lufting på loftsrommene.
- Det er stedvis skjolder i overflater på kaldloftet, men ingen aktiv fukt ved befaringen.
- Avtrekksrøret fra badet føres inn på loftet og ikke ut over tak. Dette kan medføre økt fuktbelastning på loftet.
- Det blir registrert muselort på kaldloftet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Dampsperre må etableres mot kalde loftsrom, samt at luftingen på loftsrommene forbedres. Manglende dampsperre og dårlig lufting kan medføre kondensering som kan føre til skader over tid, om boligens bruk endres ut fra slik den er blitt brukt tidligere.
- Plategulvet i loftsrommet i 2. etasje anbefales utbedret eller skiftet. Det er fare for ytterligere skader i plater med dagens tynne platelag.
- Det må sørges for å føre avtrekksrøret fra bad ut til friskluft, for å unngå fare for økt fuktbelastning på loftet.
- Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

- Det registreres nedbøy/skjevheter og mindre skader i takrenner/nedløpsrør.

TG 2 som følge av deformasjoner/skader.

Anbefalte tiltak

- Utskiftinger bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Sørg for å etablere utkast fra nedløpsrør godt ut på terrengt.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Det er ikke etablert noen luftespalter inn til takkonstruksjonen.

-Konstruksjonen over gang med trapp kan være særlig underdimensjonert, da det registreres tynnere takåser enn på resten av taket. Det blir registrert at utførelsen av takåsene kan medføre brudd om taket endres vesentlig ut fra slik det fremstår i dag.

-Det er tegn på litt svai i taket på langs takflaten på tilbygget. Opprinnelig tak har mindre skjevheter. Påviste skjevheter som dette er ikke unormalt for eldre konstruksjoner.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Løfting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.
- Ved en eventuell omlegging av takteking må det foretas forsterkninger av konstruksjonen over gang med trapp. Det bemerkes at et endret tekkemateriale og/eller etablering av snøfanger kan medføre behov for oppdimensjonering av takkonstruksjonen generelt. Nærmere undersøkelser av eventuelt behov for generell forsterkning av taket må foretas i den forbindelse.
- Skjvheter anbefales rettet opp ved en eventuell omlegging av takteking.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en takstige av metall med ukjent innfesting.

-Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Dagens forskrifter setter krav til snøfangere ved glatt tekking.

-Taket er kun innsisert fra bakkenivå, og dermed er det ikke undersøkt innfesting av takstigen eller om det er krav til plattform med tanke på høyde på pipe.

TG 2 på grunn av manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak

- Eventuelt valg av tekkematerialer ved omlegging av taktekkning vil påvirke om det bør etableres snøfangere. Det er ikke sikkert at taket vil tåle belastning av snø med dagens konstruksjon. Ved en eventuell omlegging av taktekkning må det foretas forsterkninger av konstruksjonen over gang med trapp, da denne er påvist å kunne ha svakhet. Det bemerkes at et endret tekkemateriale og/eller etablering av snøfanger kan medføre behov for oppdimensjonering av takkonstruksjonen generelt. Nærmere undersøkelser av eventuelt behov for en generell forsterkning av taket må foretas i forbindelse med omlegging av tekkning.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat. Det er en oppvaskbenk i stål med nedfelt kum. Det er flis på vegg over benk mot stue. Fronter og benkeplate ble oppgradert på 1990-tallet ifølge selger. Skrogene er av eldre dato.

-Det blir registrert sprekker i flisfuger på vegg, som tegn på bom (manglende vedheft). På innredning er det kun registrert normal bruksslitasje.

TG 2 på grunn av tegn på skader i fliser.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

– Sprekker i flisfuger kan være tegn på løse fliser, som følge av at underlaget har dårlig stivhet eller er uegnet for å lime fliser mot. For å lukke avviket må flisene og eventuelt også underlaget utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

-Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakuumentil plassert på badet.

-Det er ikke kjent når avløpsrør i boligen ble skiftet. Omfanget av utskiftninger er heller ikke kjent, og det kan finnes eldre type avløpsrør i boligen som ikke er inspisert. Avløpsanlegget i boligen har usikker restlevetid, og det kan være økt risiko for skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumbventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- Avløpsrør er ikke undersøkt i krypkjeller. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er påregnelig å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over avløpsanlegget, og for å vurdere behov for eventuelle tiltak.

Oppsummering

-Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen. Dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

-Det er ikke kjent når vannrør i boligen ble skiftet. Omfanget av utskiftinger er heller ikke kjent, og det kan finnes eldre type vannrør i boligen som ikke er inspisert. Vannledninger i boligen har usikker restlevetid, og det kan være økt risiko for skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser med tanke på trykkfall. Det kan være behov for utskifting av utvendige vannledninger.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er påregnelig å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over vannledninger, og for å vurdere behov for eventuelle tiltak.
- Vannrør er ikke undersøkt i krypkjeller. Nærmere undersøkelser anbefales.

Oppsummering

Det er åpen el-installasjon. Sikringstavler med skrusikringer er plassert i bod og loftsrom i 2. etasje.

-Det ble foretatt et tilsyn (sikkerhetskontroll/stikkprøver) av Omexom Elsikkerhet AS den 23-11-2024. Det ble påvist avvik, og disse ble rettet i ettertid av en godkjent elektroinstallatør (ikke opplyst hvem).

Tilsynssaken ble avsluttet etter utbedringen. Kontrollen er gyldig i 5 år. Det bemerkes at dette ikke er det samme som en utvidet elkontroll, og det kan finnes feil og mangler som ikke er avdekket. Vær oppmerksom på dette.

-Det er påvist avvik utover det som er beskrevet i forbindelse med ertilsynet: Vaskemaskinen er tilkoblet med skjøteledning.

TG 2 settes med bakgrunn i vaskemaskin som brukes med skjøteledning. Dette bør ha vært observert av
 eltilsynet, men det er ikke nevnt i rapporten.

Anbefalte tiltak

-Tilkobling av vaskemaskin med skjøteledning anbefales ikke, da dette kan utgjøre brannfare. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

-Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmesentral	Oppsummering -Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 – 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. -Det har ikke vært avholdt service i senere år.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.
	Anbefalte tiltak -Vær oppmerksom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og foreta nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Service anbefales annen hvert år. -Det anbefales å etablere mer kontrollert avrenning ut fra bygget, med tanke på kondensvann/avrimingsfunksjon på pumpa. Det er uheldig med avrenning direkte på bunnstokk/grunnmur.

Varmtvannsbereder

	Oppsummering Bereder på 100 liter er plassert i kjøkkenskap med ukjent understøttelse. Det er ikke etablert rør fra trykkventil til avløp. -Berederen vurderes å ha passert 20 år og har usikker restlevetid. Den kan være av eldre årgang. -Det er ikke etablert tilfredsstillende lekkasjesikring.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.
	Anbefalte tiltak -Det kan være hensiktsmessig med utskifting av bereder med bakgrunn i at det er ukjent alder. Eldre beredere har økt risiko for skader. -Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereder.

Ventilasjon

	Oppsummering -Det ene soverommet i 2. etasje mangler ventilering utover åpningsvindu. -På overflater i overgang yttervegg/himling i tilbygg er det misfarging i form av støvkondens/heksesot. Dette er et tegn på kuldebroer i kombinasjon med dårlig ventilering.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.
	Anbefalte tiltak -Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i soverommet hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det er viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene. -Det kan være behov for å etablere flere ventiler i boligen, med tanke på registrert heksesot/støvkondens. Støvkondens kan vaskes bort, der heksesot er vanskelig å fjerne med vanlig rengjøring. Forsøk å rengjøre heksesoten med fettløsende vask. Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det er ikke farlig. Det er ingen bygningsskade og dekkes derfor ikke av forsikringen. Dårlig ventilasjon fører til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. Unngå store temperaturendringer, spesielt i vinterhalvåret, da det gir ujevn avdampingsrate. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Der vil det oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer.

Øvrig: Overflater / skap

	Oppsummering -Overflater må stedvis påregnes oppussing/oppgraderinger. Det er stedvis slitasje/skader utover normal slitasjegrad, samt utidsmessige overflater. -Det bemerkes at skapdør på soverom i 2. etasjen er tatt av, og mangler hengslingen på selve døren.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak -Det må stedvis påregnes oppussinger/oppgraderinger av overflater i boligen. -Skapdør på soverom i 2. etasje må utbedres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger
Bolig: -Det foreligger ingen tegninger fra oppføringen av opprinnelig del på grunn av at bygningsloven ikke gjaldt i området da denne delen ble oppført. -Det foreligger tegninger fra tilbyggets oppføringsår. Tegningene beskriver ikke spesifikt hva de gjelder, og derfor foretas det en generell vurdering av tegningsgrunnlaget. Fasader på tilbygget avviker noe fra tegningsgrunnlaget, med tanke på at tilbygd stue er tegnet med et "sprang" ut på gavivegg fra opprinnelig del. Rominndelingen på tegninger del stemmer i hovedsak med dagens rominndeling, men det er ikke rombeskrivelser for alle rom i boligen. Tegninger for 2. etasje foreligger ikke. Det kan være hensiktsmessig å kontakte byggesakskontoret for ytterligere vurdering.
Garasje: -Det foreligger plantegning og tegning av 2 fasader. Kontrollen blir noe begrenset. Bygget var omsøkt som dobbelgarasje, men i dag er dette en enkel garasje. Det er ingen endret bruk av bygningen, men fasadene avviker noe ut fra tegningene. Det er kun 1 port på dagens garasje, samt at dagens vinduer og dør ikke foreligger på tegninger.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
-Det er vinduer med midtstolpe i 2. etasje. Åpninger i vinduene er mindre enn 50 cm i bredden, og dermed under dagens krav til bredde på rømningsvinduer. Åpninger måles til 49 cm, og dette kan ikke fravikes ved avrunding opp til 50 cm. Derfor har ikke etasjen tilfredsstillende alternativ rømningsvei fra 1 soverom og oppholdsrommet i etasjen. Kravet er ivaretatt fra soverommet som leder til gangen med dør ut til balkong.
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
-Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 25.9.2025	Rapportdato 6.10.2025
----------------------------	--------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Per Reiten (død)	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Kari Reiten, datter av hjemmelshaver
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:

-Eiendommen selges som et dødsbo/fullmaktssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.

-Det er ikke tilfredsstillende adkomst til krypkjeller, slik at inspeksjon av rommet ikke ble foretatt ved befaringen.

-På grunn av sikkerhetsforhold er taket kun inspisert fra bakkenivå. Fremsett stige var for kort med tanke på adkomst til taket. Taktekking, takkonstruksjon og pipe over tak er begrenset kontrollert fra bakken.

-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.

-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Øra 45, 7374 Røros						
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	138	Bruksnr:	170	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1900 - Byggeåret er kun et anslag gitt av selger. Nøyaktig byggeår er ikke kjent.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen: Eldre enebolig med tilbygg fra 1967 oppført i to etasjer over krypkjeller og kjellerrom. Grunnmurer er oppført i naturstein og betong/sparestein. Veggkonstruksjoner er oppført i tømmer og bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med skifereternitt. Gulv/etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1967/68	-Boligen ble tilbygd i 1967 eller 1968 ifølge selger. Mulig at taktekking på hele boligen er fra samme periode.	Nei
1980-tallet	Terrassen ble oppført en gang på 1980-tallet.	Nei
1988	I kjøkkenet er det vinduer med isolerglass fra 1988.	Nei
1990-	Det ble foretatt en fornying av kjøkkenfronter.	Nei

tallet

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	170	170	0	0	21
Garasje	27	0	27	0	0
Totalt m²	197	170	27	0	21

Bygning: Enebolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	97	97	0	0	19
2. etasje	73	73	0	0	2
Totalt m²	170	170	0	0	21

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	5	0	5
2. etasje	94	73	21
Totalt m²	99	73	26

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	97	96	1	BRA-i: Vindfang, gang, hall, bad, kjøkken, 2 stuer, soverom, kjellertrapp.	BRA-i: Kott.
2. etasje	73	57	16	BRA-i: 3 ganger, 2 soverom, oppholdsrom.	BRA-i: Loftstrom, bod.
Totalt m²	170	153	17		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	27	0	27	0	0
Totalt m²	27	0	27	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	27	0	27		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	27	0	27		

Kommentar til arealberegning

-Areal i kjeller er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Gulvarealet er på 5 m².
-Deler av arealet i det uinnredede loftet er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Gulvarealet er på 21m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fukt i kjeller.



Saltutslag i grunnmur i kjeller.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring 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?	Ja

Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke etablert noen drenering synlig eller kjent drenering/fuksikring, da disse i så fall ligger etablert under bakken. Terrengt rundt boligen er med asfalt og naturtomt, og vurderes lagt med tilstrekkelig fall ut fra bygget. Takvann ledes ut på terrengt.	
-Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Dette er registrert i kjellerrommet. Ved befaringen var det ikke mulig å komme seg i krypkjelleren under bygningen, og kontrollen er dermed begrenset. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. -Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Ukjent om annen fuksikring er etablert, da denne i så fall vil ligge under bakken. Det er ikke utelukket at det kan mangle utvendig fuksikring med tanke på alder. Eventuell fuksikring vil ha nådd en høy alder, og funksjonen vil dermed være usikker. -Nedløpsrør fra tak er etablert oppe på veggen, og takvannet ledes derfor noe ukontrollert ut på terreng fra nedløpene.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser av krypkjeller anbefales. -Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås, og god utlufting ivaretas. Bruken av kjeller og eventuelle forhold i krypkjeller vil være avgjørende for om tiltak bør utføres. -Det anbefales å forlenge nedløpsrørene for å lede overflatevann godt bort fra grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekkdannelse i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Opprinnelig del er oppført over grunnmur av naturstein. Tilbygget har grunnmur av betong/sparestein. Det er en krypkjeller under bygget, samt et kjellerrom med innvendig adkomst.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
-Selger opplyser om at grunnen er sandholdig.	
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Grunnmur i kjeller vurderes av pusset gråstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det er sprekkdannelse i grunnmuren, som ikke er unormalt med tanke på alder. Det blir ikke registrert tegn på svikt i bygningen som følge av sprekken, men det gjøres oppmerksom på forholdet. -Eventuell svikt/skader i gråsteinsmur er vanskelig å påvise uten observasjoner over tid, med tanke på om murene er stabile eller om de beveger seg.	
TG 2 på grunn av påviste sprekker i grunnmur.	
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. For å påvise eventuelle bevegelser i natursteinsmur må det legges gipsplomber eller pusses over for å se om det danner seg sprekker over tid. Tiltak kan vurderes deretter.	

6.3 Krypkjeller



Bildet er tatt med zoom inn mot luke.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-3
Boligen har krypkjeller under gulvene. Det er luke i grunnmur under terrassen for adkomst inn til krypkjeller, men adkomsten er vanskelig på grunn av terrassen. Krypkjeller er kun vurdert fra utenfor terrasse og ved inspeksjon av innvendige gulv. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.	
-Det er påvist fuktnivå i gulv i kott som tilsier at konstruksjonen kan være utsatt for råteskader. I hovedsak er det en uavklart situasjon, da det ikke er inspisert i selve kryprommet. Usikkert om fuktmerker opp på yttervegg i rommet har sammenheng med fukt fra gulvet. -Det mangler plast på bakken. Dette registreres ved kontroll utvendig, ved besiktigelse inn i adkomstluken. Manglende plast på bakken kan føre til forhøyet fuktnivå i krypkjelleren.	
TG 3 på grunn av mulig skade i gulvkonstruksjon i kott under trapp. TG 2 settes for begrenset kontrollmulighet, samt at det registreres manglende plast på bakken.	



Høyt fuktnivå i gulvkonstruksjon i kott under trapp.

6.4 Rom under terreng



Høyt fuktnivå mot grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Tilfredsstillende adkomstmulighet må etableres. -Videre undersøkelser anbefales før kjøp, helst med hjelp av en fagkyndig, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader. Estimater er kun satt for nærmere undersøkelser. -Det anbefales å etablere plast mot grunn.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er en liten råkjeller under boligen, med adkomst via trapperom fra 1. etasje. Rommet har støpt gulv og pusset overflate på vegger. Det er lufteventiler i grunnmur.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt, samt at det registreres saltutslag i overflater. Rommet vurderes å ha gode uttørkingsforhold ved at det er god ventilering, men det vil likevel trekke fukt gjennom grunnmuren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.	
TG 2 på grunn av påviste fuktforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sørg for videre god ventilering. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong, 2. etasje



Uegnet tekkemateriale og utett utførelse mot vegg kan ha ført til skjulte skader.

Type	Balkong
Det er en balkong ut fra gang i 2. etasjen. Konstruksjonen er oppført i tre og er lagt over bærende trestolper. Rekkverk er av malt tre. Det er lagt en tekking av plast og knotteplast under terrassegulvet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført etter byggeår, men ikke kjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja



Råteskader i hovedbæring.



Råteskader oppunder balkonggulv.

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
---	------

-Det er omfattende svikt og råteskader i balkongen, samt at det er råteskade i toppen av den ytterste bærende stolpen på undersiden. Råteskadene har oppstått på grunn av et uegnet tekkemateriale under gulv, i kombinasjon med alder. Strakstiltak er nødvendig.
-Rekkverket er lavt.

TG 3 på grunn av omfattende skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
--

-Balkongen står i fare for å falle ned. Det må foretas riving av eksisterende balkong snarlig, og nærmere undersøkelser inn mot vegg må foretas.
-Med tanke på konstruksjonsutformingen er det ikke utelukket at det kan foreligge skader på ytterveggen. Ny og forskriftsmessig oppbygging av balkong vurderes når eventuelt skadeomfang på tilstøtende konstruksjoner er påvist og utbedret.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
---------------------	-----------------

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, 1. etasje



Råte i gulvbord.



Råte i rekkverksstolpe.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse ved inngangspartiet. Terrassen er oppført av impregneret trevirke. Rekkverk er av malt tre. Ned til terreng er det trapp i impregneret trevirke.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Terrassen kan være oppført på 1980-tallet, ifølge selger.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Nei
---	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
---	----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
---	----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

6.7 Vinduer og dører



Værslitte vinduskarmer.



Værslitasje i balkongdør.



Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
-Det er registrert høy slitasjegrad og stedvis råte i terrassedekket. Det er også påvist høy slitasjegrad, samt råteskader i bunn av rekkverksstolper og noe av håndlist. -Rekkverket måles til ca. 76 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. -Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. -Trapp mangler håndløpere, samt at det registreres en del slitasje. Nederste trappetrinn er skadet.	
TG 3 på grunn av spredte råteskader og høy slitasjegrad. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er påregnelig med utskifting av terrasse og trapp som følge av skader, slitasjegrad og alder. Tiltaket fremstår ikke som umiddelbart, men bør planlegges for nær fremtid. Kostnadsestimatet er satt for dette. Sørg for forskriftsmessig utforming av konstruksjonene.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Beskrivelse	
-Malte vinduer med koblet glass og 2-lags glass. -Malt balkongdør med enkelt glass. -Malt hovedytterdør med enkelt glass. -Innvendig er det finérdører og malte profilerte dører. Kott og bod har enkle plassbygde dører.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer med koblet glass og ytterdører vurderes fra etter byggeåret, men det er noe usikkert når de er fra. Utelukkes ikke at de ble skiftet i samme periode som tilbygget ble oppført (rundt 1967). -I kjøkkenet er det vinduer med isolerglass fra 1988.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmer, 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
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
----------------------------------	------

-Det er slitte vinduer og ytterdører i boligen.
-Ytterdører mangler tettelist, og det er registrert glipper i karmer. Dette vil føre til kaldtrekk.
-Det er flere innerdører som tar i karm.
-Flere av innerdørene har slitasje i åpningsmekanismen (låskasser).
-Isolerglass i kjøkkenvinduer er mer enn 30 år, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Sltiasje i innvendig vinduskarm i bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer/ytterdører må skiftes ut. Generelle utskiftinger er hensiktsmessig, sett fra et energiøkonomisk standpunkt.

-Justering av dører må påregnes. Etablering av tettelister i ytterdører anbefales.

-Utbedring/utskifting av låskasser i innerdører kan måtte påregnes. Eventuelt kan hele dører skiftes ut. Dette er noe som i så fall vurderes av en ny eier etter eget behov/ønsker.

-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.

6.8 Yttervegger



Værslitasje/malingsavskalling i kledning.



Råteskader i kledning/bunnstokk.



Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon i opprinnelig del er oppført i tømmer. Tilbygget er oppført i bindingsverk/reisverk. Fasader er kledd utvendig med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Boligen ble tilbygd i 1967 eller 1968 ifølge selger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-3
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå utvendig med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.	
-Det er fuktskjolder oppover innsiden av yttervegg inne i kottet under trapp i 1. etasje. Noe usikkert om dette kommer av fukten som er påvist i gulvet i rommet.	
-Ved balkongen er det usikkerhet rundt tilstanden i ytterveggen, da denne har hatt en tekking med uegnede materialer, samt at det er påvist lekkasjer og råteskader ved balkongen.	
-På overflater i overgang yttervegg/himling i tilbygg er det misfarging i form av støvkondens/heksesot. Dette er et tegn på kuldebroer i kombinasjon med dårlig ventilering.	
-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
-Det registreres spredte råteskader i bunn av trekledning, samt i bunnstokk.	
-Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning, samt noe malingsavskalling.	
TG 3 på grunn av usikker tilstand ved balkong og i kott, med risiko for fuktskader i ytterveggen. TG 2 settes for resterende forhold. Nærmere undersøkelser anbefales.	

Oversikt av detalj ved balkong. Utførelsen øker risikoen for skader i yttervegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er anbefalt nærmere undersøkelser ved veggkonstruksjon bak balkong, samt ved fuktmerker i yttervegg inne i kottet. Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at det vil kunne påløpe større kostnader ved nærmere påvisning.	
-Støvkondens kan vaskes bort, der heksesot er vanskelig å fjerne med vanlig rengjøring. Forsøk å rengjøre heksesoten med fettløsende vask. Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det er ikke farlig. Det er ingen bygningsskade og dekkes derfor ikke av forsikringen. Dårlig ventilasjon fører til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. Unngå store temperaturendringer, spesielt i vinterhalvåret, da det gir ujevn avdampingsrate. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Der vil det oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer.	
-Råteskadet trekledning/bunnstokk må skiftes ut. Omfanget av eventuelle skader i trekledning er kun vurdert med stikkprøver fra bakkenivå, og det er dermed et usikkert om det foreligger skader i kledning lenger oppe på vegg. Nærmere undersøkelser anbefales.	
-Ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Uinnredet loftsrom / kaldloft



Fuktmåling ved skjolder i loftsrom i 2. etasje. Viser at det er tørt ved befaringen.



Oversiktsbilde, kaldloft.

Type loft	Delvis innredet / kaldloft
Det er et uinnredet loftsrom i 2. etasje, over tilbygget i boligen. Rommet har dør som adkomst fra gang. Konstruksjonen er av taksperrer, og det er isolert med mineralull i gulv mot kjøkken og stue. Taktro er av trepanel. Det er kaldloft over opprinnelig del av boligen. Konstruksjonen er oppført av langsgående takåser og sperrebind av tre. Taktro er av trepanel, og loftet er isolert med sagflis.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
-I loftsrommet i 2. etasje er det stedvis påvist skjolder i overflater, men ingen skadelig fukt ved befaringen. Årsaken til slike skjolder kan komme av kondensering. Rommet kan være dårlig ventilert, i kombinasjon med at dampsperre mangler fra underliggende rom. Tidligere var det ikke brukt dampsperre mot uoppvarmede rom slik som er vanlig i dag. Misfargingen i taket mot opprinnelig del som er synlig fra loftsrommet 2. etasjen kommer mest sannsynlig av at dette var eksponert for været utvendig, før tilbygging av boligen.	
-Platelaget på gulvet i loftsrommet i 2. etasje er tynt, og det er noen skader i dette.	
-Det er ikke registrert lufting på loftsrommene.	
-Det er stedvis skjolder i overflater på kaldloftet, men ingen aktiv fukt ved befaringen.	
-Avtrekksrøret fra badet føres inn på loftet og ikke ut over tak. Dette kan medføre økt fuktbelastning på loftet.	
-Det blir registrert muselort på kaldloftet.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	



Fuktskjolder i taktro / tynt isolasjonslag.



Fuktmåling på kaldloft. Viser at det er tørt ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Dampsperre må etableres mot kalde loftsrom, samt at luftingen på loftsrommene forbedres. Manglende dampsperre og dårlig lufting kan medføre kondensering som kan føre til skader over tid, om boligens bruk endres ut fra slik den er blitt brukt tidligere.
- Plategulvet i loftsrommet i 2. etasje anbefales utbedret eller skiftet. Det er fare for ytterligere skader i plater med dagens tynne platelag.
- Det må sørges for å føre avtrekksrøret fra bad ut til friskluft, for å unngå fare for økt fuktbelastning på loftet.
- Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Kan være fra samme år som taktekking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det registreres nedbøy/skjevheter og mindre skader i takrenner/nedløpsrør.	
TG 2 som følge av deformasjoner/skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Utskiftinger bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Sørg for å etablere utkast fra nedløpsrør godt ut på terrenget.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonene er innsisert fra loftsrom og utvendig fra bakkenivå. På grunn av sikkerhetsforhold er taket kun innsisert fra bakkenivå. Fremsatt stige var for kort med tanke på adkomst til taket. Konstruksjonen over tilbygget er av taksperrer, og det er taktro av trepanel. Konstruksjonen over opprinnelig del er oppført av langsgående takåser og sperrebind av tre. Det er taktro av trepanel.	
Innsisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det er ikke etablert noen luftespalter inn til takkonstruksjonen. -Konstruksjonen over gang med trapp kan være særlig underdimensjonert, da det registreres tynnere takåser enn på resten av taket. Det blir registrert at utførelsen av takåsene kan medføre brudd om taket endres vesentlig ut fra slik det fremstår i dag. -Det er tegn på litt svai i taket på langs takflaten på tilbygget. Opprinnelig tak har mindre skjevheter. Påviste skjevheter som dette er ikke unormalt for eldre konstruksjoner.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket. -Ved en eventuell omlegging av taktekking må det foretas forsterkninger av konstruksjonen over gang med trapp. Det bemerkes at et endret tekkemateriale og/eller etablering av snøfanger kan medføre behov for oppdimensjonering av takkonstruksjonen generelt. Nærmere undersøkelser av eventuelt behov for generell forsterkning av taket må foretas i den forbindelse. -Skjevheter anbefales rettet opp ved en eventuell omlegging av taktekking.	

6.12 Taktekking



Oversiktsbilde.

Type tekking	Annet
Taket er tekket med skifereternitt. Type undertak er ukjent.	
Innsisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taktekkingen på boligen vurderes å kunne være fra da tilbygget ble oppført i ca. 1967/68.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-3
-Fremsatt stige er for kort, slik at tekkingen kun er inspisert fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Taktekkingen er gammel og har utlevd sin forventede levetid, med økt usikkerhet rundt videre tetthet. Det er ukjent undertak og sannsynligheten for skader i tekkingen er forhøyet. -Det er tegn på enkelte løse mønebeslag. -Vindskie på den ene siden av tilbygget er skadet og løsnet av. Usikkert skadeomfang bak denne, men det kan være et tegn på lekkasjer og mulig råteskade. TG 3 på grunn av et vurdert behov for renovering av tekking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med bakgrunn i alder og risiko for skader er det vurdert behov for utskifting av taktekking og undertak. Det vil være påregnelig med nærmere undersøkelser av underliggende/tilstøtende konstruksjoner i den forbindelse. Valg av tekkemateriale og forhold som eventuelt avdekkes under renovering kan påvirke kostnadsestimatet.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.13 Utstyr på tak

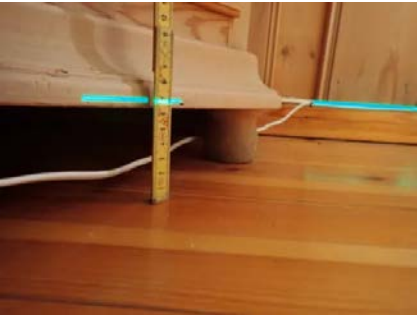
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ikke kontrollerbart
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er etablert en takstige av metall med ukjent innfesting. -Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Dagens forskrifter setter krav til snøfangere ved glatt tekking. -Taket er kun inspisert fra bakkenivå, og dermed er det ikke undersøkt innfesting av takstigen eller om det er krav til plattform med tanke på høyde på pipe. TG 2 på grunn av manglende snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Eventuelt valg av tekkemateriale ved omlegging av taktekking vil påvirke om det bør etableres snøfangere. Det er ikke sikkert at taket vil tåle belastning av snø med dagens konstruksjon. Ved en eventuell omlegging av taktekking må det foretas forsterkninger av konstruksjonen over gang med trapp, da denne er påvist å kunne ha svakheter. Det bemerkes at et endret tekkemateriale og/eller etablering av snøfanger kan medføre behov for oppdimensjonering av takkonstruksjonen generelt. Nærmere undersøkelser av eventuelt behov for en generell forsterkning av taket må foretas i forbindelse med omlegging av tekking.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje



Det er påvist et høyt fuktnivå i treverk i gulvet i kottet.



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik i stue på ca. 29 mm.

Type	Trebjelkelag
Gulvet i 1. etasje er av trebjelkelag over krypkjeller. Det ble målt med laser i alle oppholdsrom i etasjen, og det er påvist høydeavvik opp mot forskriften.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
-Det er fuktmerker i gulv i kott under trapp, samt målt en full fibermetning av vann i treverket i gulvet med fuktindikator. Dette gir maksimale forhold for utvikling av råteskader. Krypkjeller er ikke inspisert, og det er derfor usikkert om det er fukt herfra som årsak til påviste forhold. -Ved stikkmålinger på gulvene er det påvist høydeavvik mellom 15-30 mm. Største påviste skjevhet måles til ca. 29 mm i stue i opprinnelig del. TG 3 på grunn av påvist fuktnivå og mulig skade i gulvkonstruksjon i kott. TG 2 settes for skjevheter i gulvene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere undersøkelser av mulig fuktskade i gulv. Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan man risikere betydelige og uforutsette kostnader. Det må påregnes generell kontroll av gulvkonstruksjonen fra kryprom. -For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i oppholdsrommet og begge soverom uten å påvise måleavvik opp mot forskriften.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold ved etasjeskilleren. Det uinnredede loftsrommet i etasjen er ikke vurdert nærmere med tanke på eventuelle skjevheter, da dette er i bruk som lager i dag.	

6.16 Ildsted/Skorstein



Oversiktsbilde ved sotluke.



Sprekker i pipemur.



Beksot på pipemur.

Type pipe	Tegl
Eldre teglpipe. Det er sotluke plassert på badet.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er vedovner i oppholdsrom i 2. etasje og gang i 1. etasje. I stue i 1. etasje er det åpen peis.	
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 bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
-Pipa er delvis tildekt mot oppholdsrommet i 2. etasje. -Under sotluke er det brennbart materiale mindre enn 30 cm fra luka. Dette gjelder avstand til gulvoverflate av vinylbelegg, samt oppbretten av belegget på pipe. -Det er ingen ubrennbar plate på gulvet under sotluka. -Det er enkelte sprekker/riss i pipemuren. På badet er det påvist noe bom i overflate av puss (hulrom/mistet vedheft). Det er en sprekk i påmurt brystning på peismuren. -På pipemur på loftet registreres det en del beksot på pipemuren. TG 3 på grunn av delvis tildekt pipe, samt mindre enn 30 cm til brennbart materiale ved sotluke. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er krav til 4 synlige sider på mursteinspiper for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet bør vurderes. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider. -Avstand til brennbart materiale ved sotluke må være minimum 30 cm for å lukke avviket. -Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluka. Det kan være krav til materialet i platen med tanke på avstanden til gulvet, da plater av metall kan lede varme. -Sprekker/riss og bom i pipemur/peismur anbefales utbedret. -Utvendig beksot på pipe tyder på at det også kan være en del beksot i pipeløpet. Pipebrann oppstår når tjæresot, kalt beksot, antennes og begynner å brenne. Beksot antennes lett. For å fjerne beksot må fyringsmønsteret endres eller skorsteinen må mekanisk fjernes ved at skorsteinen/pipa freses. Dette gjøres ved bruk av drill som festes til nylonstenger med kjetting, wire eller plastfibere i enden. -Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

6.18 Lovlighet

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat. Det er en oppvaskbenk i stål med nedfelt kum. Det er flis på vegg over benk mot stue. Fronter og benkeplate ble oppgradert på 1990-tallet ifølge selger. Skrogene er av eldre dato. -Det blir registrert sprekker i flisfuger på vegg, som tegn på bom (manglende vedheft). På innredning er det kun registrert normal bruksslitasje. TG 2 på grunn av tegn på skader i fliser.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
-Sprekker i flisfuger kan være tegn på løse fliser, som følge av at underlaget har dårlig stivhet eller er uegnet for å lime fliser mot. For å lukke avviket må flisene og eventuelt også underlaget utbedres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bolig: -Det foreligger ingen tegninger fra oppføringen av opprinnelig del på grunn av at bygningsloven ikke gjaldt i området da denne delen ble oppført. -Det foreligger tegninger fra tilbyggets oppføringsår. Tegningene beskriver ikke spesifikt hva de gjelder, og derfor foretas det en generell vurdering av tegningsgrunnlaget. Fasader på tilbygget avviker noe fra tegningsgrunnlaget, med tanke på at tilbygd stue er tegnet med et "sprang" ut på gavivegg fra opprinnelig del. Rominndelingen på tegninger del stemmer i hovedsak med dagens rominndeling, men det er ikke rombeskrivelser for alle rom i boligen. Tegninger for 2. etasje foreligger ikke. Det kan være hensiktsmessig å kontakte byggesakskontoret for ytterligere vurdering. Garasje: -Det foreligger plantegning og tegning av 2 fasader. Kontrollen blir noe begrenset. Bygget var omsøkt som dobbelgarasje, men i dag er dette en enkel garasje. Det er ingen endret bruk av bygningen, men fasadene avviker noe ut fra tegningene. Det er kun 1 port på dagens garasje, samt at dagens vinduer og dør ikke foreligger på tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Det er ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998.	

6.19 Trapp



Oversikt ned trapp fra 2. etasje.



Råteskade i kjellertrapp.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det er vinduer med midtstolpe i 2. etasje. Åpninger i vinduene er mindre enn 50 cm i bredden, og dermed under dagens krav til bredde på rømningsvinduer. Åpninger måles til 49 cm, og dette kan ikke fravikes ved avrunding opp til 50 cm. Derfor har ikke etasjen tilfredsstillende alternativ rømningsvei fra 1 soverom og oppholdsrommet i etasjen. Kravet er ivaretatt fra soverommet som leder til gangen med dør ut til balkong.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.	

Beskrivelse	
Det er en malt tretrapp med lukkede trinn opp til 2. etasje. Rekkverket er av malt tre. Håndløper er etablert på 1 side. Det er en malt tretrapp ned til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-3
Trapp opp til 2. etasje: -Det er delvis manglende rekkverk i 2. etasje. Rekkverk som er etablert måles til ca. 75 cm i trappeløpet, og til ca. 65 cm i 2. etasje. Dagens krav til rekkverkshøyde er 90 cm. -Det er ingen håndløper langs veggen, samt at den etablerte håndløperen ikke er tilstrekkelig for hele trappeløpet.	
Kjellertrapp: -Trappen ned til kjeller er råteskadet mot gulvet i kjellerrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trapp opp til 2. etasje: -For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende rekkverk i 2. etasjen. Dette skal ha 90 cm høyde, og ikke ha åpninger større enn 10 cm. -Tilstrekkelig håndløper bør etableres på begge sider i trapp for bedre sikkerhet. Dette gjelder hele trappeløpet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.	
Kjellertrapp: -Kjellertrappen må utbedres med tanke på råteskader.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det blir registrert synlige avløpsrør av plast. Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er ikke kjent når avløpsrør ble skiftet. Omfanget av utskiftinger er heller ikke kjent, og det kan finnes eldre type avløpsrør i boligen som ikke er inspisert. Dette i hovedsak i krypkjeller.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakuumventil plassert på badet. -Det er ikke kjent når avløpsrør i boligen ble skiftet. Omfanget av utskiftinger er heller ikke kjent, og det kan finnes eldre type avløpsrør i boligen som ikke er inspisert. Avløpsanlegget i boligen har usikker restlevetid, og det kan være økt risiko for skader.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. -Avløpsrør er ikke undersøkt i krypkjeller. Nærmere undersøkelser anbefales. -Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er påregnelig å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over avløpsanlegget, og for å vurdere behov for eventuelle tiltak.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige rør er av kobber og plast. Stoppekran er plassert i oppvaskbenk på kjøkken. Det er offentlig vanntilknytning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er ikke kjent når vannrør ble skiftet. Omfanget av utskiftinger er heller ikke kjent, og det kan finnes eldre type vannrør i boligen som ikke er inspisert. Dette i hovedsak i krypkjeller.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen. Dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger. -Det er ikke kjent når vannrør i boligen ble skiftet. Omfanget av utskiftinger er heller ikke kjent, og det kan finnes eldre type vannrør i boligen som ikke er inspisert. Vannledninger i boligen har usikker restlevetid, og det kan være økt risiko for skader. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må foretas nærmere undersøkelser med tanke på trykkfall. Det kan være behov for utskiftnig av utvendige vannledninger. -Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er påregnelig å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over vannledninger, og for å vurdere behov for eventuelle tiltak. -Vannrør er ikke undersøkt i krypkjeller. Nærmere undersøkelser anbefales.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er åpen el-installasjon. Sikringstavler med skrusikringer er plassert i bod og loftsrom i 2. etasje. -Det ble foretatt et tilsyn (sikkerhetskontroll/stikkprøver) av Omexom Elsikkerhet AS den 23-11-2024. Det ble påvist avvik, og disse ble rettet i ettertid av en godkjent elektroinstallatør (ikke opplyst hvem). Tilsynssaken ble avsluttet etter utbedringen. Kontrollen er gyldig i 5 år. Det bemerkes at dette ikke er det samme som en utvidet elkontroll, og det kan finnes feil og mangler som ikke er avdekket. Vær oppmerksom på dette. -Det er påvist avvik utover det som er beskrevet i forbindelse med eltilsynet: Vaskemaskinen er tilkoblet med skjøteledning. TG 2 settes med bakgrunn i vaskemaskin som brukes med skjøteledning. Dette bør ha vært observert av eltilsynet, men det er ikke nevnt i rapporten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Tilkobling av vaskemaskin med skjøteledning anbefales ikke, da dette kan utgjøre brannfare. For å lukke avviket må det foretas utbedringer. -Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpa har produksjonsår 2010, men kan ha blitt montert et par år etter dette ifølge selger.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har vært foretatt service, men ikke i senere år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
-Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. -Det har ikke vært avholdt service i senere år. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vær oppmerksom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og foreta nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Service anbefales annen hvert år. -Det anbefales å etablere mer kontrollert avrenning ut fra bygget, med tanke på kondensvann/avrimingsfunksjon på pumpa. Det er uheldig med avrenning direkte på bunnstokk/grunnmur.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent, men av eldre årgang.	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, ventiler i vegger og åpningsvinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det ene soverommet i 2. etasje mangler ventilering utover åpningsvindu. -På overflater i overgang yttervegg/himling i tilbygg er det misfarging i form av støvkondens/heksesot. Dette er et tegn på kuldebroer i kombinasjon med dårlig ventilering.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i soverommet hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det er viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene. -Det kan være behov for å etablere flere ventiler i boligen, med tanke på registrert heksesot/støvkondens. Støvkondens kan vaskes bort, der heksesot er vanskelig å fjerne med vanlig rengjøring. Forsøk å rengjøre heksesoten med fettløsende vask. Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det er ikke farlig. Det er ingen bygningsskade og dekkes derfor ikke av forsikringen. Dårlig ventilasjon fører til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. Unngå store temperaturendringer, spesielt i vinterhalvåret, da det gir ujevn avdampingsrate. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Der vil det oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer.	

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 100 liter er plassert i kjøkkenskap med ukjent understøttelse. Det er ikke etablert rør fra trykkventil til avløp. -Berederen vurderes å ha passert 20 år og har usikker restlevetid. Den kan være av eldre årgang. -Det er ikke etablert tilfredsstillende lekkasjesikring. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det kan være hensiktsmessig med utskifting av bereder med bakgrunn i at det er ukjent alder. Eldre beredere har økt risiko for skader. -Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereder.	

6.26 Våtrom: Bad



Punktering i gulvbelegg.



Oversiktsbilde.

6.27 Øvrig: Overflater / skap

Beskrivelse	
Gulv har belegg og tregulv. Vegger har panel, malte plater og malte overflater. Himlinger har panel og malt overflate. Det er flere plassbygde skap i boligen.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Overflater må stedvis påregnes oppussing/oppgraderinger. Det er stedvis slitasje/skader utover normal slitasjegrad, samt utidsmessige overflater. -Det bemerkes at skapdør på soverom i 2. etasjen er tatt av, og mangler hengslingen på selve døren. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må stedvis påregnes oppussinger/oppgraderinger av overflater i boligen. -Skapdør på soverom i 2. etasje må utbedres.	

6.28 Øvrig: Garasje, byggemåte



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Vinduer er med enkelt glass. Det er montert en leddport i tre med automatisk åpner.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

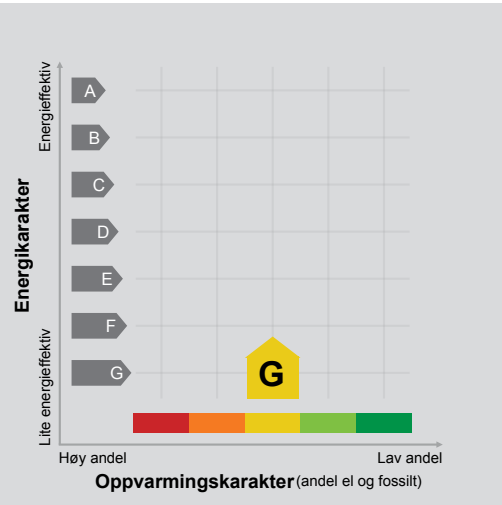
Ikke relevant

Notater

ENERGIATTEST



Adresse	Øra 45
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184151537
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174832
Dato	30.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

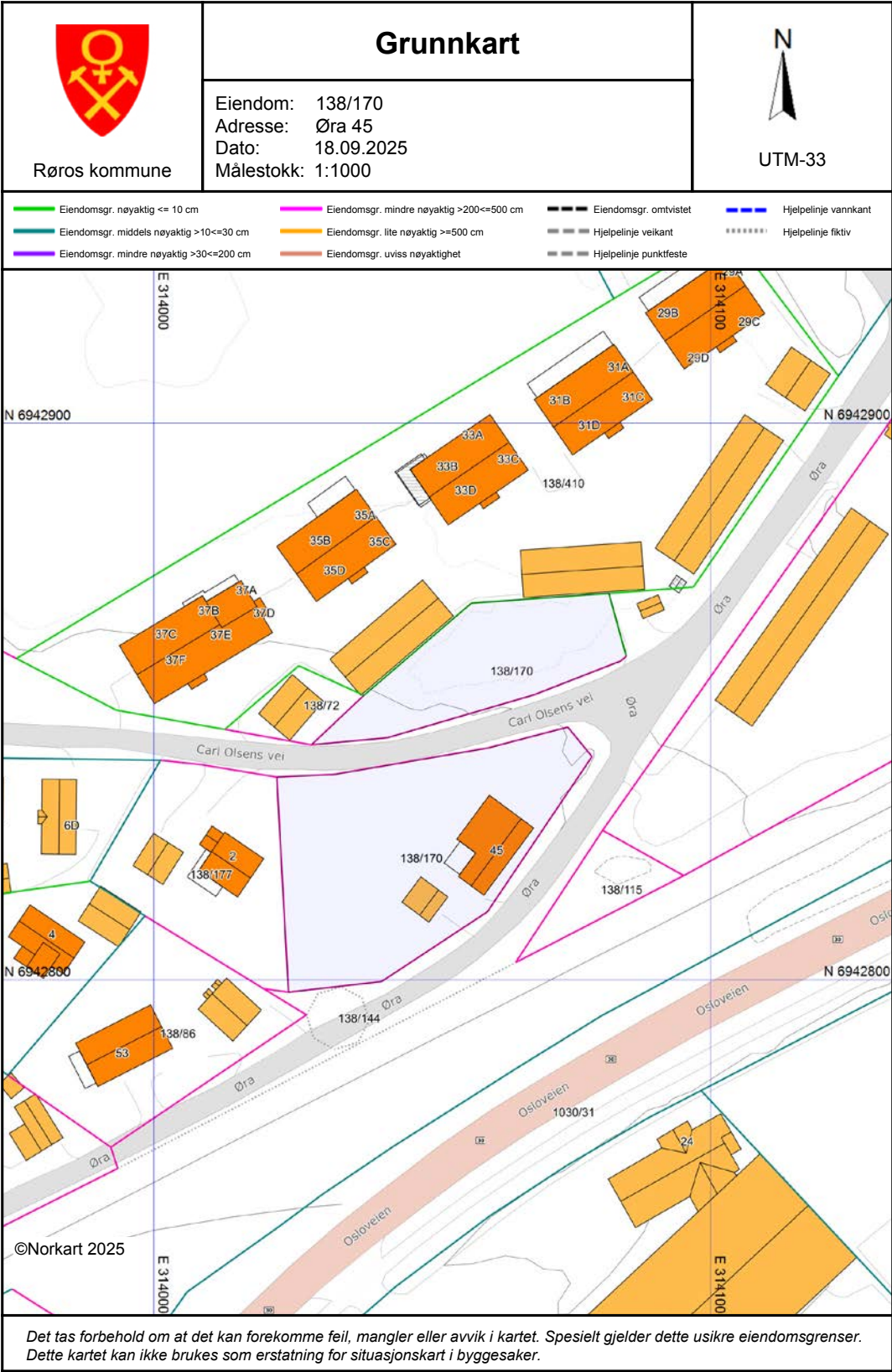
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

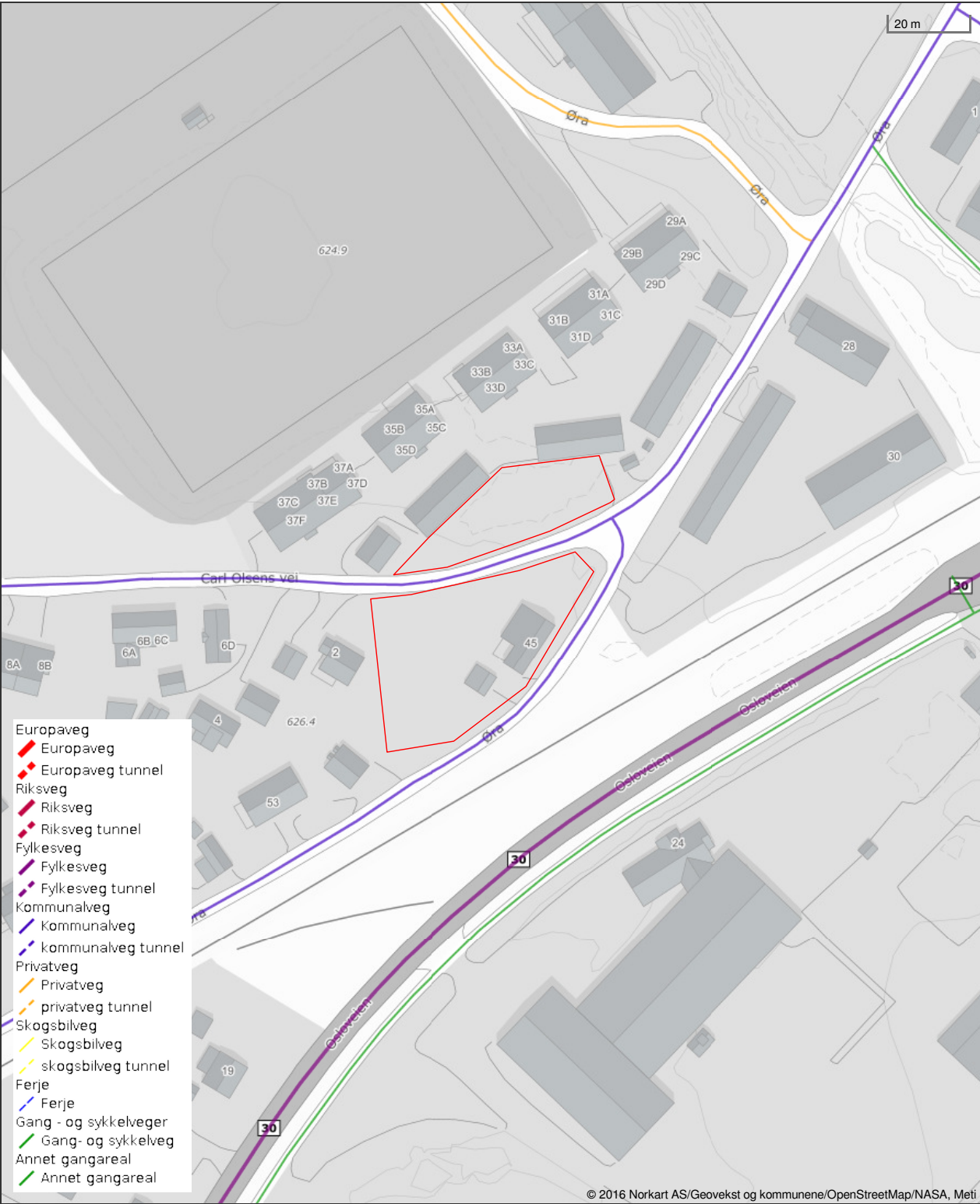
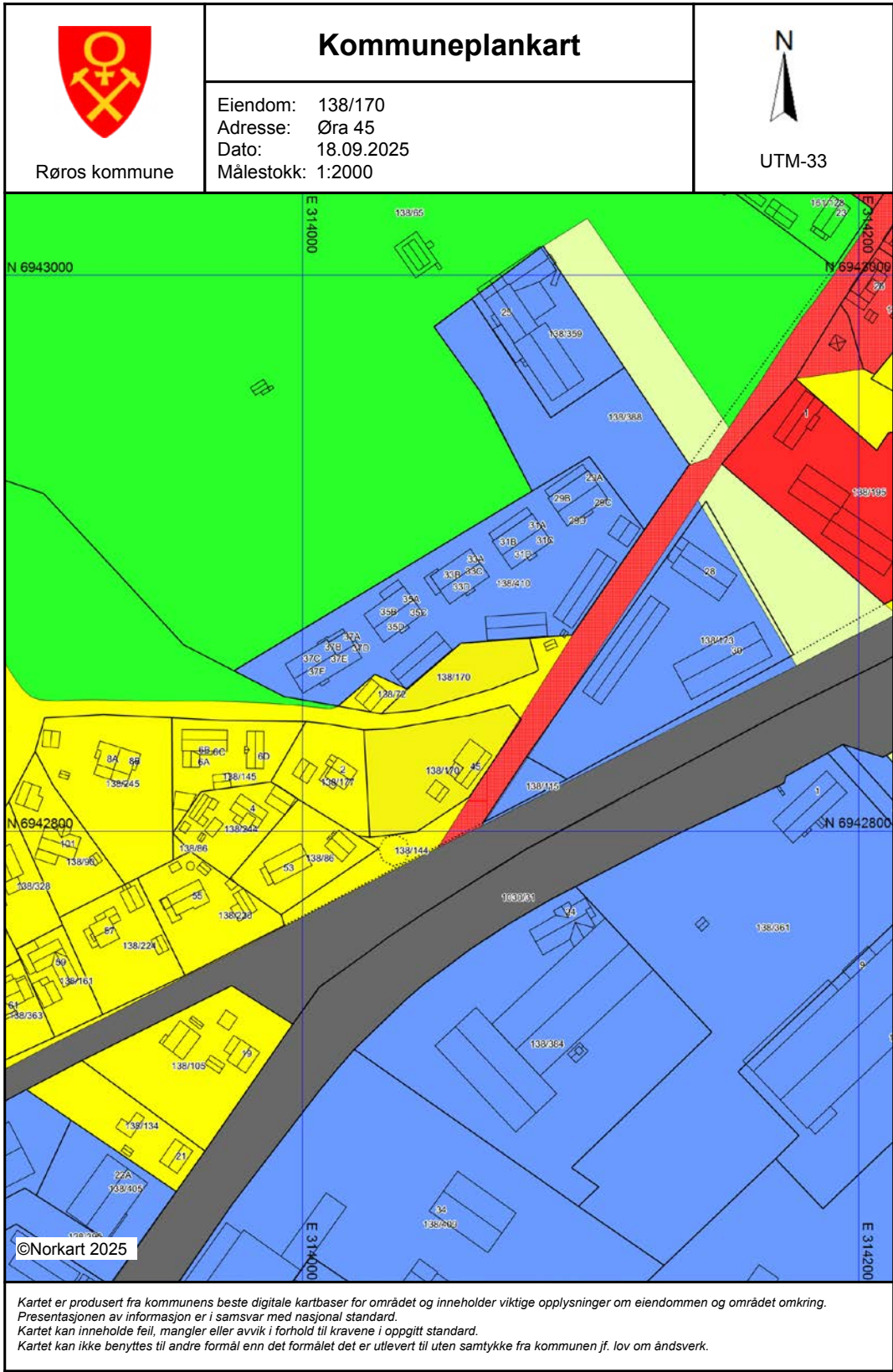
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 138/170//



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.

Dagbok nr. 672 1952. 30/4.
Gauldal sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

man dag den 28^{de} April 1952 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Gjøsunden sagleruk
g.nr. 138 br.nr. 115 av skyld mark 0.47 i Råros
herred. Forretningen er forlangt av Landbruksdepartementet

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Reinhold Vold, Lidiulf Edvard
Edvard O. Rangen

Ved forretningen møtte:³⁾ Ola O. Eide, Per Reiten
R. Skanche og skjønnsmennene
naboen var varslet

Mennene valgte til formann Reinhold Vold

Over de N del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Fra en nedslått jempåle i den fadette parsells
sydvestre hjørne går grensen 38,75 m i nordlig
retning til en nedslått jempåle og videre 52,50 m
i østlig retning til en nedslått jempåle ved
den gamle Hådalsvei. Fra dette punkt går
grensen 28,50 m i sydvestlig retning til en
nedslått jempåle og tilslutt 33,50 i vestlig
retning til utgangspunktet.

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

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

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

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

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? nei
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? nei
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? nei
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? byggelomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? —

Det bevitnes:

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

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de W fraskilte del ble bestemt til mk 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mk 0.46

De W fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Vikheim

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

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

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

Vi har bestemt at Reinhold Vold skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Reinhold Vold Edv. O. Gaugen
H. Aug. Gleditsch

Antatt til tinglysing 30. april 19 52.

G. Støppe
fst.

Tinglyst ved

De n fraskilte del har fått g.nr. 138 br.nr. 170.

Hovedbruket hadde før delingen skm. 0.42.

" har etter " " 0.41.

xf,

RØROS KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØRA/ØYA

Dato for siste revisjon av planen: 10 09 1986 (rentegn.)

Dato for kommunestyrets vedtak: 24 04 1986

- § 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plan-kartet er vist med reguleringsgrense.
- Restriksjonsplan for Røros lufthavn, tegn. 75-170 sist datert 26 03 80, utarbeidet av Luftfartsdirektoratet, er en del av plandokumentene.
- Bygningsrådet kan utarbeide utfyllende retningslinjer som skal være veiledende i forhold til de øvrige plandokumentene.
- § 2 Området reguleres for følgende formål:
- bygeområder
 - boliger
 - industri
 - offentlig formål
 - friområder
 - trafikkområder
- § 3 Områder for boliger
- § 3.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- § 3.2 I feltene A og C skal det bygges frittstående småhus.
- § 3.3 I feltet B skal det bygges frittliggende småhus og/eller konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, atriumshus).
- § 3.4 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en tomte-inndeling godkjent av bygningsrådet.
- § 3.5 Før utbygging av området B kan igangsettes, skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningers takform, utforming, etasjetall, høyde, takform
 - parkeringsplasser, garasjer
 - interne gangveger
 - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,15
- § 3.6 Bolighusene skal oppføres i inntil 2 etsjer. Gesimshøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 3,5 meter og 5,5 meter for 2 etasjes hus. Bygningene skal ha saltak.



Side
2

- § 3.7 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger, påse at bebyggelsen for en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe, får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak skal godkjennes av bygningsrådet.
- I område BI skal bygningsrådet spesielt påse at strøkets karakter som overgangssone mellom gammel og ny bebyggelse blir opprettholdt ved nybygg og endring av eksisterende bygg.
- § 3.8 Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet. I område B kan bolighus plasseres med vegg i nabogrense og inntil bolighus på nabotomt.
- § 3.9 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og til-passes dette m.h.t. materialbruk, form og farge.
- Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.
- § 3.10 Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.
- § 3.11 Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.
- § 3.12 Hvor hensynet til trafikksikkerheten tilsier det, kan bygningsrådet pålegge grunneier å sette opp gjerde mot trafikkert veg.
- § 3.13 Carl Olsens v. 6, 8, 10, 12, 14/16 har adkomst fra denne vegen.
- § 4 Område for industri
- § 4.1. I området skal det oppføres bygninger for lett industri og håndverks-bedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan tillate forretnings-virksomhet tilknyttet den enkelte bedrift eller ren forretningsvirksomhet dersom forholdene ligger til rette for dette m.h.t. adkomst og tilstøtende boligområder.
- § 4.2 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan/tomte-delingsplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- anleggenes art, utforming og plassering
 - adkomst og parkeringsplasser
 - transport- og lagerarealer
 - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Bygningsrådet kan kreve isolasjonsbelte/beplantingsbelte mellom industribbyggelsen og tilstøtende boligområder. Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industriarealene forøvrig. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
- § 4.3 Opplag, lager og anlegg av skjemmende eller sjenerende art kan av bygningsrådet kreves fjernet/flyttet eller skjermet f.eks. ved bygnings-



Side
3

deler murer eller innhegninger.

§ 4.4 Samlet gulvareal skal ikke overstige 50 % av tomtenes nettoareal.

§ 5 **Offentlig formål**

§ 5.1 Området benyttes for Televerkets formål.
Området kan benyttes til lager og montørstasjon.

§ 6 **Friområder**

§ 6.1 Friområde D skal benyttes til idrettsbaner med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

I område for parkmessig behandling, kan det ikke oppføres bebyggelse eller nyttes til anlegg.

§ 6.2 Bygningsrådet kan kreve at boligområdet langs Øragata avskjermes med gjerde eller beplantingsbelte dersom dette viser seg nødvendig. Høyde/utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.3 Friområde E og F skal nyttes til lek og park.
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7 **Trafikkområde**

§ 7.1. Veg C skal ved detaljplanlegging vise oppdeling i kjøreveg og gang-/sykkelveg.

§ 7.2 Idrettsområdet (friområde D) skal ha adkomst fra veg A.

§ 7.3 I området mellom frisisiktlinjen og vegformål (Irisiktsone) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 8 **Fellesbestemmelser**

§ 8.1 Innenfor de arealer som på restriksjonsplanen er definert som støysone 2 skal bygging normalt kun skje etter retningslinjer som er fastlagt i Miljøverndepartementets rundskriv T-14/75 om arealutnyttelse ved sivile flyplasser.
Bygningsrådet kan kreve at bygninger innenfor støysone 2 utføres med støyreducerende konstruksjoner.

§ 9 **Alminnelige bestemmelser**

§ 9.1 Utbygging innenfor planområdet kan ikke gjennomføres før veg A er opparbeidet eller før det er opprettet bruforbindelse over Hitterelva til Stormoen industriområde.

§ 9.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven med forskrifter.

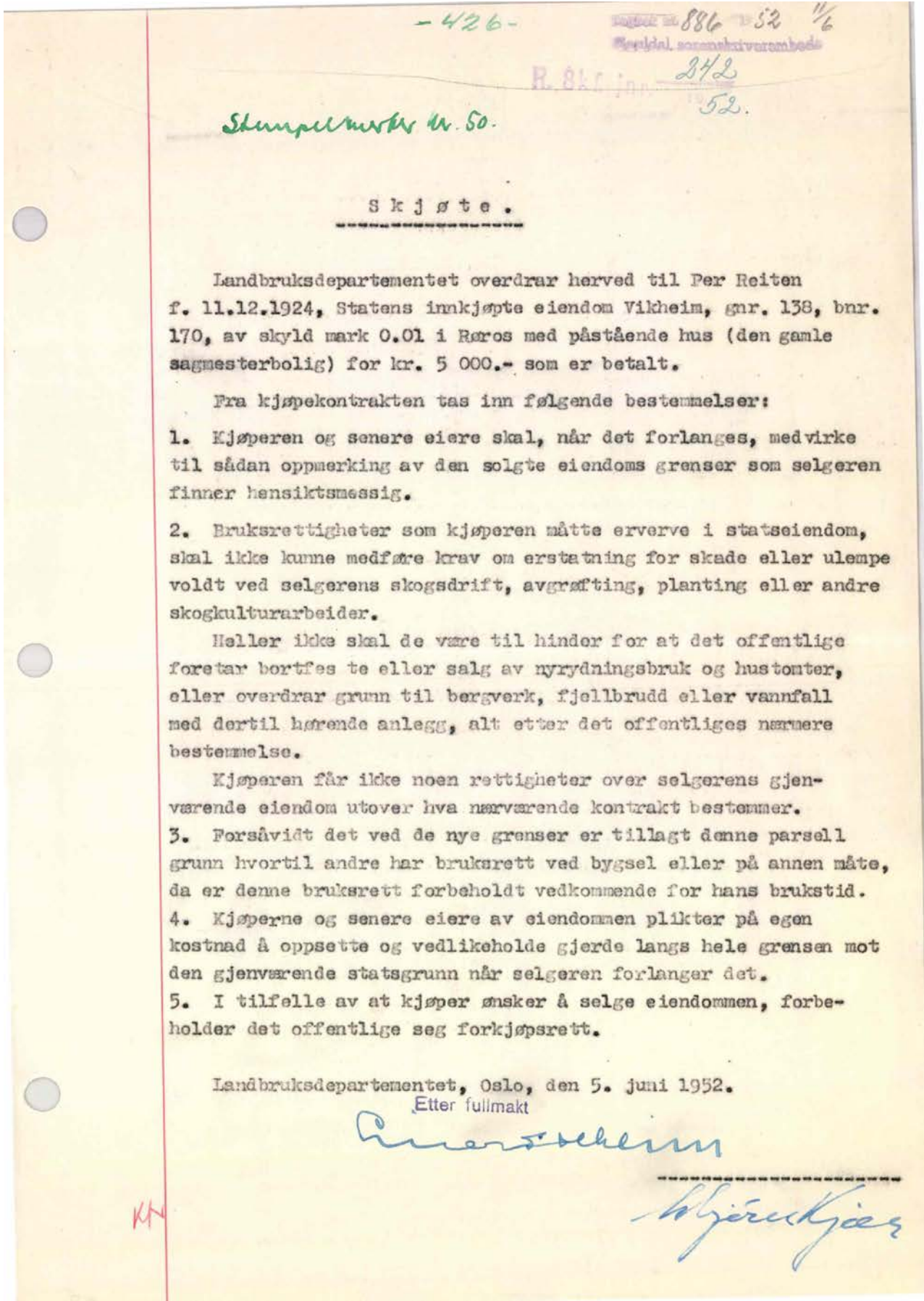
§ 9.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er



Side
4

stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser. *Stadfestet, 27/10.86.*





Røros kommune
Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 18.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øra 45, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	-100,95 kr
Eiendomsskatt	8 808,00 kr
Feiing	569,50 kr
Renovasjon	4 994,00 kr
Vann	990,75 kr
Sum	15 261,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2202200 0/00	4.00	1/1	0 %	8 809,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 pipe	536.00	1/1	0 %	536,00 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	25%	1 pr.år	5493.40	1/1	0 %	5 493,40 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	1023.96	1/1	0 %	1 023,96 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	1179.44	1/1	0 %	1 179,44 kr
Forskudd vannavgift	15%	4 m3	15.03	1/1	0 %	60,12 kr
Forskudd avløpsavgift	15%	4 m3	24.56	1/1	0 %	98,26 kr
					Sum	17 200,18 kr

Nabolagsprofil

Øra 45 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Langegga Linje 182, 540	4 min 0.3 km
Røros stasjon Linje R60	11 min 0.9 km
Røros lufthavn	5 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Røros videregående skole 300 elever	16 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	8 min
Extra Røros	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

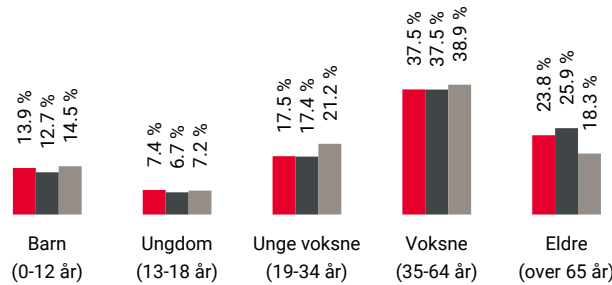
Veldig bra 77/100



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

Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 0.5 km
Stenbråttet barnehage (1-5 år) 34 barn	11 min 1 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Mega Røros	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



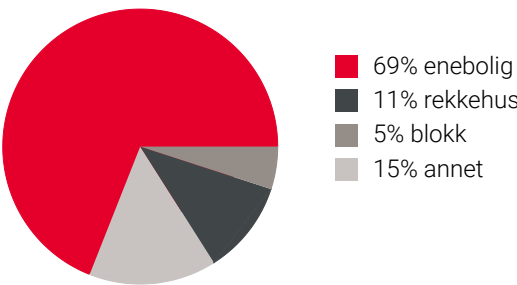
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	3 min 0.3 km
Verket Røroppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	12 min 1 km
Røros Gym	7 min

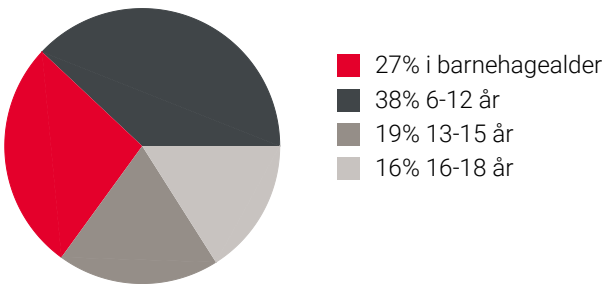
Boligmasse



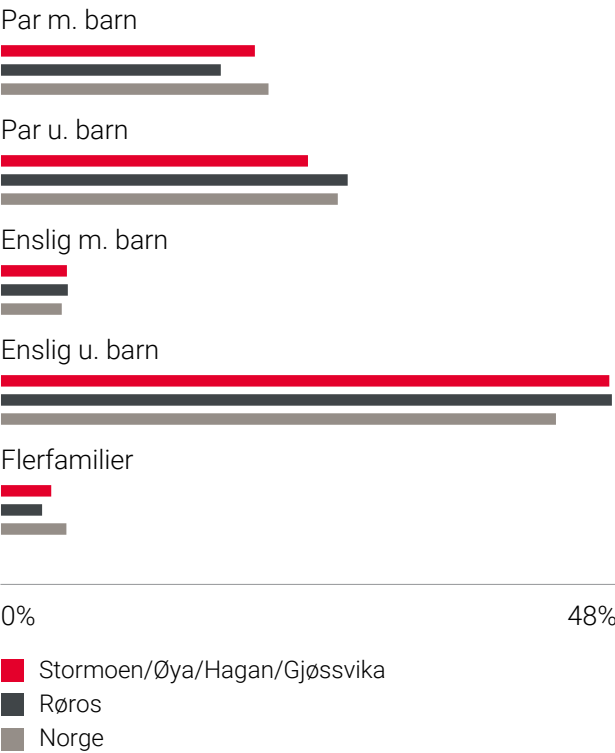
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	10 min
Vitusapotek Røros	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

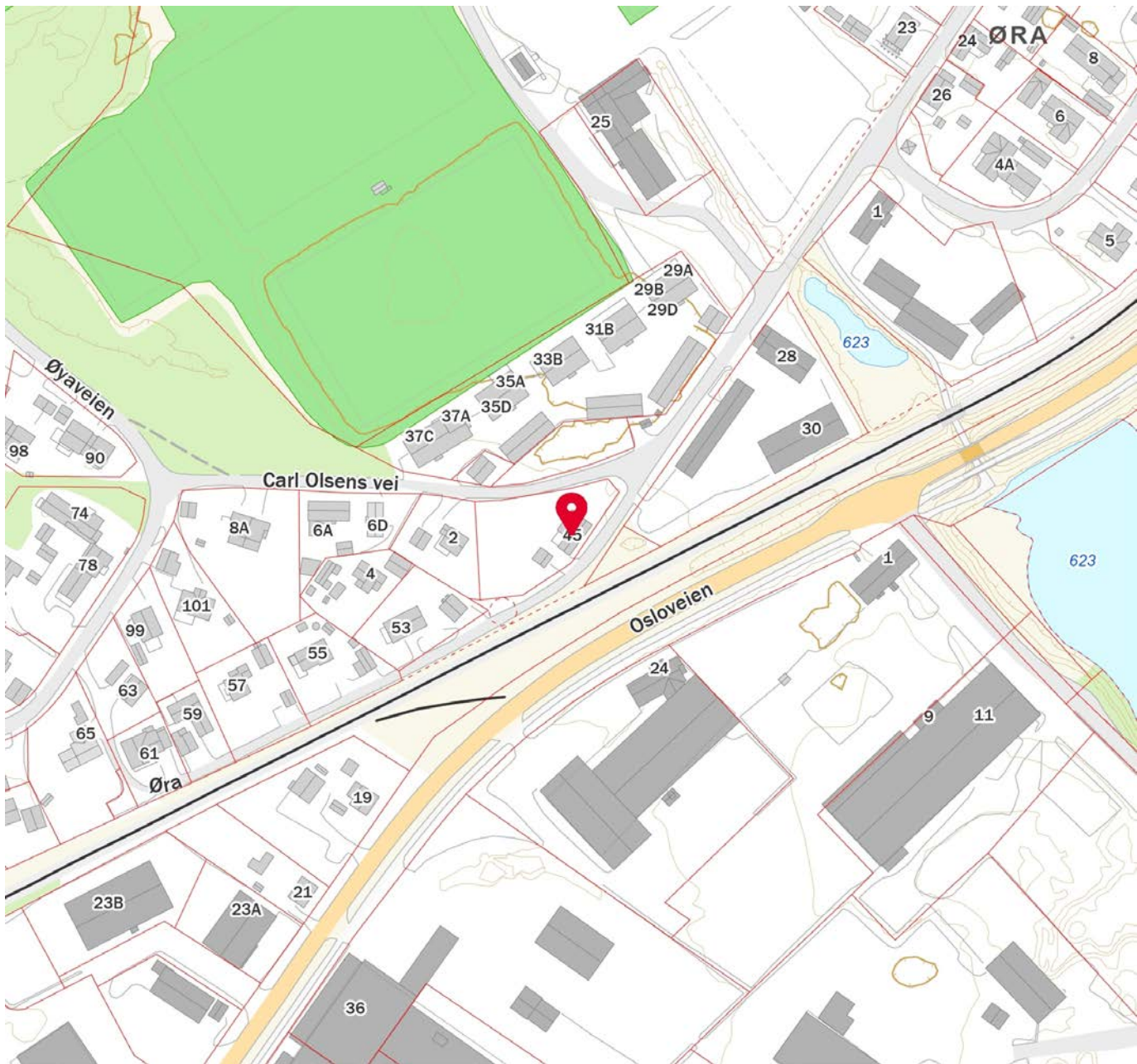
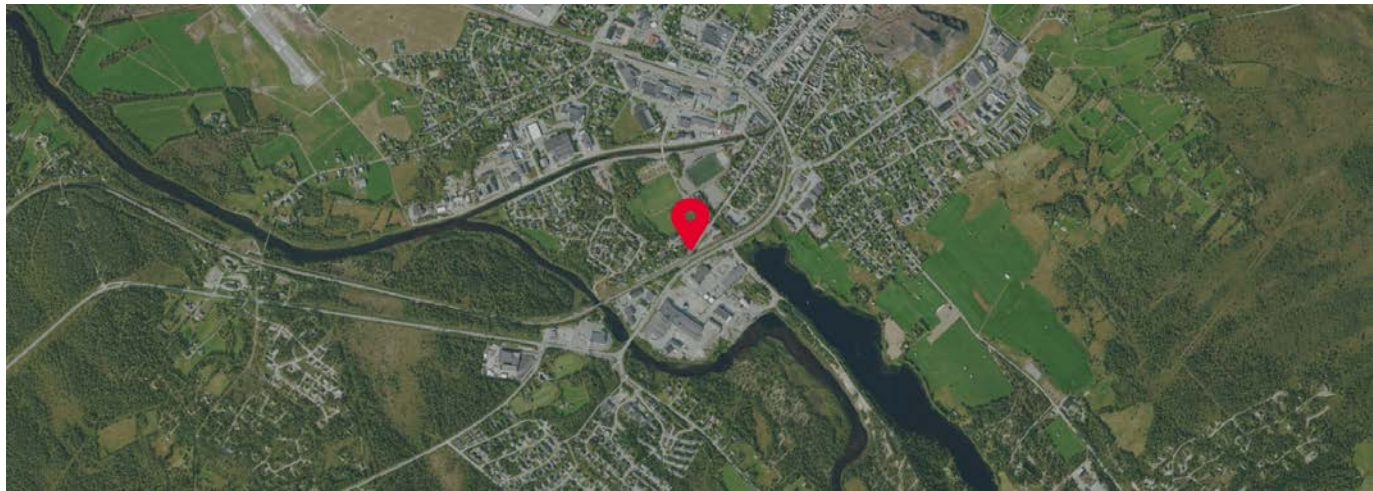


Familiesammensetning



Sivilstand

	Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika	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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

5. Husk at 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: Øra 45
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre