



aktiv.

Ole Guldals gate 1, 7374 RØROS

Eiendom med idyllisk beliggenhet på Flanderborg. Skjermet bakgård. Består av en større hoveddel og en leilighet i 1.etg.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros. TLF. 984 05 032

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Selger: Ole Kjetil Lagaard
Gunvor Elisabeth Haugum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1784
BRA-i/BRA Total 197/288 kvm
Tomtstr.: 338 kvm
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 68
Oppdragsnr.: 1705230001

Eiendom med idyllisk beliggenhet på Flanderborg. Skjermet bakgård.

Velkommen til Ole Guldals gate 1!

Unik mulighet til å sikre seg en sjarmerende og innholdsrik eiendom med svært sentral beliggenhet. Pent opparbeidet bakgård med flere uthus. Mulighet for utleie og evt. kombinasjon med fritidsbruk (ved å leie ut en av leilighetene oppfyller man boplikten, da kan den andre brukes til fritidsformål). Boligen er pt. utleid for kr 17.000,- pr.mnd.

Dersom man har behov for flere rom/soverom er det mulig å opparbeide/renovere to rom i 1. etg. på hhv. 11 og 13 kvm. De to rommene er i dag boder og bindes sammen med gangen i 1.etg. som igjen har trapp opp til gangen i 2.etg.

Eiendommen har vært gjenstand for betydelig oppgraderinger de senere år. Følgende kan blant annet nevnes:
- Nytt VVS-anlegg innvendig samt store oppgraderinger på det elektrisk anlegget.
- To nye bad.
- Nytt kjøkken i 1.etasje.
- Rehabilitering av innvendig overflater.
- Det ene uthuset ble flyttet opp på museet for rehabilitering før det er flyttet tilbake til eiendommen.



Innhold

Velkommen2

Plantegning28

Om eiendommen34

Tilstandsrapport46

Energiattest76

Diverse kart83

Info kommunale avgifter86

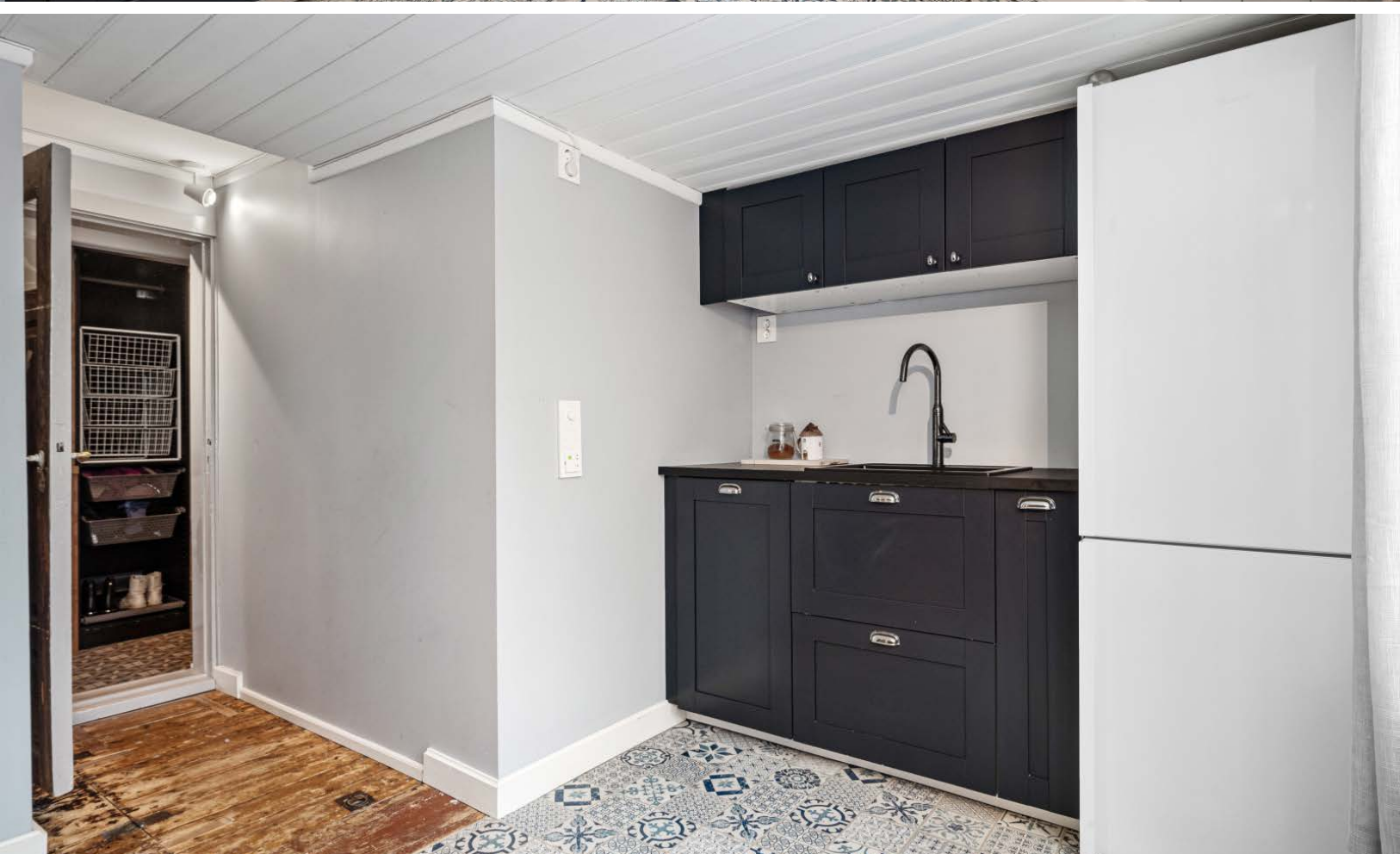
Nabolagsprofil88

Forbrukerinformasjon94

Budskjema95

Vi starter i leiligheten i 1. etasje. Leiligheten inneholder vindfang/ gang, to soverom, bad, kjøkken og stue.









Så kommer vi opp i hoveddelen av boligen. Her ses stua i 2.etasje.





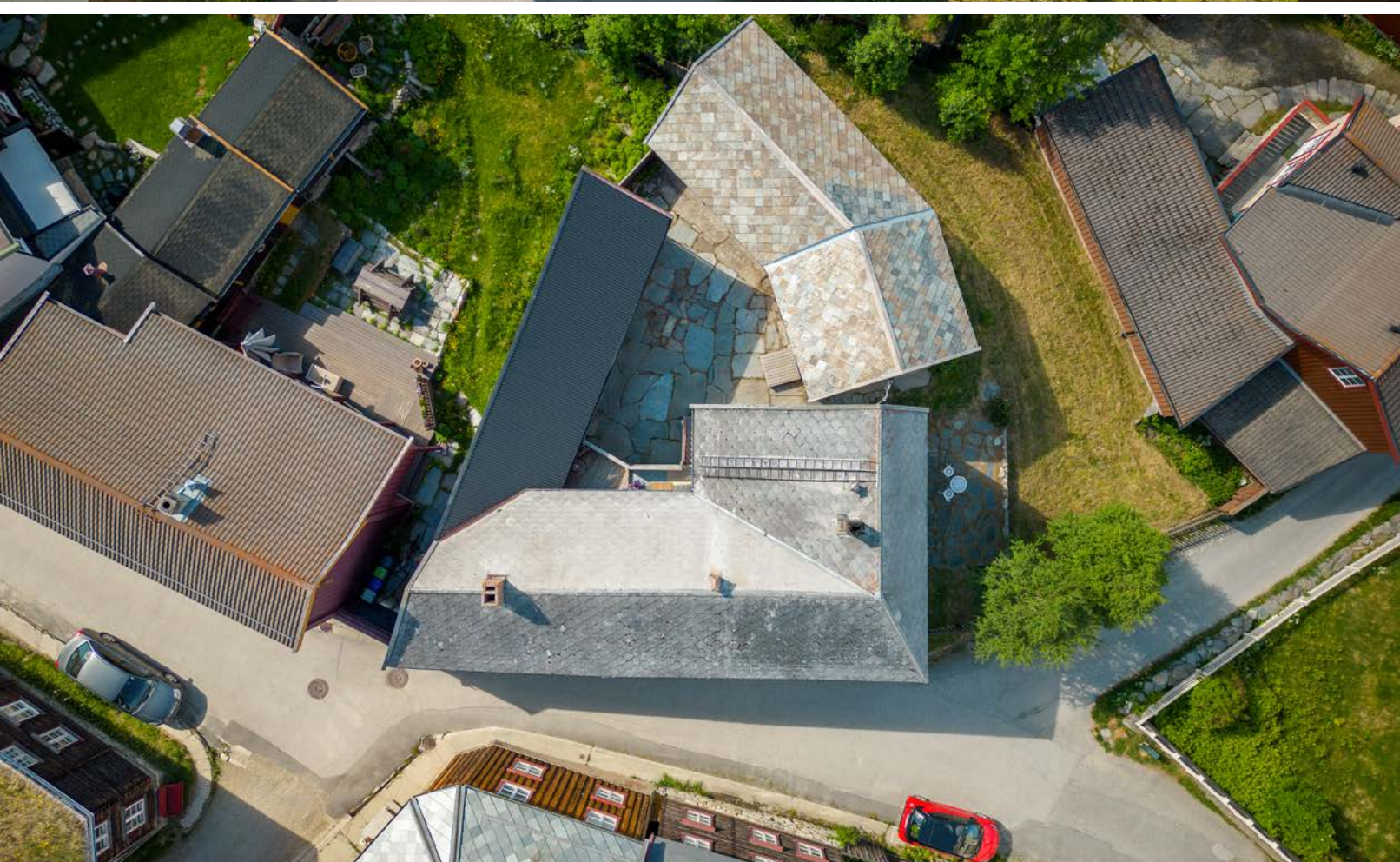












Plantegning

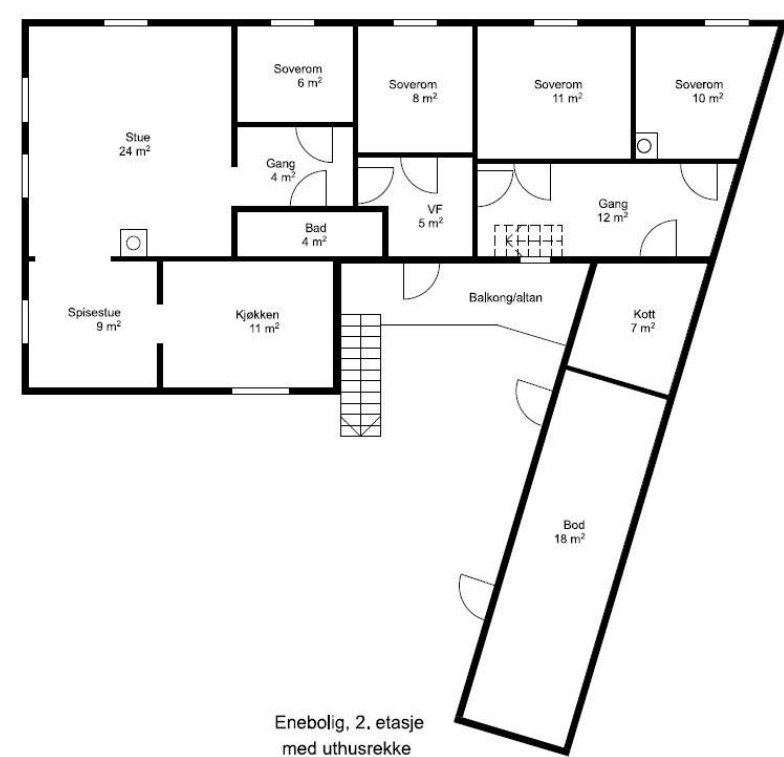
1. etasje



Dette er en enkel planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk (målestokken er ca. 1:100 i A4)
Areal som ikke inngår som måleverdige areal er satt i parentes



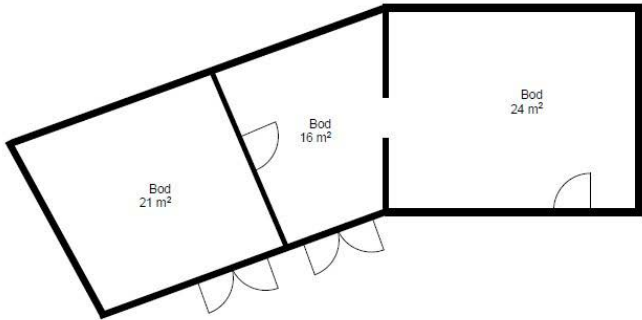
2. etasje



Dette er en enkel planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk (målestokken er ca. 1:100 i A4)
Areal som ikke inngår som måleverdige areal er satt i parentes



Uthus



Uthus, 1. etasj

Dette er en enkel planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk (målestokken er ca. 1:100 i A4)
Areal som ikke inngår som måleverdige areal er satt i parentes



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: 197 kvm

BRA - e: 91 kvm

BRA totalt: 288 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 197 kvm Boligen

BRA-e: 91 kvm Uthus x 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

338 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 338,5 kvm. Tomten er ikke oppmålt men baserer seg på beregninger foretatt av kommunen. Ønskes nøyaktig areal må det rekvireres en oppmålingsforretning hos kommunen. Arealet kan derfor avvike fra det oppgitte ved senere oppmåling. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper (både om tomten blir større eller mindre ved en senere oppmåling).

Beliggenhet

Unikt beliggende eiendom på Flanderborg. Flanderborg er et boligområde bestående av gammel bebyggelse innenfor den antikvariske sonen. Et kulturhistorisk område med reguleringsbestemmelser som ivaretar områdets særegenhet. Hyggelig og særpreget område bebygget med tradisjonelle Rørosbygårder. Sleggveiene og flanderborg er kjent fra flere filminnspillinger, bl.a. Pippi Langstrømpe og Jul i Blåfjell.

Gruvebyen Røros står på Unescos verdensarvliste. Fra den pittoreske bydelen Flanderborg er det kun 2-3 min. gange til byens sentrum med små butikker, kunsthåndverk, gallerier og Rørosmuseet med sin unike utstilling med bevegelige miniatyrmodeller som viser gruvedriften. Fjellvandring, fisketurer, bademuligheter. Om vinteren spenner man på skiene rett utenfor døren.

På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner, restauranter og butikker, samt jernbane, buss- og flyforbindelse. Det er et bredt aktivitets- og kulturtilbud med oppkjørt løypenett, alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, bowlinghall, motorcrossbane, flerbrukshall med klatrevegg og turnhall, konserter, utstillinger og forskjellige sykkelritt som Røros Challenge og Jenterittet. I løpet av året er det flere store arrangementer som Røros Martnan, Femundsløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked.

Ca 2 km til Røros flyplass med fly til/fra Gardermoen seks dager i uken. Ca 2,5 km til Røros golfpark. Kort avstand til flotte og varierte naturområder med bl.a. omfattende skiløypenett.

Til Os sentrum er det ca 1,4 mil. Her ligger Hummelfjell som er et populært besøkssted for både store og små. Her kan man boltre seg i akebakke og i alpinbakkene som består av to heiser og fem utfartsbakker, der den ene er en mer barnevennlig bakke. Hummelfjell TOS Arena er et helårs skiskytteranlegg som består av 3,6 km asfaltert lysløype med tøff løypeprofil og skiskytterstadion med 35 skiver. I tilknytning til TOS Arena er det også merkede treningsløyper, milevis med skispor samt sykkelmuligheter på sti, grus og vei.

Det finnes flere alpinanlegg både på norsk og svensk side fra ca 20 min til 1 times avstand. På Røros finnes de fleste fasiliteter og servicetilbud, og alt dette i gåavstand fra eiendommen.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Ole Erik Nilsgård Feragen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Grunnmur: Grunnmuren på boligen er oppført av naturstein som er pusset utvendig på deler av konstruksjonen. Det er kjellerrom under en mindre del av leiligheten i 1. etasje. Rommet består av et steingulv og vegger av pusset naturstein. Det antas å være kryperom under deler av boligen (stue og et soverom), resterende i leiligheten i 1. etasje er av et støpt gulv.

Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er i hovedsak av tømmer med tykkelse rundt 12 cm. Tømmeret er kledd utvendig med stående behandlet trepanel på storparten av konstruksjonen. Det kan tyde på at enkelte deler av konstruksjonen er av et eldre reisverk av tre, antatt begrenset isolert. Denne delen er også kledd utvendig med stående behandlet trepanel. Eier opplyser at det er

gjennomført innvendig etterisolering i enkelte rom i forbindelse med oppussing i senere tid. Dette omfatter innvendig isolering av yttervegger på bad i 1. etasje, innvendig isolering med 5-10 cm mineralull og vindtetting på kjøkken i 1. etasje, innvendig isolering med 10 cm mineralull på et av soverommene i 1. etasje. Det er også gjennomført etterisolering med 10 cm mineralull og vindtetting på to soverom i 2. etasje. Videre opplyser eier følgende: "Alle innvendige vegger og gulv som er rehabilitert er vindtettet med vindsperre inn i mot eksisterende/opprinnelig vegg eller gulv. Overganger er også tettet og klemt for å hindre trekk". Vinduer i boligen er i hovedsak av 1+1 lags vinduer med rammeverk av malt treverk. Alder er ukjent, men det antas at disse er av eldre dato. Hovedinngangsdør til leilighet i 1. etasje er av en malt tredør med et-lags glass. Denne er av eldre dato. Verandadør (som benyttes som inngang til 2. etasje) er av en noe nyere isolert tredør med to-lags isolert glass.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak med vinkel. Konstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer anlagt på vegger og sperrebukker av tre. Taket er forlenget over kjøkkendelen, og antas å være oppført av taksperrer av tre. Konstruksjonen tyder på å være noe begrenset isolert, men det er lagt mineralull på deler av kaldloftet, kombinert med deler som er uisolert og deler som er isolert med flis/kutterspon. Dette er basert på observasjoner fra takluke.

Tekking: Taket tyder på å være tekket av eternittskifer. Undertaket er av taktro av tre. Alder på taktekkingen er ukjent. Det bemerkes at eternitt er et materiale som inneholder asbest. Eventuell sanering bør foretas av fagkyndige da dette er spesialavfall og kan utgjøre en helserisiko. Vindskier, toppbord og

frontbord er av behandlet treverk. Takrenner og nedløp tyder i hovedsak på å være av malt metall av eldre dato. Det er registrert enkelte nyere nedløp av plastbelagt stål. Takfotbeslag er av metall og antatt av eldre dato.

Etasjeskille: Etasjeskille er av et trebjelkelag. Ved renovering i 2019 er det i henhold til eier lagt dobbelt lag med 13 mm gips i mellom takåser for å redusere lyd i mellom etasjene på bad og stue i 1. etasje. Det er også lagt trinnlydisolasjon på deler i 2. etasje (i gang og to soverom) i henhold til eier. Dette består i henhold til eier av: "Tyvek mot gammelt gulv, 13 mm gips, 20 mm glava trinnlyd, 13mm gips, nytt tre eller laminatgulv".

Uthus (henger sammen med boligen):

Grunnmur: Grunnmuren tyder på å være av en natursteinmur, og av et trebjelkelag anlagt på dette. Videre er gulv av tregulv. Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er i hovedsak av et reisverk av tre. Konstruksjonen er uisolert. Konstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet trepanel. Dører er av enkle plankedører av tre.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et pulttak. Konstruksjonen er oppført av taksperrer av tre. Konstruksjonen er uisolert.

Tekking: Taket tyder på å være tekket med ståltaksplater eller lignende. Undertaket er av taktro av tre. Vindskier og toppbord av treverk. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Etasjeskille: Etasjeskillet er utført av et trebjelkelag.

Uthus:

Grunnmur: Grunnmuren er utført av en natursteinmur. Gulv er av et steingulv, kombinert med et tregulv i «fjøs-delen».

Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er oppført av en kombinasjon av tømmervegger og av et reisverk av tre. Konstruksjonen er uisolert. Reisverkskonstruksjonen er kledd utvendig med stående trepanel. Dører og porter er av enkle plankedører av tre.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak. Konstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer. Konstruksjonen er uisolert.

Tekking: Taket tyder på å være tekket med skiferstein. Undertaket er av taktro av tre. Vindskier og toppbord av treverk. Takfotbeslag av metall.

Ihht. opplysninger fra takstmann

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringsskjema:
Ved overtakelse i 2019 så var det to leiligheter i boligen. Det er ikke gjort endringer på dette annet enn at felles innvendig trapperom er fjernet og opprinnelig inngang er tatt i bruk og inngang til 2.etg. er utenfra pr. i dag. Inngang kan legges innvendig via "silstua" om man ønsker eller må dette. Utvendig trapp er ikke omsøkt, men det er i fra byantikvar uttalt at dagens trappeløsning er ok og iht. andre lignende bygg på Røros. Grunnlaget for dette var å unngå "oppussing" av "silstua" fra sin opprinnelig tilstand og bevare denne slik den er pr i dag kontra å lage en ny moderne entre/inngang/

trapp via eksisterende gammel trapp her.
Se forøvrig komplett egenerklæringsskjema som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig:

1. etasje:
P-rom (leiligheten nede): vindfang, soverom (2 stk), bad, kjøkken, stue.
S-rom: bod (3 stk, alle under hoveddelen av boligen).

2. etasje:
P-rom: vindfang, soverom (4 stk), gang (2 stk), bad, stue/spisestue, kjøkken.
S-rom: kott.

Uthusrekke (henger sammen med boligen, 30 kvm):

1. etasje:
S-rom: bod (3 stk).

2. etasje:
S-rom: bod.

Uthus (61 kvm):

1. etasje:
S-rom: bod (3 stk).

Den største delen på 24 kvm har nettopp kommet tilbake på eiendommen etter å ha vært flyttet fra eiendommen for å bli restaurert av snekkere på Rørosmuseet. Det mangler fortsatt litt arbeid på denne da dør og vinduer ikke har blitt satt inn igjen.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Etasjeskille/gulv mot grunn

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Utvendige trapper
- Gulv mot grunn
- Radon
- Pipe og ilsted
- Andre innvendige forhold
- Ventilasjon bad
- Ventilasjon
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Enebolig:

1. etasje:

Vindfang: fliser på gulv, trepanel på vegger, malte gipsplater i himling.
Diverse utstyr: ytterdør, opplegg for vaskemaskin, gulvvarme, sikringsskap, diverse hyller og skap, sentral for brannvarslingsanlegg.

Soverom: parkettgulv, malte gipsplater på vegger, malte gipsplater i himling.
Diverse utstyr: gulvvarme.

Bad: fliser på gulv, fliser på vegger, malte gipsplater i himling.

Diverse utstyr: gulvvarme, vegghengt toalett, dusjnisje med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, sluk, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og tilhørende underskuffer, speil, avtrekksvifte.

Kjøkken: tregulv kombinert med vinylfliser, trepanel kombinert med malte gipsplater på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: gulvluke til kjellerrom, gulvvarme, benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, overskap av laminerte fronter, integrert stekeovn, integrert koketopp, kjøkkenhette, kjøleskap med fryserdel, integrert oppvaskmaskin, vaskeservant med ett-greps blandebatteri, røykvarsler.

Soverom: parkettgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte gipsplater i himling.

Diverse utstyr:

Stue: parkettgulv, malte gipsplater kombinert med trepanel på vegger, malte gipsplater i himling.

Diverse utstyr: vedovn, sotluke, panelovn, røykvarsler.

Bod: stein-/jordgulv, tømmer kombinert med trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr:

Bod: steingulv, tømmer kombinert med trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr:

Bod: steingulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: ytterdør, røykvarsler.

2. etasje:

Vindfang: gulvbelegg, malte plater kombinert med trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: ytterdør, panelovn, vannfordelingsskap, røykvarsler.

Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte gipsplater i himling.

Diverse utstyr: panelovn.

Gang: gulvbelegg, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: diverse skap, luke til kaldloft, sikringsskap, røykvarsler.

Soverom: gulvbelegg, tapet på vegger, lerretstak i himling.

Diverse utstyr: panelovn, vedovn.

Soverom: gulvbelegg, glassfiberstrie på vegger, lerretstak i himling.

Diverse utstyr: diverse skap.

Kott: gulvbelegg, tapet kombinert med plater på vegger, lerretstak i himling.

Diverse utstyr:

Gang: laminatgulv, tapet kombinert med trepanel på vegger, malte gipsplater i himling.

Diverse utstyr:

Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte gipsplater i himling.

Diverse utstyr:

Bad: fliser på gulv, fliser på vegger, malte gipsplater i himling.

Diverse utstyr: gulvvarme, sluk, dusjnisje med blandebatteri og dusjhode, vegghengt toalett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og tilhørende underskap, avtrekksvifte, speil.

Stue og spisestue: gulvbelegg, malte plater kombinert med tømmer og trepanel på vegger, takessplater i himling.

Diverse utstyr: vedovn, røykvarsler.

Kjøkken: gulvbelegg, malte plater på vegger, takessplater i himling.

Diverse utstyr: panelovn, opplegg for vaskemaskin, kjøleskap, benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, overskap av laminerte fronter, komfyr med stekeovn og koketopp, kjøkkenhette, oppvaskmaskin, dobbel vaskekum med to-greps blandebatteri, fryser, røykvarsler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det følger ikke med noen egen parkeringsplass med

eiendommen.

Diverse

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.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget utover takstmanns beskrivelse i tilstandsrapporten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Energimerke

G

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 690 000

Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet

(valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års

varighet (valgfritt))

118 600 (Omkostninger totalt)

135 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

138 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 825 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 828 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

Kommunale avgifter

Kr 19 500 for år 2022

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Eiendomsskatt

- Feie- og tilsynsavgift

- Miniabonnement renovasjon

- Avløp

- Vann

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

For mer info se vedlegg om kommunale avgifter i prospektet.

Formuesverdi primærbolig

Kr 659 856 for år 2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 375 480 for år

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 68 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:

5025/161/68:

Dokumentnr: 902142 - Opprettelse av

matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.01.2018 - Dokumentnr: 83404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:161 Bnr:68

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Bygningene er oppført lenge før det var vanlig å utstede det.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av "Områdeplan for Røros sentrum", ikrafttredelsesdato 26.09.2019, reguleringsformålet er bl.a. boligbebyggelse. Planen er tilgjengelig på kommunens nettsider. Fasaden er vernet mens innvendig kan man gjøre endringer.

Områdeplanen for sentrum sier bl.a.følgende:

12.1.6. Istandsetting og vedlikehold

Ved istandsetting av bebyggelse, konstruksjoner og

anlegg, forutsettes det minst mulig utskifting av eksisterende antikvarisk verdifullt materiale. Nye bygningsdeler og bygningselementer skal kopiere de gamle med hensyn på materiale, dimensjon, utførelse, form, overflate og farge.

Vinduer og dører eldre enn 1960 skal bevares.

Vinduer og dører yngre enn dette kan skiftes, så

lenge følgende er oppfylt:

• Vinduer og dører skal utformes som kopier av de som skiftes ut med samme materialbruk.

• Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme, utvendig hjørnebeslag, tidsriktige hengsler og med utadslående vinduer.

• Metallbeslag på vinduer og dører samt ventiler i karm tillates ikke.

Se komplette bestemmelser på kommunens nettsider.

Adgang til utleie

I dag er boligen fullt utleid.

Leiligheten i 1. etasje er utleid for kr 8.000,- pr.mnd. Hoveddelen av boligen er også utleid. Den er utleid for kr 12.000,- pr.mnd. Leietakere i begge etasjer har 3

mnd. oppsigelse iht. standard huseiernes landsforbund kontraktsformular. Boligen selges med gjeldende leieavtaler, men med forbehold om oppsigelse fra leietakere i perioden mellom avgitt bud og overtakelse. Dagens eier gir da beskjed til megler og kjøper om dette uten ugrunnet opphold.

Legalpant

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

Konsesjon

Konsesjongsgrense 0 er innført i kommunen, dvs boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet til helårsbolig. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring da tilstandsrapporten er mer enn 12 mnd. gammel. Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglars vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 4.900,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

18.02.2026

Notater



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Tilstandsrapport

Ole Guldals gate 1, 7374 RØROS
RØROS kommune
gnr. 161, bnr. 68

Areal (BRA): Enebolig 197 m², Uthus (henger sammen med boligen) 30 m², Uthus 61 m²



Befaringsdato: 06.01.2023 Rapportdato: 12.02.2023 Oppdragsnr.: 20012-1080 Referansenummer: BH9709
Autorisert foretak: Rørøst Takst AS Vår ref: 22/88



Gyldig rapport 12.02.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Ole Erik Feragen
Uavhengig Takstingeniør
post@rorostakst.no
988 51 165



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en bolig oppført over to plan, opprinnelig oppført rundt 1784 basert på opplysninger i tidligere salgsprospekt. I henhold til nåværende eiers opplysninger er det gjennomført store oppgraderinger på eiendommen i senere tid (siden de tok over eiendommen i 2019). Det er blant annet gjort store oppgraderinger på tekniske anlegg innvendig i boligen (nytt VVS-anlegg innvendig, samt store oppgraderinger på det elektriske anlegget). Det er også etablert nye baderom både i 1. og 2. etasje. Det er også gjennomført omfattende rehabilitering på innvendige overflater i boligen, samt endringer i planløsningen ved at innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er flyttet og tatt i bruk utvendig. For flere detaljer rundt tiltak i boligen i senere tid vises det til mer detaljerte opplysninger senere i rapporten.

På eiendommen er det i tilknytning til boligen oppført uthusrekke med boder. Uthusrekke er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, men enkelt beskrevet og oppgitt med areal (oppført som eget bygg i rapporten, selv om det er bygget i tilknytning til boligen). Det er også oppført et frittliggende uthus som også inneholder boder. I henhold til eier er dette uthuset (garasje/fjøs) renoveret gjennom uthusprosjektet i regi av byantikvar. Dette foregikk i perioden 2020-2022 i henhold til eier. Eier opplyser at følgende er utført:

- ☑Opprinnelig skifertak tatt av. Skiftet enkelte rundåser, lagt ny taktro, papp og opplekting. Videre er eksisterende skifer børstet, samt supplert, og deretter lagt nytt.
- ☑Det er skiftet enkelte stolper og bord i garasjedelen.
- ☑I fjøsdelen er hele den laftede konstruksjonen plukket ned. Deretter skiftet enkelte råtne stokker og lagt inn nye. Bygget er deretter laftet opp igjen.
- ☑Det er lagt nytt nytt gulv i fjøsdel. Det er lagt stubbloft i mellom åser og gulvet er isolert med 20 cm trefiberisolasjon. Gulvbord er høvlet før montering.
- ☑Det som gjennstår av arbeid er innsetting av vinduer i fjøsdel, samt dør. Dette må eventuelt utføres av ny eier.

For videre informasjon om rom og bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt), se under hvert enkelt punkt i selve rapporten. Noen bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 1 basert på en samlet vurdering av punktet i rapporten selv om det kan være anbefalt mindre tiltak, som enkelt vedlikehold på bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1784

UTVENDIG

Grunnmur: Grunnmuren på boligen er oppført av naturstein som er pusset utvendig på deler av konstruksjonen. Det er kjellerrom under en mindre del av leiligheten i 1. etasje. Rommet består av et steingulv og vegger av pusset naturstein. Det antas å være kryperom under deler av boligen (stue og et soverom), resterende i leiligheten i 1. etasje er av et støpt gulv. Vegger med vinduer og dører:

Veggkonstruksjonen er i hovedsak av tømmer med tykkelse rundt 12 cm. Tømmeret er kledd utvendig med stående behandlet trepanel på storparten av konstruksjonen. Det kan tyde på at enkelte deler av konstruksjonen er av et eldre reisverk av tre, antatt begrenset isolert. Denne delen er også kledd utvendig med stående behandlet trepanel. Eier opplyser at det er gjennomført innvendig etterisolering i enkelte rom i forbindelse med oppussing i senere tid. Dette omfatter innvendig isolering av yttervegger på bad i 1. etasje, innvendig isolering med 5-10 cm mineralull og vindtetting på kjøkken i 1. etasje, innvendig isolering med 10 cm mineralull på et av soverommene i 1. etasje. Det er også gjennomført etterisolering med 10 cm mineralull og vindtetting på to soverom i 2. etasje. Videre opplyser eier følgende: "Alle innvendige vegger og gulv som er rehabilitert er vindtettet med vindsperre inn i mot eksisterende/opprinnelig vegg eller gulv. Overganger er også tettet og klemt for å hindre trekk". Vinduer i boligen er i hovedsak av 1+1 lags vinduer med rammeverk av malt treverk. Alder er ukjent, men det antas at disse er av eldre dato. Hovedinngangsdør til leilighet i 1. etasje er av en malt tredør med et-lags glass. Denne er av eldre dato. Verandadør (som benyttes som inngang til 2. etasje) er av en noe nyere isolert tredør med to-lags isolert glass. Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak med vinkel. Konstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer anlagt på vegger og sperrebukker av tre. Taket er forlenget over kjøkkendelen, og antas å være oppført av taksperrer av tre. Konstruksjonen tyder på å være noe begrenset isolert, men det er lagt mineralull på deler av kaldloftet, kombinert med deler som er uisolert og deler som er isolert med flis/kutterspon. Dette er basert på observasjoner fra takluke.

Tekking: Taket tyder på å være tekket av eternittskifer. Undertaket er av taktro av tre. Alder på taktekingen er ukjent. Det bemerkes at eternitt er et materiale som inneholder asbest. Eventuell sanering bør foretas av fagkyndige da dette er spesialavfall og kan utgjøre en helseisiko. Vindskier, toppbord og frontbord er av behandlet treverk. Takrenner og nedløp tyder i hovedsak på å være av malt metall av eldre dato. Det er registrert enkelte nyere nedløp av plastbelagt stål. Takfotbeslag er av metall og antatt av eldre dato. Etasjeskille: Etasjeskille er av et trebjelkelag. Ved renovering i 2019 er det i henhold til eier lagt dobbelt lag med 13 mm gips i mellom takåser for å redusere lyd i mellom etasjene på bad og stue i 1. etasje. Det er også lagt trinnlydisolasjon på deler i 2. etasje (i gang og to soverom) i henhold til eier. Dette består i henhold til eier av: "Tyvek mot gammelt gulv, 13 mm gips, 20 mm glava

Beskrivelse av eiendommen

trinnlyd, 13mm gips, nytt tre eller laminatgulv".

INNENDIG

1. etasje:

Vindfang: fliser på gulv, trepanel på vegger, malte gipsplater i himling.

Soverom: parkettgulv, malte gipsplater på vegger, malte gipsplater i himling.

Soverom: parkettgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte gipsplater i himling.

Stue: parkettgulv, malte gipsplater kombinert med trepanel på vegger, malte gipsplater i himling.

2. etasje:

Vindfang: gulvbelegg, malte plater kombinert med trepanel på vegger, trepanel i himling.

Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte gipsplater i himling.

Gang: gulvbelegg, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Soverom: gulvbelegg, tapet på vegger, lerretstak i himling.

Soverom: gulvbelegg, glassfiberstrie på vegger, lerretstak i himling.

Gang: laminatgulv, tapet kombinert med trepanel på vegger, malte gipsplater i himling.

Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte gipsplater i himling.

Stue og spisestue: gulvbelegg, malte plater kombinert med tømmer og trepanel på vegger, takessplater i himling.

VÅTROM

Bad, 1. etasje: fliser på gulv, fliser på vegger, malte gipsplater i himling.

Diverse utstyr: gulvvarme, vegghengt toalett, dusjnise med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, sluk, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og tilhørende underskuffer, speil, avtrekksvifte.

Bad, 2. etasje: fliser på gulv, fliser på vegger, malte gipsplater i himling.

Diverse utstyr: gulvvarme, sluk, dusjnise med blandebatteri og dusjhode, vegghengt toalett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og tilhørende underskap, avtrekksvifte, speil.

KJØKKEN

Kjøkken, 1. etasje: tregulv kombinert med vinylfliser, trepanel kombinert med malte gipsplater på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: gulvluke til kjellerrom, gulvvarme, benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, overskap av laminerte fronter, integrert stekeovn, integrert koketopp, kjøkkenhette, kjøleskap med fryserdel, integrert oppvaskmaskin, vaskeservant med ett-greps blandebatteri.

Kjøkken, 2. etasje: gulvbelegg, malte plater på vegger, takessplater i himling.

Diverse utstyr: panelovn, opplegg for vaskemaskin, kjøleskap, benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, overskap av laminerte fronter, komfyr med stekeovn og koketopp, kjøkkenhette, oppvaskmaskin, dobbel vaskeservant med to-greps blandebatteri, fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledning er av plast og tyder på å være av noe nyere dato. Inntaket er plassert i kjellerrom og det er innvendig stoppekran, samt vannmåler på inntaket. Utvendige avløpsledninger tyder på å være av eldre støpejernsrør. Innvendige vannrør er i hovedsak av plastrør ført som rør-i-rør i skjulte konstruksjoner, samt noe kobberør åpent på vegg i kjellerrom. Vannanlegget er fordelt til 1. etasje fra samlestock i kjellerrom, videre er anlegget i 2. etasje fordelt ved vannfordelingsskap plassert i gang i 2. etasje. Anlegget er i henhold til eier av nyere dato i forbindelse med oppgraderinger i 2019. Avløpsrør innvendig i boligen er av plast, og er av nyere dato fra 2019 i henhold til opplysninger fra eier.

Det er varmtvannsberedere for boligen plassert i kjellerrom under 1. etasje. Det er en for 1. etasje og en for 2. etasje. Begge er fra 2019 og har volum 190 liter.

Det elektriske anlegget er i henhold til eier i hovedsak av nyere dato. Det er i henhold til eier lagt nye inntakskabler til sikringsskap i 1. og 2. etasje fra utvendig inntaksskap som er plassert i Ole Guldals gate 3. Det er montert nye sikringsskap i vindfang i 1. etasje og i gang i 2. etasje. Disse er utført av automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskap. I henhold til eier er alle installasjonene i leilighet i 1. etasje nye fra 2019. I 2. etasje er det lagt opp nytt anlegg på bad og to soverom, samt også kurser til kjøkken. I tillegg har elektroinstallasjonsvirksomhet gått over og byttet det de mente var nødvendig av kabler, bokset osv i juli 2022 på den eldre delen av anlegget i henhold til eier. Det er forelagt diverse sluttdokumentasjon, inkludert samsvarserklæring, for arbeider i forbindelse med oppgraderinger av anlegget i senere tid. Det er montert brannvarslingsanlegg i boligen. Det er sentral plassert i vindfang i 1. etasje. Det er røykvarslere i begge etasjer. Anlegget er et bybrannanlegg med direkte varsling til brannvesen. Det er også montert tørrsprinkelanlegg på loft. Det er brannslukningsutstyr i form av pulverapparat i boligen, både i 1. og 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på fyllmasse (antatt av slegg eller lignende). Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	86	55	31
2. etasje	111	104	7
Sum	197	159	38
Uthus (henger sammen med boligen)			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	12	0	12
2. etasje	18	0	18
Sum	30	0	30
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	61	0	61
Sum	61	0	61

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus (henger sammen med boligen)

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

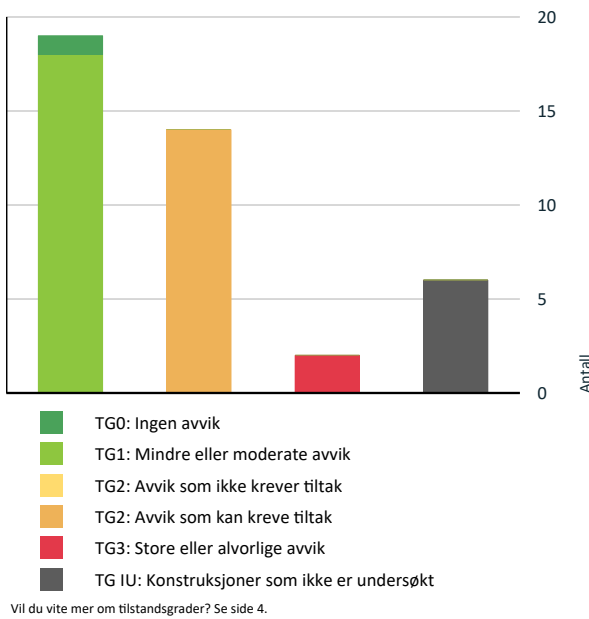
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

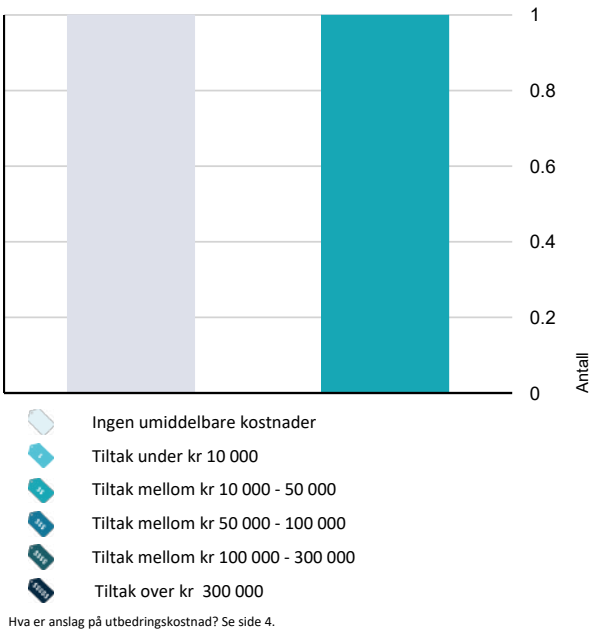
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen ble gjennomført: 06.01.23, kl. 1000. Vær og lysforhold ved befaring: Oppholdsvær. Det bemerkes at enkelte bygningsdeler og eiendommen er dekke med snø på befaringstidspunktet. Vurdering av disse er som følge av dette noe begrenset. Det anbefales ytterligere undersøkelser av disse bygningsdelene ved senere anledning. Takkonstruksjon og tekking er kun vurdert fra bakkenivå.

På befaringen er målinger utført med: Leica lasermåler og Protimeter MMS 2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det tyder på å være fuktpåkjenning i deler av konstruksjonen (registrert tegn til råte i treverk fra underside av konstruksjonen). Rekkverk vurderes også å være for lavt med tanke på tilfredsstillende sikring mot fall.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert nokså omfattende skjevheter i konstruksjonen. Det er registrert opp mot 100 mm høydeforskjell i gang i 2. etasje (ved sikringsskapet). Det er registrert noe mindre skjevheter på stue/kjøkken (opp mot 20 mm høydeforskjell). Skjevheter i gang må spesielt regnes for å være betydelige skjevheter i konstruksjonen. Skjevheter i konstruksjonen må regnes som nokså vanlig med tanke på boligens alder og konstruksjon.



! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

!

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

!

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er i henhold til eier i hovedsak av nyere dato. Det er i henhold til eier lagt nye inntakskabler til sikringsskap i 1. og 2. etasje fra utvendig inntaksskap som er plassert i Ole Guldals gate 3. Det er montert nye sikringsskap i vindfang i 1. etasje og i gang i 2. etasje. Disse er utført av automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskap. I henhold til eier er alle installasjonene i leilighet i 1. etasje nye fra 2019. I 2. etasje er det lagt opp nytt anlegg på bad og to soverom, samt også kurser til kjøkken. I tillegg har elektroinstallasjonsvirksomhet gått over og byttet det de mente var nødvendig av kabler, bokset osv i juli 2022 på den eldre delen av anlegget i henhold til eier. Det er forelagt diverse sluttdokumentasjon, inkludert samsvarserklæring, for arbeider i forbindelse med oppgraderinger av anlegget i senere tid.

!

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

!

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert svakheter i skjøt på takrenne, samt også generelt en del slitasje på de eldre bygningsdelene.

!

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på kledningen, dette i hovedsak i form av flassing av maling på trekledningen og gjelder hovedsaklig på veggen mot vest. Kledningen på de øvrige sidene av boligen tyder på å være overflatebehandlet i senere tid.

!

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det bemerkes også at det er en begrenset del av takkonstruksjonen som er tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet (kun vurdert fra luke i gang i 2. etasje).

!

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på vinduene, dette omfatter blant annet avflassing av maling, samt en del slitasje på vannbord og utvendig omramming på vinduene. Det er også registrert slitasje og noe fuktskjolder innvendig på vinduer i boligen.

!

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er åpninger over 10 cm i rekkverk i trappeløpet. Trappeløpet fremstår også som nokså bratt, samt med noe slitasje på trappetrinn (av tette sponplater). Dette gjør også at det blir liggende snø/is i selve trappeløpet noe som vil være uheldig med tanke på sikkerhet i trappeløpet. Sponplater vil også være utsatt med tanke på fuktpåkjenning og lignende.

!

Innvendig > Gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder på det eldre gulvet på stue i 1. etasje. Skjevheter i konstruksjonen må regnes som nokså vanlig med tanke på boligens alder og konstruksjon. Det er ikke registrert vesentlige skjevheter på nyere deler av konstruksjonen.

!

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

!

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler plate på gulvet ved sotluke på stue i 1. etasje. Det er også brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra luka. Ikke alle sider av pipeløpet innvendig er synlige.

!

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe frost/tegn til fuktpåkjenning i nedre del av vegg på kott i 2. etasje. Dette spesielt i veggen mot uthusrekka.

!

Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

!

Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

!

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

!

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur. Det bemerkes at det er deler av grunnmuren som er dekket med snø på befaringstidspunktet, og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

!

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1784

Kommentar
Antatt basert på tidligere
salgsprospekt

UTVENDIG

Taktekking

Taket tyder på å være tekket av eternittskifer. Undertaket er av taktro av tre. Alder på taktekkingen er ukjent. Det bemerkes at eternitt er et materiale som inneholder asbest. Eventuell sanering bør foretas av fagkyndige da dette er spesialavfall og kan utgjøre en helseisiko. Vindskier, toppbord og frontbord er av behandlet treverk.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Basert på at taktekking er av eldre dato, og av eternitt, bør det påregnes utskiftning av taktekkingen på boligen. Det bør også påregnes oppgraderinger av tilhørende bygningsdeler, som vindskier, frontbord, toppbord og lignende.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp tyder i hovedsak på å være av malt metall av eldre dato. Det er registrert enkelte nyere nedløp av plastbelagt stål. Takfotbeslag er av metall og antatt av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert svakheter i skjøt på takrenne, samt også generelt en del slitasje på de eldre bygningsdelene.

Tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er i hovedsak av tømmer med tykkelse rundt 12 cm. Tømmeret er kledd utvendig med stående behandlet trepanel på storparten av konstruksjonen. Det kan tyde på at enkelte deler av konstruksjonen er av et eldre reisverk av tre, antatt begrenset isolert. Denne delen er også kledd utvendig med stående behandlet trepanel. Eier opplyser at det er gjennomført innvendig etterisolering i enkelte rom i forbindelse med oppussing i senere tid. Dette omfatter innvendig isolering av yttervegger på bad i 1. etasje, innvendig isolering med 5-10 cm mineralull og vindtetting på kjøkken i 1. etasje, innvendig isolering med 10 cm mineralull på et av soverommene i 1. etasje. Det er også gjennomført etterisolering med 10 cm mineralull og vindtetting på to soverom i 2. etasje. Videre opplyser eier følgende: "Alle innvendige vegger og gulv som er rehabilitert er vindtettet med vindspærre inn i mot eksisterende/opprinnelig vegg eller gulv. Overganger er også tettet og klemt for å hindre trekk".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på kledningen, dette i hovedsak i form av flassing av maling på trekledningen og gjelder hovedsaklig på veggen mot vest. Kledningen på de øvrige sidene av boligen tyder på å være overflatebehandlet i senere tid.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikeholdstiltak på konstruksjonen i form av overflatebehandling, i hovedsak gjelder dette på veggen mot vest.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppført som et saltak med vinkel. Konstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer anlagt på vegger og sperrebukker av tre. Taket er forlenget over kjøkkendelen, og antas å være oppført av taksperrer av tre. Konstruksjonen tyder på å være noe begrenset isolert, men det er lagt mineralull på deler av kaldloftet, kombinert med deler som er uisolert og deler som er isolert med flis/kutterspon. Dette er basert på observasjoner fra takluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det bemerkes også at det er en begrenset del av takkonstruksjonen som er tilgjengelig for inspeksjon på befaringsstidspunktet (kun vurdert fra luke i gang i 2. etasje).

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Vinduer

Vinduer i boligen er i hovedsak av 1+1 lags vinduer med rammeverk av malt treverk. Alder er ukjent, men det antas at disse er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på vinduene, dette omfatter blant annet avflassing av maling, samt en del slitasje på vannbord og utvendig omramming på vinduene. Det er også registrert slitasje og noe fuktskjolder innvendig på vinduer i boligen.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold på vinduene i henhold til kommentarene over.

Dører

Hovedinngangsdør til leilighet i 1. etasje er av en malt tredør med et-lags glass. Denne er av eldre dato. Verandadør (som benyttes som inngang til 2. etasje) er av en noe nyere isolert tredør med to-lags isolert glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført en balkong/altankonstruksjon foran inngang i 2. etasje. Konstruksjonen er oppført av trebjelkelag forankret i vegg. Rekkverk er også av trekonstruksjon, kledd utvendig med stående behandlet trepanel. Gulvet tyder på å være belagt med zinkplater og terrassebord av tre på deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det tyder på å være fuktpåkjenning i deler av konstruksjonen (registrert tegn til råte i treverk fra underside av konstruksjonen). Rekkverk vurderes også å være for lavt med tanke på tilfredsstillende sikring mot fall.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Det er trappeløp fra bakgård og opp til inngang i 2. etasje. Trappeløpet har fri bredde omtrent 85 cm. Det er rekkverk på en side av trappeløpet og vegg på den andre siden. Rekkverket har høyde 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er åpninger over 10 cm i rekkverk i trappeløpet. Trappeløpet fremstår også som nokså bratt, samt med noe slitasje på trappetrinn (av tette sponplater). Dette gjør også at det blir liggende snø/is i selve trappeløpet noe som vil være uheldig med tanke på sikkerhet i trappeløpet. Sponplater vil også være utsatt med tanke på fuktpåkjenning og lignende.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes tiltak på trappeløpet i henhold til kommentarene over.

INNENDIG

Overflater

1. etasje:

Vindfang: fliser på gulv, trepanel på vegger, malte gipsplater i himling. Soverom: parkettgulv, malte gipsplater på vegger, malte gipsplater i himling. Soverom: parkettgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte gipsplater i himling. Stue: parkettgulv, malte gipsplater kombinert med trepanel på vegger, malte gipsplater i himling.

2. etasje:

Vindfang: gulvbelegg, malte plater kombinert med trepanel på vegger, trepanel i himling. Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte gipsplater i himling. Gang: gulvbelegg, trepanel på vegger, trepanel i himling. Soverom: gulvbelegg, tapet på vegger, lerretstak i himling. Soverom: gulvbelegg, glassfiberstrie på vegger, lerretstak i himling. Gang: laminatgulv, tapet kombinert med trepanel på vegger, malte gipsplater i himling. Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte gipsplater i himling. Stue og spisestue: gulvbelegg, malte plater kombinert med tømmer og trepanel på vegger, takessplater i himling.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 3

Etasjeskille er av et trebjelkelag. Ved renovering i 2019 er det i henhold til eier lagt dobbelt lag med 13 mm gips i mellom takåser for å redusere lyd i mellom etasjene på bad og stue i 1. etasje. Det er også lagt trinnlydisolasjon på deler i 2. etasje (i gang og to soverom) i henhold til eier. Dette består i henhold til eier av: "Tyvek mot gammelt gulv, 13 mm gips, 20 mm glava trinnlyd, 13mm gips, nytt tre eller laminatgulv".

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert nokså omfattende skjevheter i konstruksjonen. Det er registrert opp mot 100 mm høydeforskjell i gang i 2. etasje (ved sikringsskapet). Det er registrert noe mindre skjevheter på stue/kjøkken (opp mot 20 mm høydeforskjell). Skjevheter i gang må spesielt regnes for å være betydelige skjevheter i konstruksjonen. Skjevheter i konstruksjonen må regnes som nokså vanlig med tanke på boligens alder og konstruksjon.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 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.

Konstruksjonen bør holdes under observasjon over lengre tid for å avdekke eventuelle aktive bevegelser i denne. Det settes ikke kostnadsestimat for punktet som følge av at tiltak og omfang avhenger av resultat fra observasjoner over lengre tid. Det bemerkes at skjevheter i konstruksjonen må regnes som nokså vanlig med tanke på boligens alder og konstruksjon.

Gulv mot grunnTG 2

Gulv mot grunn i 1. etasje er i henhold til eier av en kombinasjon av nyere isolert betonggulv (støpt i senere tid i vindfang, bad, kjøkken og et av soverommene), kombinert med gulv av et trebjelkelag på deler av konstruksjonen (dette er av eldre dato på stue og det andre soverommet).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder på det eldre gulvet på stue i 1. etasje. Skjevheter i konstruksjonen må regnes som nokså vanlig med tanke på boligens alder og konstruksjon. Det er ikke registrert vesentlige skjevheter på nyere deler av konstruksjonen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 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.

Skjevheter gjelder på det eldre gulvet på stue i 1. etasje. Skjevheter i konstruksjonen må regnes som nokså vanlig med tanke på boligens alder og konstruksjon. Det er ikke registrert vesentlige skjevheter på nyere deler av konstruksjonen.

RadonTG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildstedTG 2

Det er to pipeløp i boligen. Begge tyder på å være av uisolerte teglsteinspiper. Det ene pipeløpet er tilkoblet vedovn på stue i 1. etasje. Det er også sotluke tilgjengelig fra dette rommet (ikke gulvplate, noe flassing i puss). Videre er pipeløpet også tilkoblet en vedovn på stue i 2. etasje. Det andre pipeløpet har sotluke i bod i 1. etasje, og er tilkoblet vedovn på soverom i 2. etasje (senga må flyttes dersom vedovnen skal benyttes som følge av at senga står helt inn til oven).

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler plate på gulvet ved sotluke på stue i 1. etasje. Det er også brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra luka. Ikke alle sider av pipeløpet innvendig er synlige.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rom Under TerrengTG 1

Det er kjellerrom under en mindre del av leiligheten i 1. etasje. Rommet består av et steingulv og vegger av pusset naturstein.

KrypkjellerTG IU

Det antas å være kryperom under deler av boligen (resterende del av 1. etasje som ikke er av nytt betonggulv, gjelder stue og et av soverommene i leiligheten). Dette er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

I henhold til eier var grunnen under bjelkelaget i 1. etasje av tørr slagg uten antydning til fukt. Dette ble avdekket i forbindelse med renovering av vindfang, bad, kjøkken og et av soverommene i leiligheten i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forholdTG 2

Det er registrert noe frost/tegn til fuktpåkjenning i nedre del av vegg på kott i 2. etasje. Dette spesielt i veggen mot uthusrekka.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe frost/tegn til fuktpåkjenning i nedre del av vegg på kott i 2. etasje. Dette spesielt i veggen mot uthusrekka.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes tiltak for å hindre dette. Først må årsak avdekkes, det antas at dette oppstår på grunn av kondens da konstruksjonen er uisolert mellom kott og uthus. Det bør påregnes isolering av veggen, samt at en sørger for god luftsirkulasjon i kottet (kan bli en stillestående luft som følge av at det lagres kler og lignende inntil vegg).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himlingTG 1

Vegger er av fliser og himlingen er av malte gipsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Overflater GulvTG 1

Det er fliser på gulvet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Sluket er av et plastsluk, dette er plassert i dusjnise. Det ser ut til å være påført smøremembran på gulvet og dette er avsluttet med slukmansjett festet i klemring i sluket. Dette utgjør tettesjikt/membran på gulvet. Det antas å være etablert smøremembran bak fliser på vegger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Baderommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnise med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og tilhørende underskuffer, speil.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

VentilasjonTG 2

Det er mekanisk avtrekksvifte på baderommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtromTG IU

Det er et noe begrenset område som er aktuelt for hulltaking i konstruksjonen som følge av blant annet kjøkkeninnredning og yttervegg. Videre vurderes det som svært utfordrende og risikabelt å ta hull i den delen av konstruksjonen som er aktuell som følge av at det, i henhold eier og oversendt dokumentasjon/bilder, går svært mye ledninger/rørføringer i det aktuelle området.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himlingTG 1

Vegger er av fliser og himlingen er av malte gipsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Overflater GulvTG 1

Det er fliser på gulvet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Sluket er av et plastsluk, dette er plassert i dusjnise. Det ser ut til å være påført smøremembran på gulvet og dette er avsluttet med slukmansjett festet i klemring i sluket. Dette utgjør tettesjikt/membran på gulvet. Det antas å være etablert smøremembran bak fliser på vegger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Baderommet er utstyrt med dusjnise med blandebatteri og dusjhode, vegghengt toalett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og tilhørende underskap, speil.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekksvifte på badetrommet.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er et noe begrenset område som er aktuelt for hulltaking i konstruksjonen som følge av blant annet kjøkkeninnredning, tømmervegger og yttervegg. Videre vurderes det som svært utfordrende og risikabelt å ta hull i den delen av konstruksjonen som er aktuell som følge av at det, i henhold eier og oversendt dokumentasjon/bilder, går svært mye ledninger/rørføringer i det aktuelle området.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken: tregulv kombinert med vinylfliser, trepanel kombinert med malte gipsplater på vegger, trepanel i himling. Diverse utstyr: benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, overskap av laminerte fronter, integrert stekeovn, integrert koketopp, kjøleskap med fryserdel, integrert oppvaskmaskin, vaskeservant med ett-greps blandebatteri.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er montert kjøkkenhette/ventilator.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken: gulvbelegg, malte plater på vegger, takessplater i himling. Diverse utstyr: opplegg for vaskemaskin, kjøleskap, benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, overskap av laminerte fronter, komfyr med stekeovn og koketopp, oppvaskmaskin, dobbel vaskeservant med to-greps blandebatteri, fryser.

Avtrekk

TG 1

Det er montert kjøkkenhette/ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannrør er i hovedsak av plastrør ført som rør-i-rør i skjulte konstruksjoner, samt noe kobberør åpent på vegg i kjellerrom. Vannanlegget er fordelt til 1. etasje fra samlestock i kjellerrom, videre er anlegget i 2. etasje fordelt ved vannfordelingsskap plassert i gang i 2. etasje. Anlegget er i henhold til eier av nyere dato i forbindelse med oppgraderinger i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør innvendig i boligen er av plast, og er av nyere dato fra 2019 i henhold til opplysninger fra eier.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilasjon av rom i boligen, dette med unntak av enkelte rom hvor det ikke er ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TG 1

Det er varmtvannsberedere for boligen plassert i kjellerrom under 1. etasje. Det er en for 1. etasje og en for 2. etasje. Begge er fra 2019 og har volum 190 liter.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG IU

Det elektriske anlegget er i henhold til eier i hovedsak av nyere dato. Det er i henhold til eier lagt nye inntakskabler til sikringsskap i 1. og 2. etasje fra utvendig inntaksskap som er plassert i Ole Guldals gate 3. Det er montert nye sikringsskap i vindfang i 1. etasje og i gang i 2. etasje. Disse er utført av automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskap. I henhold til eier er alle installasjonene i leilighet i 1. etasje nye fra 2019. I 2. etasje er det lagt opp nytt anlegg på bad og to soverom, samt også kurser til kjøkken. I tillegg har elektroinstallasjonsvirksomhet gått over og byttet det de mente var nødvendig av kabler, bokset osv i juli 2022 på den eldre delen av anlegget i henhold til eier. Det er forelagt diverse sluttdokumentasjon, inkludert samsvarserklæring, for arbeider i forbindelse med oppgraderinger av anlegget i senere tid.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert brannvarslingsanlegg i boligen. Det er sentral plassert i vindfang i 1. etasje. Det er røykvarslere i begge etasjer. Anlegget er et bybrannanlegg med direkte varsling til brannvesen. Det er også montert tørrsprinkelanlegg på loft. Det er brannslukningsutstyr i form av pulverapparat i boligen, både i 1. og 2. etasje.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på fyllmasse (antatt av slagg eller lignende). Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmuren på boligen er oppført av naturstein som er pusset utvendig på deler av konstruksjonen. Det er kjellerrom under en mindre del av leiligheten i 1. etasje. Rommet består av et steingulv og vegger av pusset naturstein. Det antas å være kryperom under deler av boligen (stue og et soverom), resterende i leiligheten i 1. etasje er av et støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur. Det bemerkes at det er deler av grunnmuren som er dekket med snø på befaringstidspunktet, og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG IU

Terreng på eiendommen har helling fra nord-øst mot sør-vest.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Bygninger på eiendommen

Uthus (henger sammen med boligen)		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse
Grunnmur: Grunnmuren tyder på å være av en natursteinmur, og av et trebjelkelag anlagt på dette. Videre er gulv av tregulv.
Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er i hovedsak av et reisverk av tre. Konstruksjonen er uisolert. Konstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet trepanel. Dører er av enkle plankedører av tre.
Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et pulttak. Konstruksjonen er oppført av taksperrer av tre. Konstruksjonen er uisolert.
Tekking: Taket tyder på å være tekket med ståltaksplater eller lignende. Undertaket er av taktro av tre. Vindskier og toppbord av treverk. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Etasjeskille: Etasjeskillet er utført av et trebjelkelag.

Uthus		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse
Grunnmur: Grunnmuren er utført av en natursteinmur. Gulv er av et steingulv, kombinert med et tregulv i «fjøs-delen».
Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er oppført av en kombinasjon av tømmervegger og av et reisverk av tre. Konstruksjonen er uisolert. Reisverkskonstruksjonen er kledd utvendig med stående trepanel. Dører og porter er av enkle plankedører av tre.
Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak. Konstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer. Konstruksjonen er uisolert.
Tekking: Taket tyder på å være tekket med skiferstein. Undertaket er av taktro av tre. Vindskier og toppbord av treverk. Takfotbeslag av metall.

I henhold til eier er dette uthuset (garasje/fjøs) renoverert gjennom uthusprosjektet i regi av byantikvar. Dette foregikk i perioden 2020-2022 i henhold til eier. Eier opplyser at følgende er utført:

- ☑ Opprinnelig skifertak tatt av. Skiftet enkelte rundåser, lagt ny taktro, papp og opplekting. Videre er eksisterende skifer børstet, samt supplert, og deretter lagt nytt.
- ☑ Det er skiftet enkelte stolper og bord i garasjedelen.
- ☑ I fjøsdelen er hele den laftede konstruksjonen plukket ned. Deretter skiftet enkelte råtne stokker og lagt inn nye. Bygget er deretter laftet opp igjen.
- ☑ Det er lagt nytt nytt gulv i fjøsdel. Det er lagt stubbloft i mellom åser og gulvet er isolert med 20 cm trefiberisolasjon. Gulvbord er høvlet før montering.
- ☑ Det som gjennstår av arbeid er innsetting av vinduer i fjøsdel, samt dør. Dette må eventuelt utføres av ny eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	86	55	31	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken	Bod , Bod 2, Bod 3
2. etasje	111	104	7	Vindfang , Soverom , Gang , Soverom 2, Soverom 3, Gang 2, Stue og spisestue, Bad , Soverom 4, Kjøkken	Kott
Sum	197	159	38		

Kommentar
Det er i tillegg oppført et kjellerrom under leilighet i 1. etasje. Dette har areal omtrent 7 kvm, men er ikke måleverdig som følge av lav takhøyde.
Areal for uthusrekke er oppgitt som eget bygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert brannskille mellom leilighet i 1. etasje og leilighet i 2. etasje.

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus (henger sammen med boligen)					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	12	0	12		Bod , Bod 2, Bod 3
2. etasje	18	0	18		Bod
Sum	30	0	30		

Kommentar

Deler av arealet i 1. etasje er ikke måleverdig som følge av lav takhøyde. Totalt areal for 1. etasje er omtrent 19 kvm, men kun 12 kvm er måleverdig.
Uthusrekke henger sammen med boligdelen, men er oppgitt som eget bygg i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Uthus					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	61	0	61		Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	61	0	61		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2023	Ole Erik Feragen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	161	68		0	450 m²	Ikke oppmålt og ligger ikke inne med grenser i kart. Areal anslått basert på naturlige avgrensninger	Eiet

Adresse Ole Guldals gate 1
Hjemmelshaver Haugum Gunvor Elisabeth, Lagård Ole-Kjetil

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei i henhold til opplysninger fra Røros kommune. Forhold vedrørende muligheter for parkering er ikke avklart i forbindelse med tilstandsrapporten.

Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning i henhold til opplysninger fra Røros kommune.

Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg i henhold til opplysninger fra Røros kommune.

Regulering Eiendommen omfattes av " Reguleringsplan for Røros sentrum", ikrafttredelsesdato 26.09.2019, reguleringsformålet er boligbebyggelse. Potensielle kjøpere bes sette seg inn i bestemmelser i reguleringsplanen. Det bemerkes at eiendommen ligger innenfor hensynsone for bevaring av kulturmiljø. Eiendommen ligger også innenfor område med nullkonsesjon (boplikt).
--

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 350 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Opplysninger fra Røros kommune vedrørende vei, vann, avløp og regulering			Fremvist	0	Nei
Kursfortegnelse			Fremvist	0	Nei
Opplysninger fra eier vedrørende gjennomførte tiltak			Fremvist	0	Nei
Matrikkelrapport			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BH9709>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705230001	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunvor Elisabeth Haugum	Ole-Kjetil Lagård
Gateadresse	
Ole Guldals gate 1	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalendr.	6189221

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?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GEH, OL

Document reference: 1705230001

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kjellmark:Bad i 1 og 2 etg. Støp, membran, flis Rør på Røros: VVS arbeid, montering av innredninger etc Ren Røos El service: Varmekabler, el instalasjoner

Arbeid utført av

Kjellmark AS, Rør på Røros, Ren Røros el service

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad utført av kjellmark

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ 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?

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Se takstrapport. Naturlige sprekker i mur som er naturlig i eldre natursteinsmurer

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1 etg: Nytt komplett el-anlegg innkl sikringsskap 2 etg: Delvis nytt el anlegg, inkl sikringsskap Nye inntakskabler til begge sikringsskap fra utvendig fordeling

Arbeid utført av

Ren Røros El service

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705230001

Initialer selger: GEH, OL

2

72

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av frittstående uthus

Arbeid utført av

Bygningsvernsetret

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Boligen har 2 leiligheter. 1 etg var utleid når vi brukte boligen selv, etter 2022 har begge leiligheter vært utleid. Begge leiligheter har samme gnr / Bnr

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ikke gjort endringer på dette etter vi kjøpte boligen. Var 2 leiligheter ved overtakelse i 2019.

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

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

Dokumenter

c2f8e28a-1fbe-a906-05f9-000ede1f6c66

2f2b1a44-1bec-af06-05f9-000ede1f6c66

fe433ee5-3bd7-b306-05f9-000ede1f6c66

413f8113-0288-bc06-05f9-000ede1f6c66

3ac14a8a-7643-c506-05f9-000ede1f6c66

5b585aa6-7e10-ca06-05f9-000ede1f6c66

c7f0a06f-b922-ce06-05f9-000ede1f6c66

38487f81-ea1e-d206-05f9-000ede1f6c66

f90aed7c-d3d0-d506-05f9-000ede1f6c66

c94a404f-1ab7-d906-05f9-000ede1f6c66

c163b21d-fb73-dd06-05f9-000ede1f6c66

08b27dd3-0e96-e106-05f9-000ede1f6c66

dfdb5daf-4b63-e606-05f9-000ede1f6c66

efa773aa-666c-ec06-05f9-000ede1f6c67

0f38b5a4-b638-f006-05f9-000ede1f6c67

a5304b16-4f15-f406-05f9-000ede1f6c67

9917660b-5cf6-f706-05f9-000ede1f6c67

7e82098a-75b5-fb06-05f9-000ede1f6c67

c423f5ae-197b-ff06-05f9-000ede1f6c67

1e428c42-a777-0307-05f9-000ede1f6c67

64262b78-ed34-0707-05f9-000ede1f6c67

dd680d22-3f02-0b07-05f9-000ede1f6c67

fe98022b-bb10-0f07-05f9-000ede1f6c67

4efeb420-52cb-1207-05f9-000ede1f6c67

966c2f29-bc93-1607-05f9-000ede1f6c67

52069e8f-6e4e-1d07-05f9-000ede1f6c67

72e976bb-8345-2107-05f9-000ede1f6c67

Ole Guldals gate 1 beskrivelse utført rehabilitering.pdf

Document reference: 1705230001

Initialer selger: GEH, OL

3

73

Tilleggskommentar

Se vedlegg

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: 1705230001

Initialer selger: GEH, OL

4

74

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunvor Haugum	368b839451f100a5cfa91e25f8315fd06cdc6702	25.07.2025 08:29:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kjetil Lagaard	b591630bd4d481a8885e0616686c6e329e181df7	24.07.2025 20:42:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705230001

→ 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/developper>

75

Adresse	Ole Guldals gate 1
Postnr	7374
Sted	RØROS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	161
Bnr.	68
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	17766929
Bolignr.	H0101
Merkenr.	377aae6c-92fa-4991-82b8-42e68c5fc10c
Dato.	12.02.2023



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

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

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

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

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

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)
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt peisovn**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Luft kort og effektivt**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1784
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Guldals gate 1	Gårdsnr: 161
Postnr/Sted: 7374 RØROS	Bruksnr: 68
Bolignr: H0101	Seksjonsnr: 0
Dato: 12.02.2023 16:36:50	Festenr: 0
Energimerkenr: 377aae6c-92fa-4991-82b8-42e68c5fc10c	Bygningsnr: 17766929

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

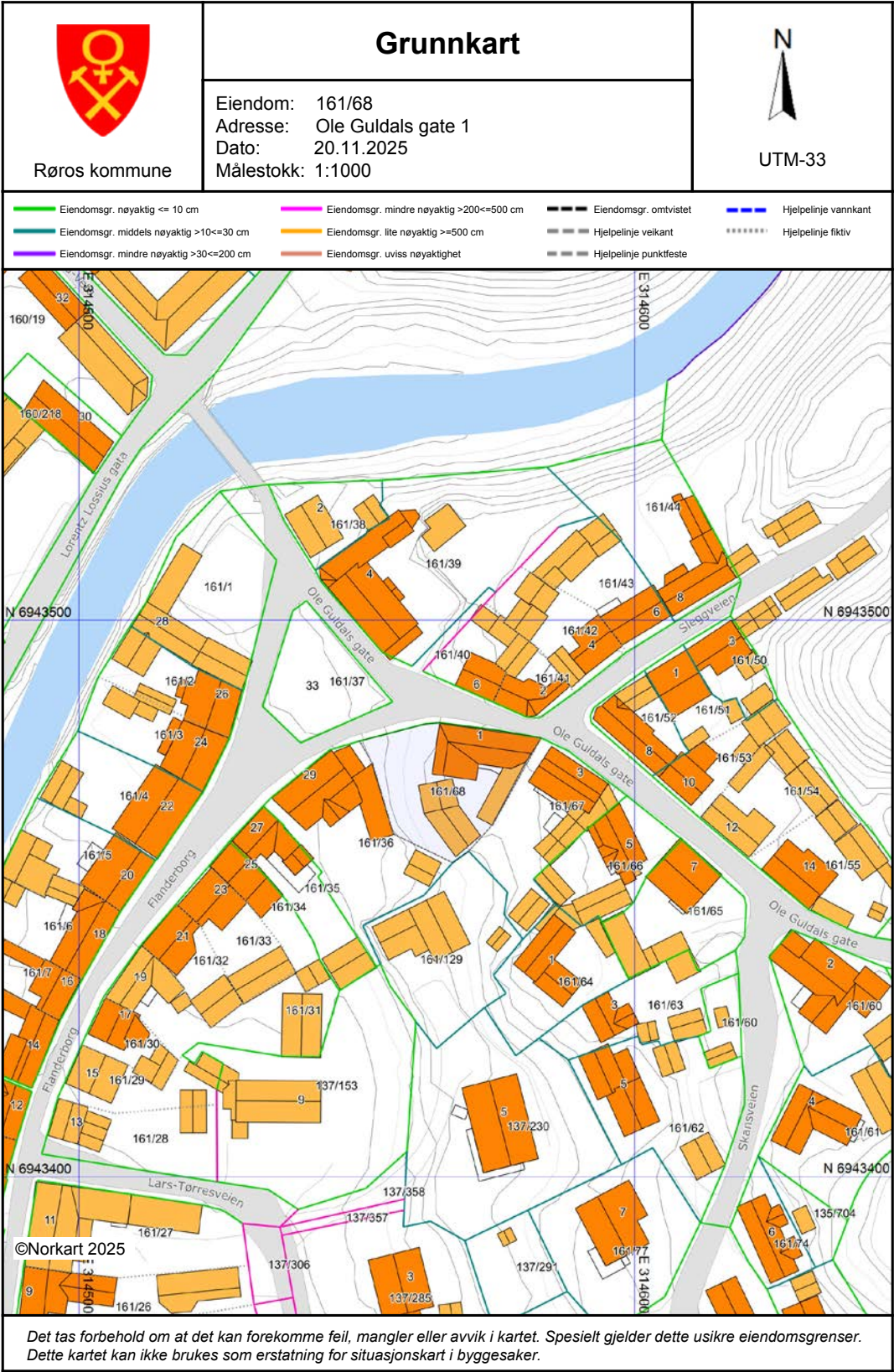
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

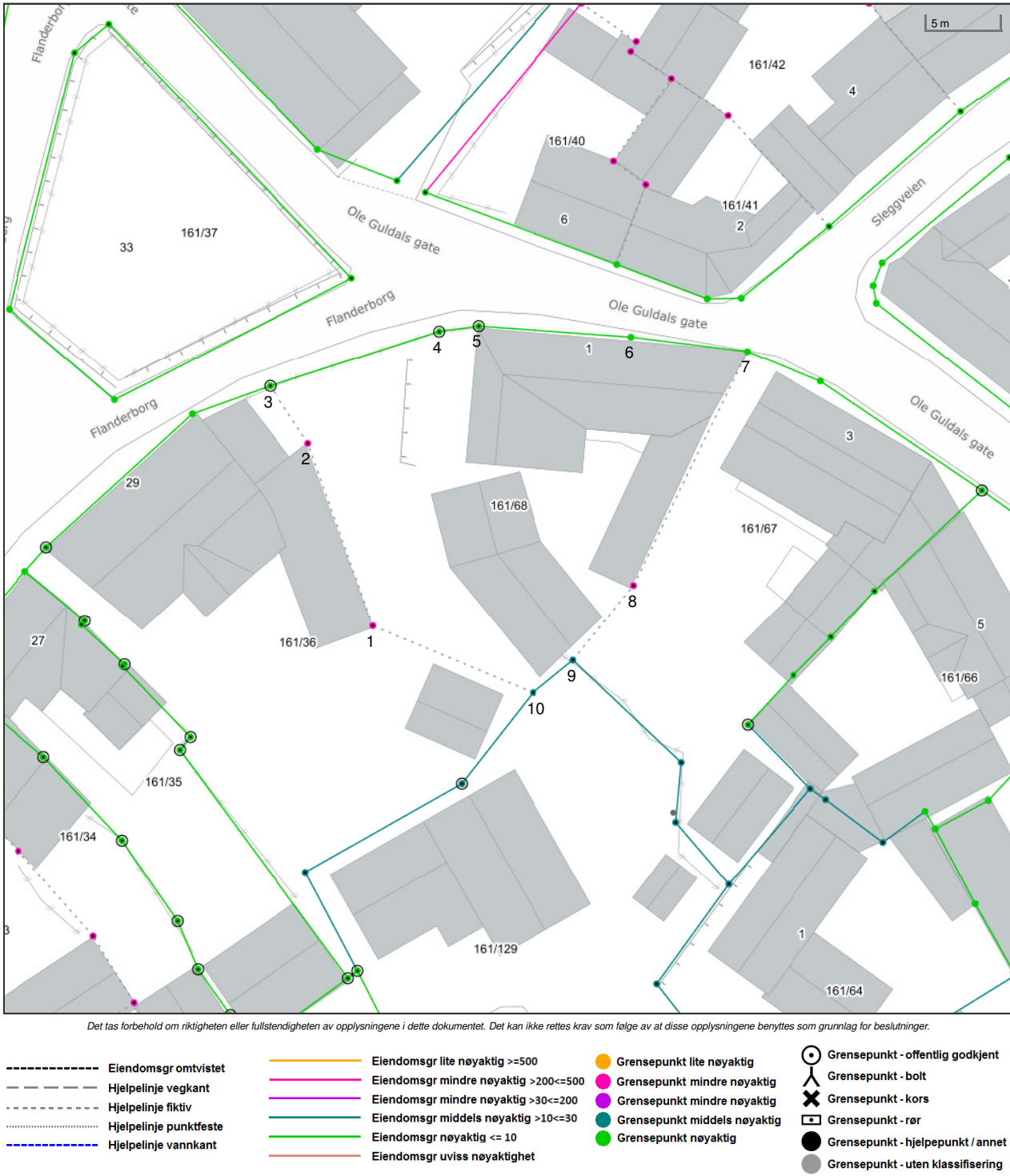
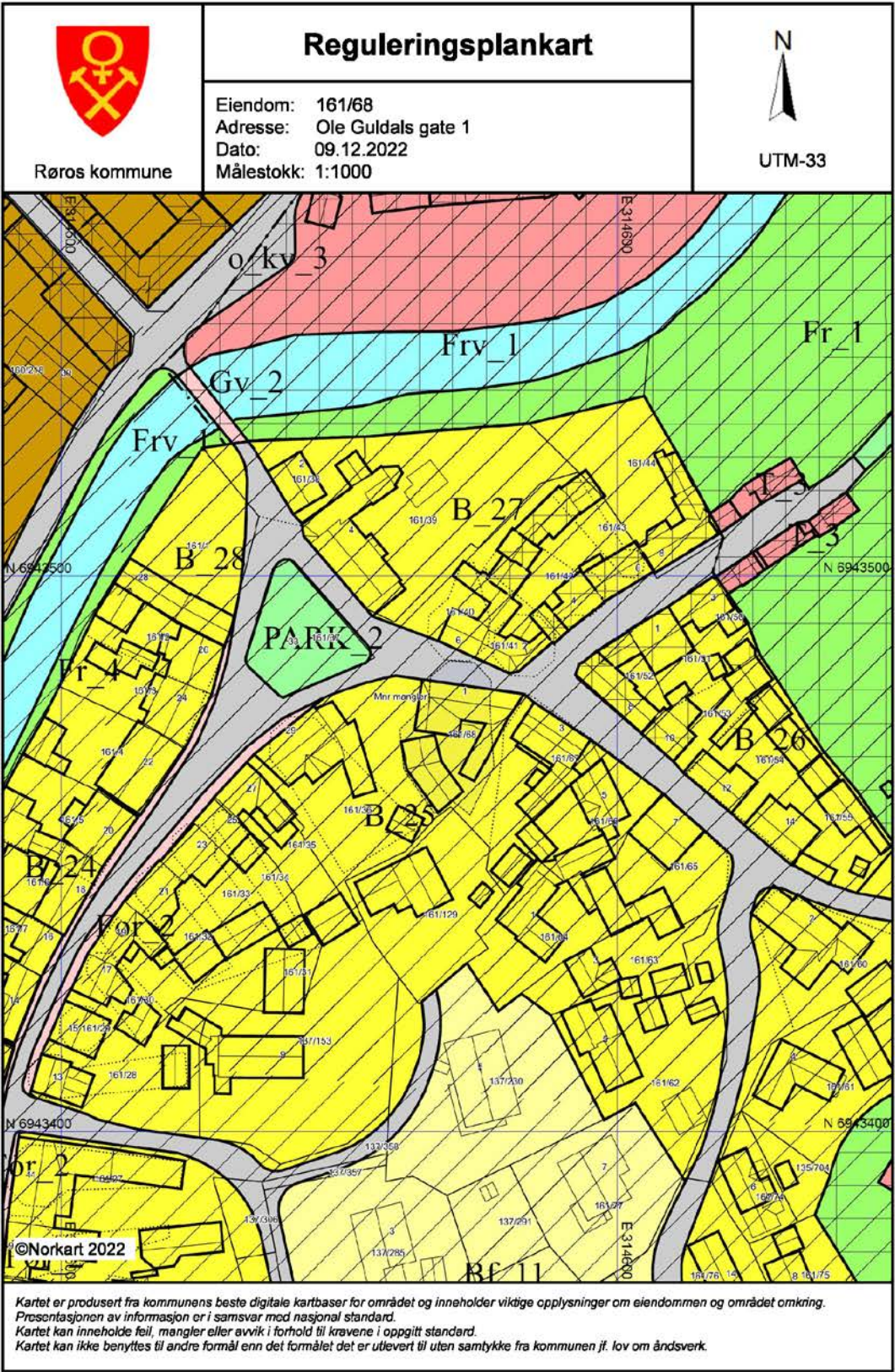
Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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





Eiendomskart for eiendom 5025 - 161/68//





Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 08.12.2022

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	161	Bruksnr.	68	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ole Guldals gate 1, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Avløp	-2 772,21 kr
Eiendomsskatt	6 734,00 kr
Feiing	600,00 kr
Renovasjon	3 203,52 kr
Vann	-1 392,13 kr
Sum	6 373,18 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1686300 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	6 745,00 kr	6 745,00 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	600,00 kr	1/1	0 %	600,00 kr	600,00 kr
Miniabonn.Renovasjon	1 pr.år	3 299,60 kr	1/1	0 %	3 299,60 kr	3 299,60 kr
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	701,92 kr	1/1	0 %	701,90 kr	701,90 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	1 346,41 kr	1/1	0 %	1 346,40 kr	1 346,40 kr
Forskudd vannavg.	97 m3	14,00 kr	1/1	0 %	1 358,00 kr	1 358,00 kr
Forskudd kloakkavg.	97 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 612,95 kr	2 612,95 kr
Forbruk Vann	99 m3	14,00 kr	1/1	0 %	1 320,41 kr	1 320,41 kr
Forbruk Kloakk	99 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 588,85 kr	2 588,85 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. Forskudd Vann	-293.76 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-367,20 kr	-367,20 kr
Innbet. Forskudd Kloakk	-564.84 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-706,05 kr	-706,05 kr
				Sum	19 499,86 kr	19 499,86 kr

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ole Guldals gate 1

Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	6 min	0.5 km
Røros stasjon Linje R60	9 min	0.7 km
Røros lufthavn	6 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	17 min	1.4 km
Røros videregående skole 300 elever	17 min	1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Røros	6 min
Bergstadens Hotel	7 min

«Jeg trives kjempegodt etter bare 2 mnd her. Menneskene rundt oss er herlige og smiler alltid! Anbefales for alle glade og sosiale mennesker!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

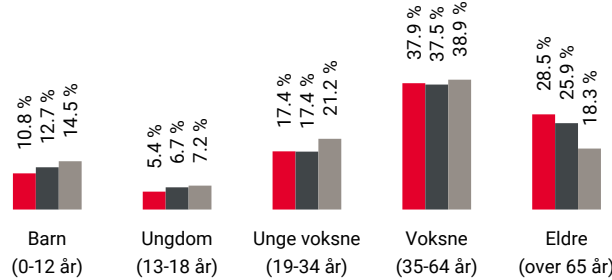


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røros sentrum/Kvitsandhag...	1 127	775
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min	0.7 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	15 min	1.2 km
Øya barnehage (1-5 år) 40 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	5 min	0.4 km
Rema 1000 Røros Post i butikk, søndagsåpent	7 min	0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 82/100

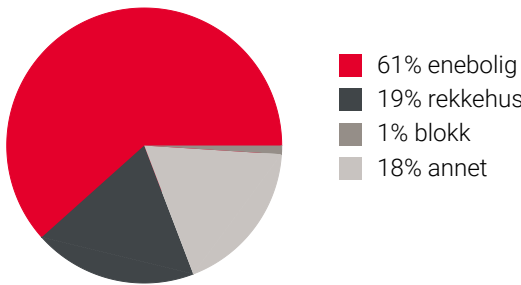


Trafikk
Lite trafikk 77/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	13 min	1.1 km
Verket Røroppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	13 min	1.1 km
Røros Gym	7 min	
Aktiviteten Treningssenter	12 min	

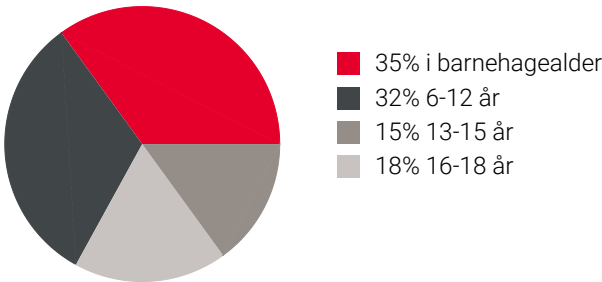
Boligmasse



Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	8 min
Vitusapotek Røros	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



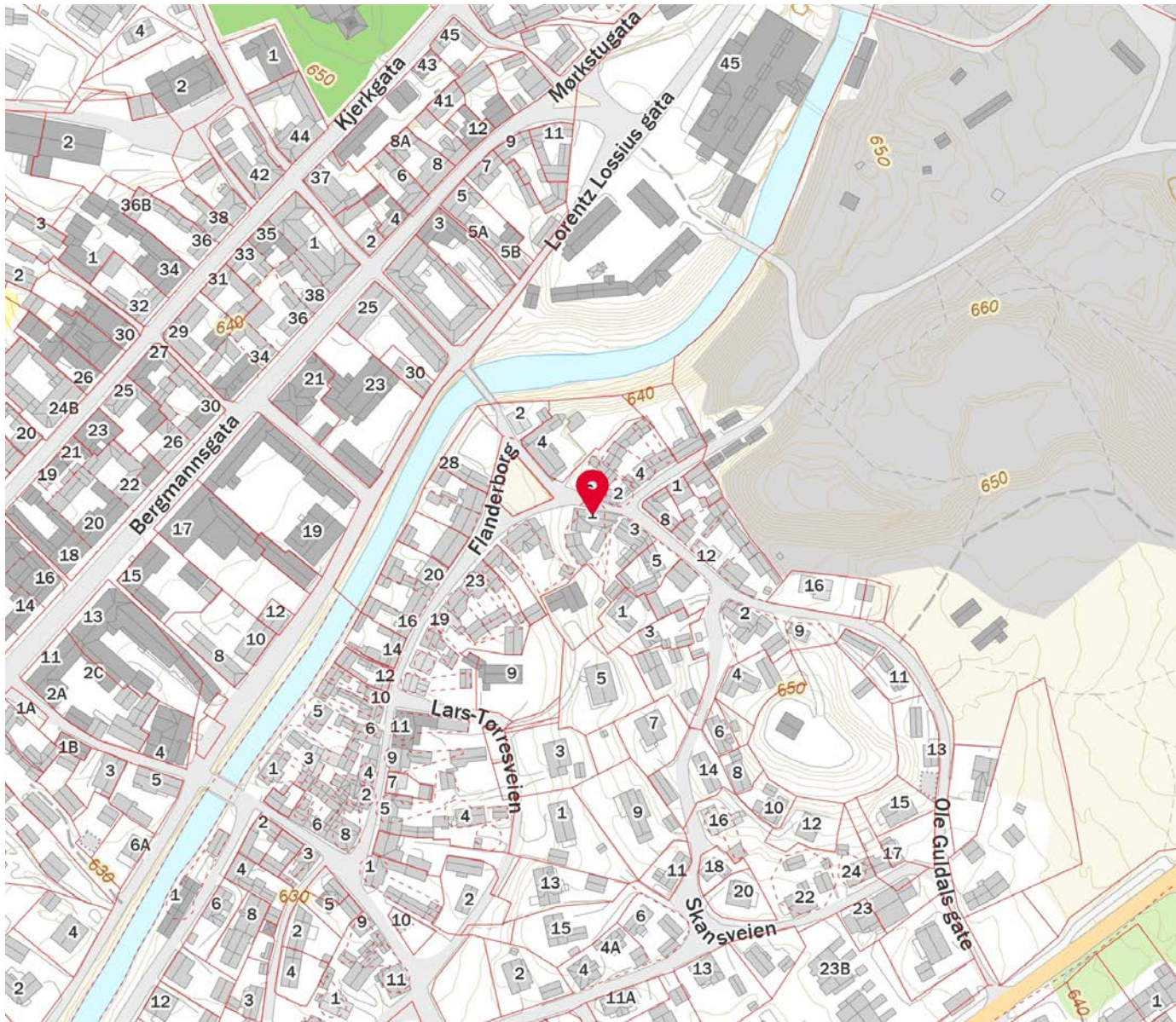
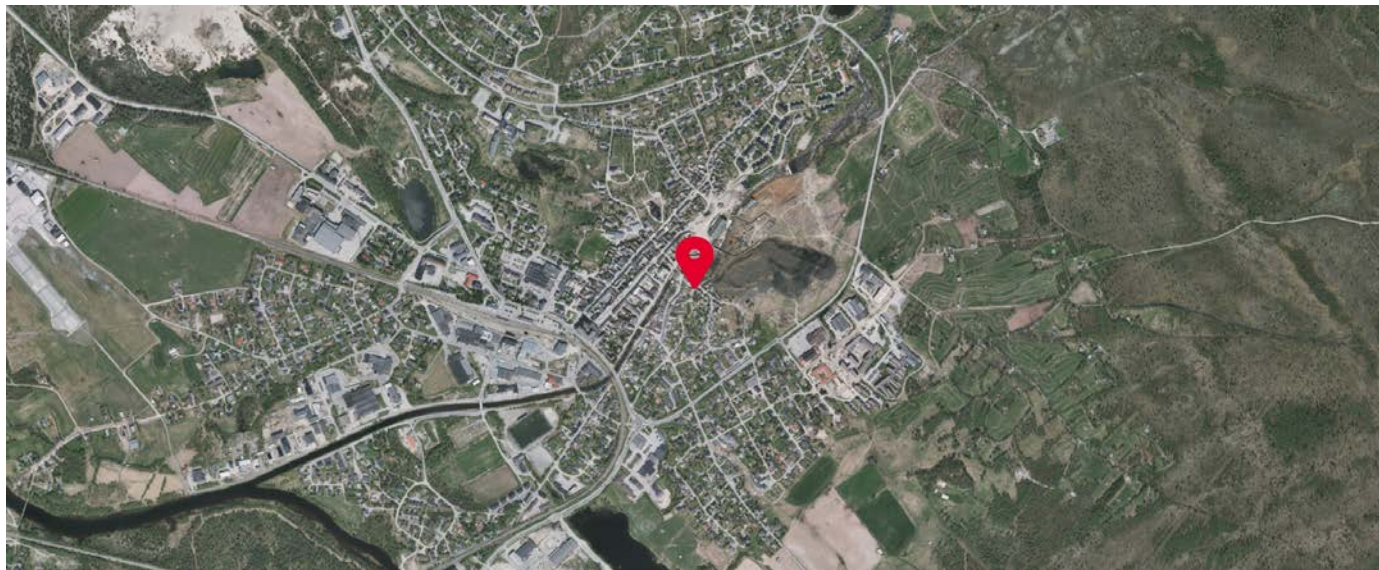
0%	53%
Røros sentrum/Kvitsandhagan	
Røros	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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: Ole Guldals gate 1
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre