aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinfomasjon

Prisant.:	Kr 3 000 000,-
Omkostn.:	Kr 76 350,-
Total ink omk.:	Kr 3 076 350,-
Selger:	Annelise Lereim Paul Jostein Lereim
Boligtype:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	Antatt ca 1870
BRA-t/BRA total:	105/307 m²
Tomtstr.:	3278.6 m²
Soverom:	4 (3 i hytta + 1 i anneks)
Gnr./bnr.	132/1142
Oppdragsnr.:	1705230046

Velkommen til Gruvveien 20!

En meget karismatisk og unik fritidseiendom med skjønn beliggenhet. Stedet er skjermet med flott utsikt, over vann og fjell. Et sted fullt av nære verdier og som inviterer til hygge, all verdens fritidsaktiviteter og mye morro. Med mange sengeplasser og stort kjøkken er det god plass til venner og familie. Her har man rikelig med boltreplass da tomten er over 3 mål.

Men kun 8-9 min fra Røros sentrum, som er en av Europas eldste byer og en del av UNESCO's verdensarv, er kultur og sjarmerende byliv tett på. I nærområdet er det flott helårs turterreng og den gamle gruvveien opp til Storwartz er ypperlig for både fot-og sykkelturer. Vinterstid er det meget kort vei til oppkjørte skiløyper og kun 25 min kjøretur til Hummelfjell Alpinsenter eller 35 minutter til Sverige og Tänndalens alpine skiområde. Glem heller ikke Femundsmarka nasjonalpark med ypperlig fiske-og kajak muligeheter.

Bygningsmassen består av hytte, anneks, stenfjøs og fjøs/låve. Hytta ble oppført rundt 1870 og fikk et tilbygg i 1951.Det ble gjort flere oppgraderinger på slutten 90 tallet når nåværendeeiere tok over. Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser.

Hjertelig velkommen til visning!

Innhold

Velkommen 4
Bilder 6
Om eiendommen 34
Energiattest 85
Info kommunale avgifter 92
Diverse kart 93
Forbrukerinformasjon 107
Budskjema 108

Bad

Soverom i 1.etasje

Soverom 1 i 2. etasje

Soverom 2 i 2. etasje

Annekset i midten på bildet under er innredet med følgende: Stue, gang, bad og soverom.

Soverom i anneks.

Bad anneks

Sjarmerende stenfjøs som ligger ca
100 meter nordvest for eiendommen.

Innvendig i stenfjøset.

Selgers egne bilder

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
Areal
BRA - i: 105 m² (fritidsboligen)

BRA - e: 202 m² totalt hvorav fjøset er 166 kvm og annekset er 36 kvm.

I tillegg disponerer eiendommen fullt og helt et stenfjøs som står ca 100 meter nordvest for eiendommen. Fjøset står på annenmanns eiendom men når eiendommen ble delt opp i 1997 ble det skrevet kontrakt på at bygningene skulle følge Gruvveien 20 mens jorda ble solgt til en annen eiendom. Konf. megler ved eventuelle spørsmål. Bilder av stenfjøset ligger med i salgsoppgaven.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3278.6 m² iht. målebrev vedlagt i salgsoppgaven.

Tomtebeskrivelse
Tomten er stort sett en naturtomt.

Beliggenhet
Flott beliggenhet på en høyde med utsikt over område og mot bl.a. Djupsjøen. Tilgang på fantastisk helårs turterreng i området. Sommerstid er den gamle gruvveien opp mot Storwartz fin til både fot- og sykkelturer. Vinterstid er det kort vei til oppkjørt skiløype (Stikkildalsrunden passerer noen hundre meter øst for eiendommen).

Inn til Røros sentrum er det kun 8-9 min med bil. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune mange år på rad. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotel og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange sstore og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden, Julemarked mm.

Adkomst
Se kart på Finn.no

Bebyggelsen
Spredt bebyggelse i område hovedsaklig bestående av fritidseiendommer og noen landbrukseiendommer.

Bygningssakkyndig
Ole Erik Nilsgård Feragen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Fritidsbolig
Eldre tilbygd seterhus brukt som fritidsbolig. Grunnmur er oppført i naturstein, og det er delvis kjeller/krypkjeller. Veggkonstruksjon på opprinnelig del er av tømmer, mens tilbygget er oppført i tre. Fasader er med synlig tømmer og stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller/gulvkonstruksjoner er av tre. Vinduer er med koblet glass og 2+1-lags glass.

Anneks
Anneks oppført i én etasje. Bygningen er oppført over støpt plate på mark, samt med grunnmurer av lettklinkerblokker og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og gavler er av tømmer. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer er med koblet glass.

Fjøs
Fjøs oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass.

Innhold
Fritidsbolig
BRA-i:
1. etasje: Kjøkken, soverom, entre, bad, stue.
2. etasje: 2 soverom, gang, bod.
Kjeller: 2 uinnredede kjellerrom.

Anneks
BRA-e:
1. etasje: Vindfang, soverom, bad, badstu, oppholdsrom.

Fjøs
BRA-e:
1. etasje: 4 boder, utedo.
2. etasje: 2 boder.

Standard
Fritidsbolig
1. etasje
Kjøkken: Malt tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Soverom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Entre: Flis på gulv. Malt panel og malt tømmer på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Bad: Flis på gulv. Flis og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant, dusj med forheng og mekanisk avtrekk.

Stue: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn/kamin.

2. etasje
Soverom 1: Malt tregulv og malte plater på vegger. Malt panel og malte plater i himling.

Soverom 2: Malte plater på gulv. Malte plater og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Vedovn.

Bod: Behandlet tregulv. Tømmer og delvis uinnredet på vegger. Uinnredet himling.

Gang: Malt tregulv. Malt panel og malt tømmer på vegger. Trapp og sikringsskap.

Kjeller
Uinnredet kjellerrom 1: Uinnredet.

Uinnredet kjellerrom 2: Uinnredet.

Anneks
1. etasje
Vindfang: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, opplegg for vaskemaskin, servant og wc.

Badstu: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Badstuovn og sittebenk.

Oppholdsrom: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis.

Fjøs
1. etasje
Bod 1: Tregulv. Panel og mur på vegger. Uinnredet himling.

Bod 2: Steingulv. Panel og mur på vegger. Uinnredet himling. Trapp.

Bod 3: Tregulv. Mur og delvis uinnredet på vegger. Uinnredet himling.

Utedo: Plater på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod 4: Tregulv og uinnredet på vegger. Uinnredet himling.

2. etasje
Bod 1: Tregulv og panel på vegger. Uinnredet himling. Trapp.

Bod 2: Tregulv. Behandlet og ubehandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling

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
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Energi

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 6 163

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Eiendomsskatt kr 3.953,-
Feiing kr 500,-
Renovasjon kr 1.710,36,-

Prognosen for 2023 sier en total på kr 6.479,99,-. Se vedlagte skriv fra kommunen for nærmere info.

Formuesverdi primær
Kr 399 178 for 2021

Andre utgifter
Det må påregnes utgifter til brøyting og vedlikehold av veien opp til eiendommen. Det må også påregnes utgifter til tømming av septikk.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 132, bruksnummer 1142 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:

5025/132/1142:
20.05.1997 - Dokumentnr: 2184 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:132 Bnr:204

10.12.1999 - Dokumentnr: 4640 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 70089 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:132 Bnr:1142

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det var heller ikke vanlig på tiden eiendommen ble oppført (oppført mange år før Plan-og bygningsloven trådte i kraft i 1965).

Vei, vann og avløp
Privat vei, vann (brønn) og avløp (septikk).

Regulerings og arealplaner
Eiendommen omfattes av "Kommuneplanens arealdel 2019-2029", ikrafttredelsesdato 27.05.2021. Arealformålet er avsatt til "Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)". Kommuneplanens arealdel er tilgjengelig på kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Hytta har ingen utleiedel. Det er ikke kjent at det er hinder for at hele eiendommen kan leies ut.

Verneklasse/SEFRAK
Alle bygningene på eiendommen er registrert med "rød trekant" i SEFRAK-registeret.

Meldeplikt ved endringar for bygningar eldre enn 1850
Bygningane i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerar meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga.

For meldepliktige bygningar (bygningar som er eldre enn 1850), er det lovfesta i §25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien MÅ gjerast før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

Saksgang for endring på meldepliktig bygning:
- Eigar må søke kommunen om alle endringar på bygninga.
- Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden FØR kommunen fatter vedtak.
- Kommunen skal melde alle endringar på bygninga til fylkeskommunen.
Diverse:
Grunneier i område har forsøkt å skille ut to hyttetomter nedenfor denne eiendommen på venstre side i bakken før du kommer opp til gården. Foreløpig er det kun på forsøktsstadiet men det informeres om at der kan det skje noe en gang i fremtiden. Konf. megler ved eventuelle spørsmål.

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

Kommentar konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
75 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
76 350 (Omkostninger totalt)
92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 095 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 76 350

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

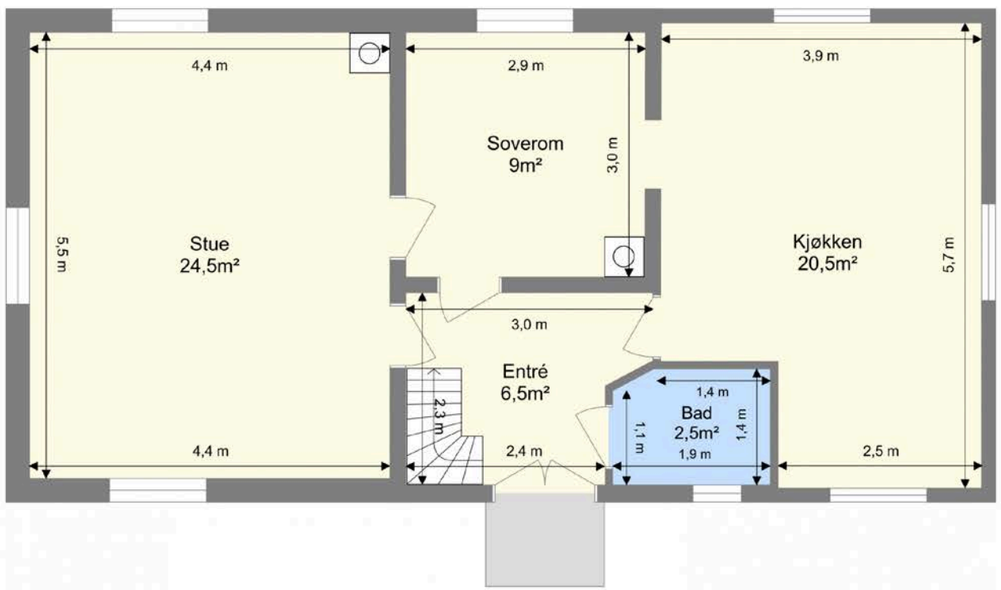
Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000, -. 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

7375 Røros - Gruvveien 20

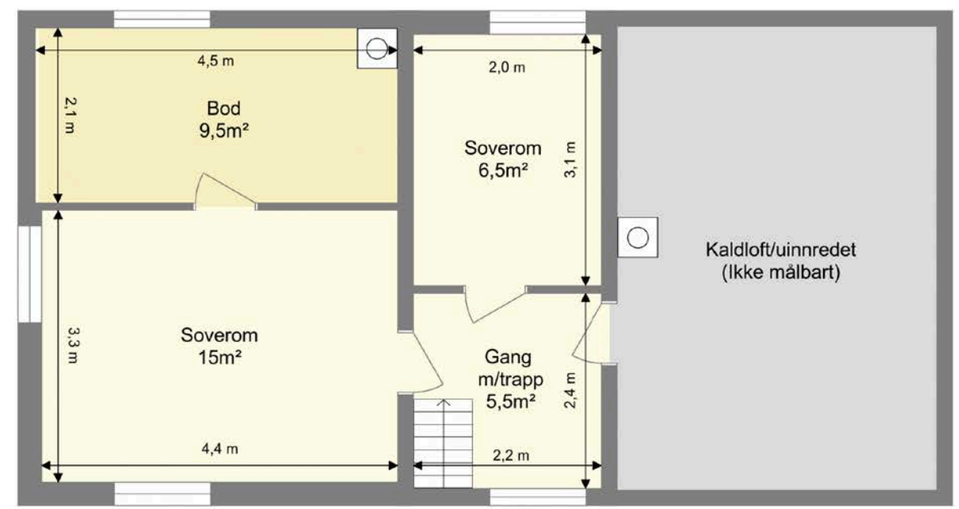
Fritidsbolig, 1. Etasje



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

7375 Røros - Gruvveien 20

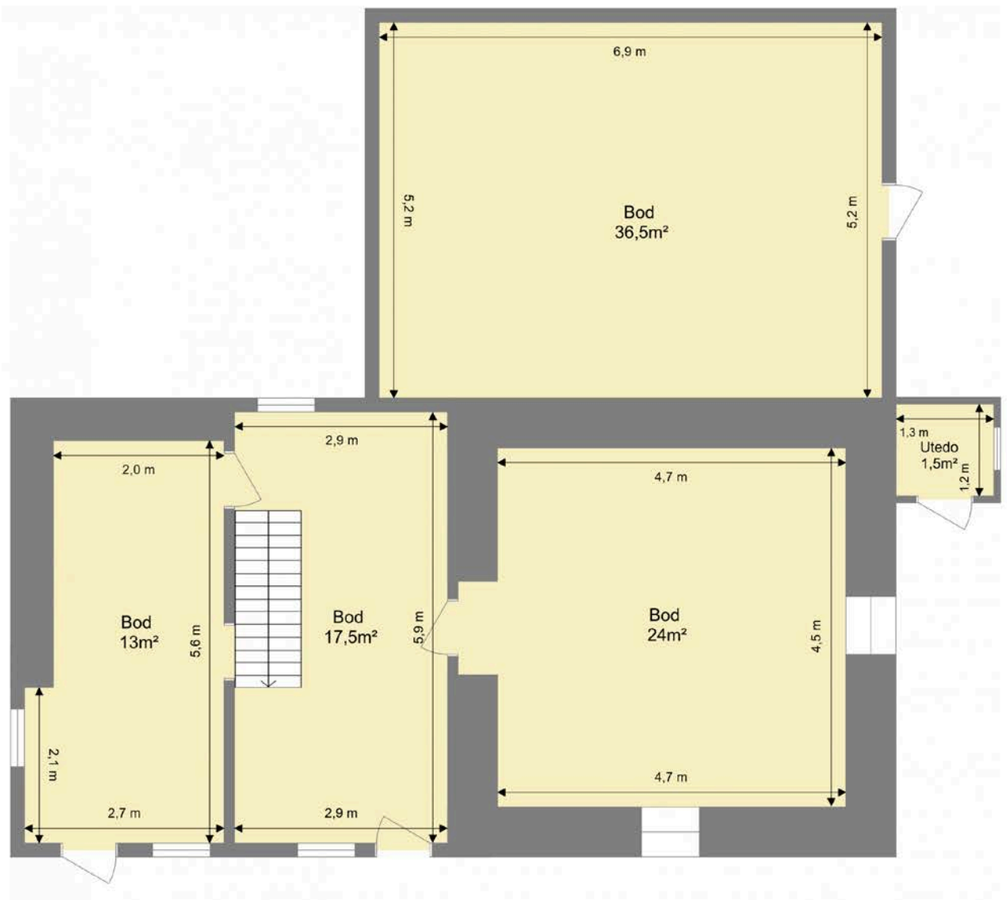
Fritidsbolig, 2. Etasje



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

7375 Røros - Gruvveien 20

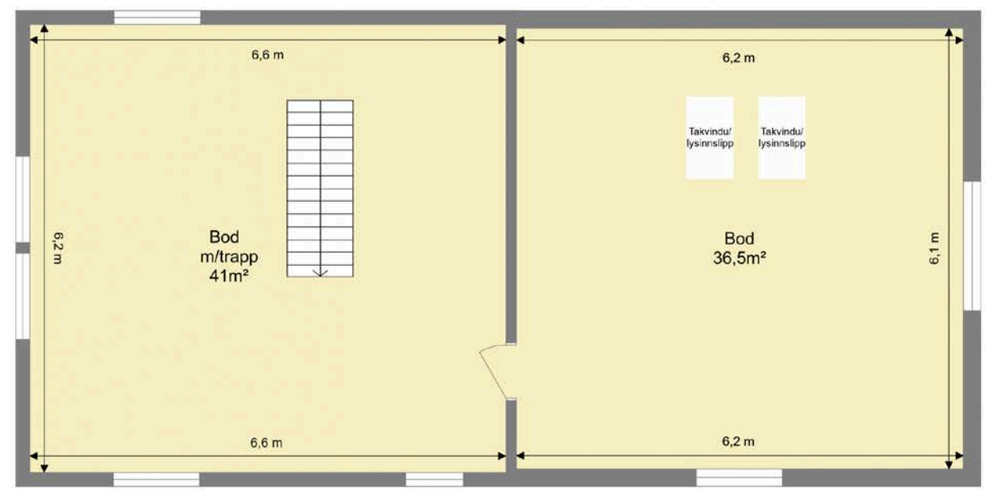
Fjøs, 1. Etasje



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

7375 Røros - Gruvveien 20

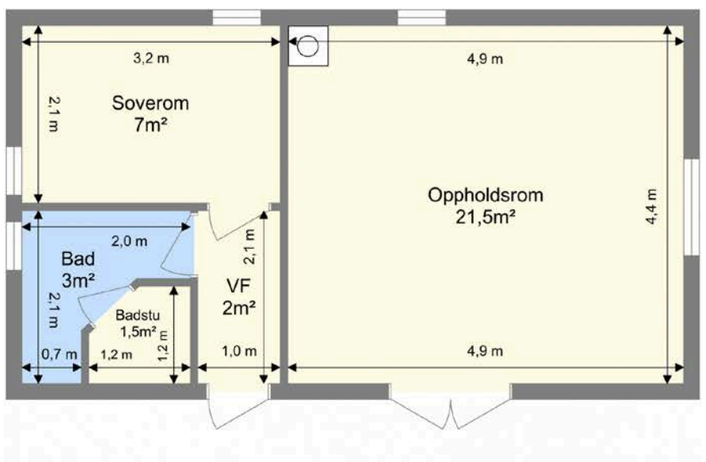
Fjøs, 2. Etasje



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

7375 Røros - Gruvveien 20

Anneks, 1. Etasje



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

Notater

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Aktiv i Fjellregionen Oppdragsnr. 1705230046

Adresse: Gruvveien 20

Postnr. 7575 Sted Roos

Når kjøpte du boligen? 1997 Hvor lenge har du bodd i boligen? 26 år ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja Fritidsbolig

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

Selger 1 Fornavn: Annelise Etternavn: Lerein

Selger 2 Fornavn: Paul Jostein Etternavn: Lerein

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
   Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
   Beskrivelse: Arbeidet er utført av byggherre Paul Lerein

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Utført av byggherre

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Sanitæranlegget er utført av Rørlegger Hunno

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
   ☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
   Beskrivelse: Rørleggermester Kjell Hunno A/s

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Montert av stålpipe av 2013 Firma Kjellmark.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
   ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
   Beskrivelse:

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Jordfeilbryter kutter strømmen ved Torderinvær

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
   Beskrivelse: Varmekabel til brønn er defekt.

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Arbeidet utført av byggherre

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
   ☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse **Siste målte radonverdi**

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: **Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):**

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 18/7-2024 Sted Brejvikveien 52B 1384 Nesbru

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Lise Levcim Paul Levcim

Gruvveien 20
7375 RØROS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1870
BRA: 105 m^2
BRA-i: 105 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	13	8	0

Supertakst

GNR: 132 BNR: 1142

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Gruvveien 20
7375 Røros

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31737

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng: Jordkjellere

Oppsummering

-Rommene er fuktige, og det er noe mugglukt.
-Det er påvist soppvekst på en planke som ligger på bakken i det ene rommet, som også bekrefter at det er ganske fuktig. Noe usikkert om det har vært fritt vann i kjelleren, men en del jordfukt er ikke unormalt i slike kjellerrom.
-I jordkjeller under kjøkken er det ingen ventilering.
-Det er ventil ut i kjellerrom under stue, men denne er isolert på befaringsdagen, og vil hindre uttørking. Kontroll av tilgjengelig bjelkelag opp mot soverom viser noe råteskader.

TG 3 på grunn av manglende ventilering av jordkjeller med adkomst fra kjøkken, samt råteskader i treverk ved luke i soverom.
TG 2 settes for generell fukt i kjellerrom.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas sikring mot fukt og råte, samt utbedre råteskader. Plast på bakken og bedre ventilering er aktuelle tiltak for å senke fuktnivået i rommene.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Yttervegger

Oppsummering

-Det er spredte råteskader i kledning med mistanke om skader lenger inn i veggkonstruksjon på tilbygget.
-Det er påvist spredt råte i tømmeret på opprinnelig del, som er av varierende alvorlighetsgrad. Noen steder er det til dels omfattende råteskader. Innvendig i gang/entré er det også påvist råteskader i tømmer. Dette imot hjørnet mot stue i entreen, samt over vinduet i gangen oppe.
-Kledningen er ført tett mot grunnmur og vurderes begrenset eller dårlig luftet. Dette kan være årsaken til skadene i kledningen.
-Det er noen fuktmerker i synlig tømmer innvendig. Påviste merker og tidligere nevnt råte gir en mistanke om skader ved mindre synlige konstruksjoner (innkledd tømmer).

TG 3 på grunn av påviste råteskader/dårlig lufting.
TG 2 er satt for fuktmerker på tømmer.

Anbefalte tiltak

-Det er noe usikkert omfang på skadene. En grundig gjennomgang av tømmeret anbefales for å påvise omfanget.
-Råteskadet kledning må skiftes, og det må foretas åpninger for å påvise eventuelt skadeomfang i selve veggkonstruksjonen.
-Det må det foretas åpninger og nærmere undersøkelser av konstruksjonene, og kostnadsestimatet er kun satt for å dekke dette. Åpninger av konstruksjoner vil gi et bedre grunnlag for hvilke utbedringer som er nødvendig, samt at det må tas hensyn til eventuelle verneverdige deler av tømmerkassen. Sistnevnte kan sette restriksjoner for hva som er lov å skifte og ikke.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

-Takrennen av tre er råteskadet.
-Det er generelt ikke etablert takrenner.
-Nedløpet er underdimensjonert.

TG 3 på grunn av skadet takrenne.
TG 2 settes for generell mangel på takrenner og underdimensjonert nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

-Skadet takrenne bør skiftes, og det anbefales å etablere renner og nedløp generelt. Kostnadsestimatet er i hovedsak tiltenkt å dekke utskifting av skadet renne. Underdimensjonert nedløpsrør kan medføre at vannet ikke renner tilstrekkelig unna. Manglende renner, nedløp og raftbeslag kan medføre skader på takfot og yttervegger.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Takkonstruksjon over tilbygg er påvist å ha provisorisk/underdimensjonert bæring. Nederste takås på hver side av tilbygget har mye nedbøying, og er lagt på små anleggsflater. Den ene åsen er utskjært noe mot enden. På befaringen var det snøfritt, og det vil ved mye snø bli mer nedbøying i konstruksjonen.
-Det registreres også en del nedbøying i himling i kjøkken.
-Luftingen i takkonstruksjonen over tilbygget kan være begrenset. Utvendig er det ikke registrert luftespalter, og det er kun ventilen som synlig lufting inn i konstruksjonen.

TG 3 på grunn av påviste svakheter i bæring over tilbygg.

Anbefalte tiltak

-Bæring over tilbygg må utbedres. Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i lokale utbedring eller utskifting av langsgående åser. Dagens løsning gir en risiko for brudd, eller at bæringen kan slippe tak ved anleggsflaten.
-Det kan være hensiktsmessig å utbedre luftingen ved raft, som et forebyggende tiltak mot fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Mot 1 hjørne i stue er det påvist glipper mellom gulv og gulvlist som kan komme av skader i krypkjeller. I dag er det ingen annen mulighet for å vurdere eventuelle skader utover kontroll av overflatene.
-Det er påvist noe råte i bjelkelaget rundt kjellerluke i soverom.
-Det er sprekk 1 gulvflis inn mot yttervegg, samt i tilstøtende fuger i entreen. Dette indikerer dårlig stivhet eller skader i bjelkelaget.
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avviket er påvist å være 36 mm i det ene soverommet i 2. etasje.
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ved stikkprøver påvist avvik på opp mot 25 mm i stue, samt avvik på opp mot 20 mm i kjøkken.

TG 3 på grunn av råte ved kjellerluke, samt høydeavvik over 30 mm.
TG 2 settes for indikasjon på dårlig stivhet eller skader i bjelkelag ved ytterdør, glipper i stue, samt resterende høydeforskjeller.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser må til for å påvise omfang på eventuelle skader. Åpning av konstruksjoner vil gi et bedre grunnlag for nødvendige tiltak, og utbedring av skader vurderes deretter. Det utelukkes dermed ikke at ekstrakostnader kan påløpe.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det registreres manglende ildfast plate på gulvet, under og foran ildstedet i 2. etasje.
-Det er noe krakelering i overflaten rundt ovnsrøret på soverom i 2. etasje, som ikke er unormalt på eldre piper. Dette er ikke av omfattende grad.
-Vedovnen i 2. etasje har sprekker. Denne vedovnen er også plassert nære brennbart materiale.
-Pipemur av tegl over tak vurderes å kunne ha noe slitasje som burde undersøkes nærmere. Fuger i piper forvitrer normalt sett over tid.

TG 3 på grunn av manglende ildfast plate i forbindelse med ildsted i 2. etasje, og sprekker i samme vedovn.
TG 2 settes for resterende forhold.

-Teglpipa har noen tildekte sider, men er rehabilitert med stålrør og er derfor godkjent ned til 2 synlige sider.
-Piper er kun begrenset vurdert utvendig fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak

-Større avstand til brennbart materiale må lages i 2. etasje. Dette inkluderer flytting av ovnen, og etablering av tilstrekkelig plate under og foran vedovn.
-Sprekker/krakelering i pipe anbefales undersøkt nærmere.
-Vedovnen i 2. etasje må ikke brukes før den er reparert eller skiftet.
-Piper over tak anbefales undersøkt fra taknivå.
-Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

-Det er ikke montert rekkverk ut mot entreen.
-Rekkverket i 2. etasje måles til underkant av 70 cm, og er lavere enn dagens krav på 90 cm.
-Det er noe slark i rekkverket.
-Åpninger mellom trinn i nedre del av trappen er over 10 cm.

TG 3 på grunn av delvis manglende rekkverk.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Rekkverk må monteres mot entreen for å lukke avviket. Kostnadsestimatet er satt for dette.
-Rekkverket i 2. etasje er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
-Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Badet kan være fra ca. 1997. Gulvet har fliser. Vegger har fliser og malt panel. I himling er det malt panel. Av utstyr er det klosett, servant og dusj med forheng. Det er mekanisk avtrekk som ventilasjon.

-Det vurderes godt fall mot sluk.
-Det registreres sprekker i enkelte gulvfliser og fuger, samt sprekker i overgang mot yttervegg på vegg og gulv. Sprekker i overganger kan ha medført brudd på eventuell membran.
-Ved hulltakingen ble det påvist et høyt fuktnivå i veggkonstruksjon mot dusjen, og dermed mistanke om at membran ikke er etablert i rommet. Treverket har full metning og vil være utsatt for råteskader.
-Alder på eventuell membran tilsier at utettheter kan oppstå. Noe usikkert om membran er etablert, da det ikke registreres noen synlig membran hverken på topp av sluk eller under klemringen.

TG 3 på grunn av påvist behov for omfattende renovering.

Anbefalte tiltak

-Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det ikke etablert drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjeller/jordkjeller. Terrenget rundt boligen er med naturtomt.

-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved krypkjeller/jordkjeller.
-Krypkjellere har ikke adkomst og er ikke inspisert.
-I jordkjellere er det fuktig i grunnen.
-Terrenget rundt boligen er til dels flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på krypkjeller/jordkjeller.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det kan være hensiktsmessig med drenerende tiltak rundt boligen eller justering av terreng. Fukt i kjellerrom kan forårsake skader på gulvkonstruksjoner og nedre del av yttervegger. Se dette i sammenheng med eventuell etablering av plast på bakken og bedre ventilering i kjellerrommene.
-Nærmere undersøkelser i krypkjeller anbefales ved eventuell etablering av adkomst.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det er vanskelig å kontrollere natursteinsmurer for eventuelle skader eller bevegelser. Det registreres derimot noen sprekker i påstøpt betong på tilbygg, som indikerer at det kan være bevegelse i grunnen. Skjevhetene på innvendige gulv kan også antyde dette.

TG 2 på grunn av sprekkdannelser, samt antydning til bevegelser i grunnen.

Anbefalte tiltak

-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Nærmere undersøkelser av grunnen kan også være hensiktsmessig. Utbedringer kan vurderes deretter.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er vurdert krypkjellere i de deler av bygget som ikke har oppmurte kjellere med adkomstluker.

-Det er ikke adkomst til krypkjellere. Mot 1 hjørne i stue er det påvist glipper mellom gulv og gulvlist som kan komme av skader i krypkjeller. I dag er det ingen annen mulighet for å vurdere eventuelle skader utover kontroll av overflatene.
-Terrenget rundt boligen er til dels flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på krypkjeller.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon i krypkjeller, samt delvis flatt terreng.

Anbefalte tiltak

-Adkomst til krypkjeller bør etableres slik at kontroll kan foretas. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
-Det kan være hensiktsmessig med drenerende tiltak rundt boligen eller justering av terreng. Fukt i kjellerrom kan forårsake skader på gulvkonstruksjoner og nedre del av yttervegger.

Vinduer og dører

Oppsummering

-Vinduer er generelt slitte. Utvendig er det værslitasje og sprekker i trevirket.
-Noen innerdører og vinduer tar i karm.
-Ytterdøren har utettheter og er værslitt.
-Det er noe slitasje/sprekker i innerdører.
-Enkelte innerdører har lav overhøyde. Dette kan medføre at personer skaller i øvre karm.
-Særlig værutsatte vindu mangler inntrekte vannbrett på oversiden.
-Det er utettheter i beslaget over vinduet på gavlen på tilbygget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Noe vedlikehold må påregnes, og det utelukkes ikke at flere vindu, samt ytterdøren bør skiftes eller renoveres.
-Dører og vindu som tar i karm anbefales justert.
-Noen innerdører har behov for vedlikehold/utbedringer.
-Det anbefales å montere dører med god overhøyde, slik at man unngår skalling i karmer. Det bemerkes likevel at slike dører er vanlig å se i bygg av denne alderen.
-Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning på vannbrett over vinduene. Dette kan for eksempel løses ved å felle de inn i tømmeret, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning øker risikoen for skader.
-Utett/skadet beslag bør skiftes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/åpen himling

Oppsummering

-Det er registrert en del muselort på kaldloftet over tilbygget.
-Isolasjonen på kaldloftet er lagt tett ut mot raft, og kan begrense ventileringen ved eventuelle luftespalter.
-Konstruksjon over opprinnelig del er tilgjengelig kun over bod og det ene soverommet. Det blir registrert enkelte fuktskjolder i overgang mot vegg, samt ved pipegjennomføringen i rommet. Det er også noen merker i overgang mellom opprinnelig del og tilbygget. Usikkert om påviste fuktmerker/skjolder kommer av kondensering eller lekkasjer, eller en kombinasjon av disse. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt ved befaringen.

TG 2 på grunn av museaktivitet og påviste fuktskjolder.

-Innkledde deler av konstruksjonen over opprinnelig del er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (TGIU)

Anbefalte tiltak

-Skadedyr som dette kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.
-Nærmere undersøkelser anbefales vedrørende fuktmerker. En eventuell dampsperre og utbedring av lufting kan være nødvendig. Se også taktekkingen i sammenheng med nevnte forhold.
-Det kan være behov for å etablere luftespalter inn til loft.

Taktekking

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Noe usikker alder på tekkingen, slik at tettheten i dag er usikker.
-Det er stedvis registrert fuktmerker, men noe usikkert om dette kommer av lekkasjer i tekkingen. Oppunder inngangsparti utvendig er det registrert fuktmerker i taket. Ikke kjent om det er lekkasjer i taket eller om det kommer av fuktighet i uteluften.
-Det er til dels mosegrodd ved takfot/torvhaldsstokk på opprinnelig del, og det utelukkes ikke råte i torvhaldsstokken.
-Vannbord og vindskier er slitte og bærer til dels preg av alder.
-Det er en del vekster på taket.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Inspeksjonen er kun foretatt fra bakkenivå, slik at kontrollen er begrenset.

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av taktekking vurderes å nærme seg.
-Nærmere undersøkelser anbefales fra taknivå. Undersøk også fuktmerker oppunder takoverbygget nærmere.
-Vannbord, vindskier og torvhaldsstokker har stedvis behov for vedlikehold/utbedringer.
-Vekster på taket bør fjernes. Røtter kan skade tekkingen.

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det er ikke etablert stige for feier på taket.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det er i senere år blitt krav om takstige, selv på tak med torv. Anbefales montert.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Den lille benkeplaten mot plassen for kjøleskap mangler innfesting.
-Det er registrert fuktskader i benkeplate ved vask. Det er ellers også noe slitasje generelt på kjøkkenet.

TG på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Noe utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av alder.

-Avløp er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke skrudd på vannet i boligen for å unngå å måtte tappe ned anlegget ved senere anledning.
-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumventil på badet. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Anbefalte tiltak

-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En funksjonstest anbefales for å konkludere med tilstanden til anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget generelt.
-Eier opplyser at varmekabel til vannbrønn er defekt.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Anlegget er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke skrudd på vannet i boligen for å unngå å måtte tappe ned anlegget ved senere anledning.

Anbefalte tiltak

-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En funksjonstest anbefales for å konkludere med tilstanden til anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.
-Varmekabel til brønn bør utbedres/skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjone på det elektriske anlegget.
-I egenerklæring opplyses det at jordfeilbryter kan kutte ved tordenvær. Utover dette er det ukjent om det foreligger andre feil ved anlegget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på 194 liter plassert i jordkjeller under kjøkken.

-Det er ingen avrenning til avløp, eller annen type lekkasjesikring.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Eventuelt lekkasjevann vil renne til grunnen og dermed kunne øke fuktnivået i rommet. Berederen må tilknyttes avløp eller annen type lekkasjesikring.

Øvrig: Steinrepos (inngangsparti)

Oppsummering

-Det registreres enkelte sprekker i fuger og noen løse steiner.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-For å lukke avviket må sprekker og løse steiner utbedres.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

-Det er etablert røykvarsler kun i 1. etasje. Utover dette er det 2 stk brannslukkingsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.6.2025	**11.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Annelise Lereim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Paul Jostein Lereim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er i ettertid av egenerklæringen blitt installert ny varmtvannsbereder. Ingen andre vesentlige endringer/avvik.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Utvendig tak er kun vurdert fra bakkenivå på grunn av at det ikke var reist stige.
-Krypkjellere har ingen adkomst og er ikke inspisert.
-Bygget er SEFRAK-registrert. Det kan foreligge restriksjoner på hva som er lov å utbedre med tanke på fasader.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gruvveien 20, 7375 Røros**						
Kommunenr:	**5025**	Gårdsnr:	**132**	Bruksnr:	**1142**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1870** - Opprinnelig byggeår er angitt i tidligere takst, men opplyst å være noe usikkert.						
Boligtype:	**Fritidsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Eldre tilbygd seterhus brukt som fritidsbolig. Grunnmur er oppført i naturstein, og det er delvis kjeller/krypkjeller. Veggkonstruksjon på opprinnelig del er av tømmer, mens tilbygget er oppført i tre. Fasader er med synlig tømmer og stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller/gulvkonstruksjoner er av tre. Vinduer er med koblet glass og 2+1-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	**Beskrivelse**	**Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?**
2013	Montert stålrør i det ene pipeløpet. Opplyst utført av Johann Kjellmark AS.	Nei
2023	Berederen ble skiftet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	105	105	0	0	0
Fjøs	166	0	166	0	0
Anneks	36	0	36	0	0
Totalt m²	**307**	**105**	**202**	**0**	**0**

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	66	0	0	0
2. etasje	39	39	0	0	0
Jordkjellere	0	0	0	0	0
Totalt m²	**105**	**105**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Jordkjellere	9	0	9
Totalt m²	**9**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	BRA-i: Stue, entré, soverom, kjøkken, bad.	
2. etasje	39	29	10	BRA-i: 2 soverom, gang.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	**105**	**95**	**10**		

Bygning: Fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	0	86	0	0
2. etasje	80	0	80	0	0
Totalt m²	**166**	**0**	**166**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	99	86	13
Totalt m²	**99**	**86**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	0	86		BRA-e: 4 boder, utedo.
2. etasje	80	0	80		BRA-e: 2 boder.
Totalt m²	**166**	**0**	**166**		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	**36**	**0**	**36**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	36	0	BRA-e: Soverom, bad, badstu, vindfang, oppholdsrom.	
Totalt m²	**36**	**36**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bolig:
-Kaldloftet med tilgang fra gang i 2. etasje har ikke gulv og er derfor ikke målbart. Takhøyden er også lav.
-Jordkjellerne har lav takhøyde. Arealene er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Disse er på henholdsvis 4m² og 5m².

Fjøs:
-Arealoppmåling i 1. etasje i fjøset er vanskelig på grunn av byggets karakter. Totalt areal må ses som et ca. areal.
-Den ene boden har lav takhøyde. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Bemerk at tallet på måleren ikke stemmer på dette bildet. Det er en del opptrekk av fukt i mur/gulv.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Med bakgrunn i alder er det ikke etablert drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjeller/jordkjeller. Terrenget rundt boligen er med naturtomt.

-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved krypkjeller/jordkjeller.
-Krypkjellere har ikke adkomst og er ikke inspisert.
-I jordkjellere er det fuktig i grunnen.
-Terrenget rundt boligen er til dels flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på krypkjeller/jordkjeller.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det kan være hensiktsmessig med drenerende tiltak rundt boligen eller justering av terreng. Fukt i kjellerrom kan forårsake skader på gulvkonstruksjoner og nedre del av yttervegger. Se dette i sammenheng med eventuell etablering av plast på bakken og bedre ventilering i kjellerrommene.
-Nærmere undersøkelser i krypkjeller anbefales ved eventuell etablering av adkomst.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Opprinnelig del og tilbygg er oppført over grunnmurer av naturstein/gråstein. På tilbygget registreres det at det kan være påstøpt en betongmur på noe av tilbygget.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

-Det er vanskelig å kontrollere natursteinsmurer for eventuelle skader eller bevegelser. Det registreres derimot noen sprekker i påstøpt betong på tilbygg, som indikerer at det kan være bevegelse i grunnen. Skjevhetene på innvendige gulv kan også antyde dette.

TG 2 på grunn av sprekkdannelser, samt antydning til bevegelser i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Nærmere undersøkelser av grunnen kan også være hensiktsmessig. Utbedringer kan vurderes deretter.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er vurdert krypkjellere i de deler av bygget som ikke har oppmurte kjellere med adkomstluker.

-Det er ikke adkomst til krypkjellere. Mot 1 hjørne i stue er det påvist glipper mellom gulv og gulvlist som kan komme av skader i krypkjeller. I dag er det ingen annen mulighet for å vurdere eventuelle skader utover kontroll av overflatene.
-Terrenget rundt boligen er til dels flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på krypkjeller.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon i krypkjeller, samt delvis flatt terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Adkomst til krypkjeller bør etableres slik at kontroll kan foretas. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
-Det kan være hensiktsmessig med drenerende tiltak rundt boligen eller justering av terreng. Fukt i kjellerrom kan forårsake skader på gulvkonstruksjoner og nedre del av yttervegger.

6.4 Rom under terreng: Jordkjellere

Påvist en del fukt, samt råteskader i bjelkelag

Type rom under terreng	Grovkjeller

Det er etablert en liten jordkjeller under deler av stue. Denne har adkomst via luke i gulv i soverom. Det er jordgulv, og vegger er av naturstein. Himlingen er av stein.

Det er en liten grovkjeller under deler av kjøkken. Denne har adkomst via luke i gulv i kjøkkenet. Det er jordgulv, og vegger er av naturstein. Himlingen er av stein.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

ved luke i soverom.

Påvist økt risiko for utvikling av muggsopp i treverk i kjeller under kjøkken.

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

-Rommene er fuktige, og det er noe mugglukt.
-Det er påvist soppvekst på en planke som ligger på bakken i det ene rommet, som også bekrefter at det er ganske fuktig. Noe usikkert om det har vært fritt vann i kjelleren, men en del jordfukt er ikke unormalt i slike kjellerrom.
-I jordkjeller under kjøkken er det ingen ventilering.
-Det er ventil ut i kjellerrom under stue, men denne er isolert på befaringsdagen, og vil hindre uttørking. Kontroll av tilgjengelig bjelkelag opp mot soverom viser noe råteskader.

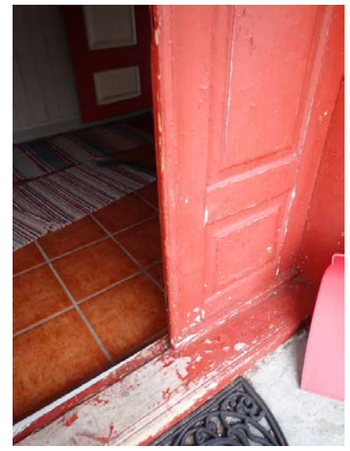
TG 3 på grunn av manglende ventilering av jordkjeller med adkomst fra kjøkken, samt råteskader i treverk ved luke i soverom.
TG 2 settes for generell fukt i kjellerrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas sikring mot fukt og råte, samt utbedre råteskader. Plast på bakken og bedre ventilering er aktuelle tiltak for å senke fuktnivået i rommene.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

-Malte vinduer med koblet glass generelt. Baderomsvinduet har 2+1-lags glass.
-Malt dobbel ytterdør med enkelt glass.
-Innvendig er det malte dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

-Det er et nyere vindu med 2+1-lags glass på badet. Noe usikkert når dette er fra.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

-Vinduer er generelt slitte. Utvendig er det værslitasje og sprekker i trevirket.
-Noen innerdører og vinduer tar i karm.
-Ytterdøren har utettheter og er værslitt.
-Det er noe slitasje/sprekker i innerdører.
-Enkelte innerdører har lav overhøyde. Dette kan medføre at personer skaller i øvre karm.
-Særlig værutsatte vindu mangler inntrekte vannbrett på oversiden.
-Det er utettheter i beslaget over vinduet på gavlen på tilbygget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Noe vedlikehold må påregnes, og det utelukkes ikke at flere vindu, samt ytterdøren bør skiftes eller renoveres.
-Dører og vindu som tar i karm anbefales justert.
-Noen innerdører har behov for vedlikehold/utbedringer.
-Det anbefales å montere dører med god overhøyde, slik at man unngår skalling i karmer. Det bemerkes likevel at slike dører er vanlig å se i bygg av denne alderen.
-Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning på vannbrett over vinduene. Dette kan for eksempel løses ved å felle de inn i tømmeret, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning øker risikoen for skader.
-Utett/skadet beslag bør skiftes.

6.6 Yttervegger

Råte i tømmer utvendig.

Råte i tømmer over vindu i gang i 2. etasje.

Type fasade	Tømmer, Stående kledning

Veggkonstruksjonen på opprinnelig del er av laftet tømmer, og har utvendig synlig tømmer.
Innvendig er tømmeret delvis innkledd.
Tilbygget er oppført av tre med ukjent utførelse. Denne delen er kledd utvendig med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

-Boligen er tilbygd, men det er ikke kjent dato for dette.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-3**

-Det er spredte råteskader i kledning med mistanke om skader lenger inn i veggkonstruksjon på tilbygget.
-Det er påvist spredt råte i tømmeret på opprinnelig del, som er av varierende alvorlighetsgrad. Noen steder er det til dels omfattende råteskader. Innvendig i gang/entré er det også påvist råteskader i tømmer. Dette imot hjørnet mot stue i entreen, samt over vinduet i gangen oppe.
-Kledningen er ført tett mot grunnmur og vurderes begrenset eller dårlig luftet. Dette kan være årsaken til skadene i kledningen.
-Det er noen fuktmerker i synlig tømmer innvendig. Påviste merker og tidligere nevnt råte gir en mistanke om skader ved mindre synlige konstruksjoner (innkledd tømmer).

TG 3 på grunn av påviste råteskader/dårlig lufting.
TG 2 er satt for fuktmerker på tømmer.

Fuktmerke ved vindu i bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er noe usikkert omfang på skadene. En grundig gjennomgang av tømmeret anbefales for å påvise omfanget.
-Råteskadet kledning må skiftes, og det må foretas åpninger for å påvise eventuelt skadeomfang i selve veggkonstruksjonen.
-Det må det foretas åpninger og nærmere undersøkelser av konstruksjonene, og kostnadsestimatet er kun satt for å dekke dette. Åpninger av konstruksjoner vil gi et bedre grunnlag for hvilke utbedringer som er nødvendig, samt at det må tas hensyn til eventuelle verneverdige deler av tømmerkassen. Sistnevnte kan sette restriksjoner for hva som er lov å skifte og ikke.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/åpen himling

Muselort.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Konstruksjon i opprinnelig del er av langsgående takåser av rundtømmer. Det er delvis gjenkledd, og delvis synlig konstruksjon. Ved raft utvendig er det etablert luftespalter.

Konstruksjonen over tilbygget er oppført av enkle takstoler/sperrer av tre og anlagt på bærende åser av rundtømmer. Konstruksjonen er luftet med ventil i gavl.

Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Fuktmerker.

Fuktmerker.

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

-Det er registrert en del muselort på kaldloftet over tilbygget.
-Isolasjonen på kaldloftet er lagt tett ut mot raft, og kan begrense ventileringen ved eventuelle luftespalter.
-Konstruksjon over opprinnelig del er tilgjengelig kun over bod og det ene soverommet. Det blir registrert enkelte fuktskjolder i overgang mot vegg, samt ved pipegjennomføringen i rommet. Det er også noen merker i overgang mellom opprinnelig del og tilbygget. Usikkert om påviste fuktmerker/skjolder kommer av kondensering eller lekkasjer, eller en kombinasjon av disse. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt ved befaringen.

TG 2 på grunn av museaktivitet og påviste fuktskjolder.

-Innkledde deler av konstruksjonen over opprinnelig del er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (TGIU)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Skadedyr som dette kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.
-Nærmere undersøkelser anbefales vedrørende fuktmerker. En eventuell dampsperre og utbedring av lufting kan være nødvendig. Se også taktekkingen i sammenheng med nevnte forhold.
-Det kan være behov for å etablere luftespalter inn til loft.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall, Tre

Det er montert enkel takrenne av tre med nedløp av stål på en side av taket på tilbygget.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-3**

-Takrennen av tre er råteskadet.
-Det er generelt ikke etablert takrenner.
-Nedløpet er underdimensjonert.

TG 3 på grunn av skadet takrenne.
TG 2 settes for generell mangel på takrenner og underdimensjonert nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Skadet takrenne bør skiftes, og det anbefales å etablere renner og nedløp generelt. Kostnadsestimatet er i hovedsak tiltenkt å dekke utskifting av skadet renne. Underdimensjonert nedløpsrør kan medføre at vannet ikke renner tilstrekkelig unna. Manglende renner, nedløp og raftbeslag kan medføre skader på takfot og yttervegger.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Konstruksjon i opprinnelig del er av langsgående takåser av rundtømmer. Ved raft utvendig er det etablert luftespalter.

Konstruksjonen over tilbygget er oppført av enkle takstoler/sperrer av tre og anlagt på bærende åser av rundtømmer. Konstruksjonen er luftet med ventil i gavl.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-3**

-Takkonstruksjon over tilbygg er påvist å ha provisorisk/underdimensjonert bæring. Nederste takås på hver side av tilbygget har mye nedbøying, og er lagt på små anleggsflater. Den ene åsen er utskjært noe mot enden. På befaringen var det snøfritt, og det vil ved mye snø bli mer nedbøying i konstruksjonen.
-Det registreres også en del nedbøying i himling i kjøkken.
-Luftingen i takkonstruksjonen over tilbygget kan være begrenset. Utvendig er det ikke registrert luftespalter, og det er kun ventilen som synlig lufting inn i konstruksjonen.

TG 3 på grunn av påviste svakheter i bæring over tilbygg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Bæring over tilbygg må utbedres. Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i lokale utbedring eller utskifting av langsgående åser. Dagens løsning gir en risiko for brudd, eller at bæringen kan slippe tak ved anleggsflaten.
-Det kan være hensiktsmessig å utbedre luftingen ved raft, som et forebyggende tiltak mot fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.10 Taktekking

Type tekking	Torv

Taket er tekket med torv over torvplast og papp.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

-Tekking på opprinnelig del er skiftet etter opprinnelig byggeår. Tekkingen på tilbygget vurderes noe nyere enn på opprinnelig del. Tekking har generelt ukjent alder.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Noe usikker alder på tekkingen, slik at tettheten i dag er usikker.
-Det er stedvis registrert fuktmerker, men noe usikkert om dette kommer av lekkasjer i tekkingen. Oppunder inngangsparti utvendig er det registrert fuktmerker i taket. Ikke kjent om det er lekkasjer i taket eller om det kommer av fuktighet i uteluften.
-Det er til dels mosegrodd ved takfot/torvhaldsstokk på opprinnelig del, og det utelukkes ikke råte i torvhaldsstokken.
-Vannbord og vindskier er slitte og bærer til dels preg av alder.
-Det er en del vekster på taket.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Inspeksjonen er kun foretatt fra bakkenivå, slik at kontrollen er begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av taktekking vurderes å nærme seg.
-Nærmere undersøkelser anbefales fra taknivå. Undersøk også fuktmerker oppunder takoverbygget nærmere.
-Vannbord, vindskier og torvhaldsstokker har stedvis behov for vedlikehold/utbedringer.
-Vekster på taket bør fjernes. Røtter kan skade tekkingen.

6.11 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

-Det er ikke etablert stige for feier på taket.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er i senere år blitt krav om takstige, selv på tak med torv. Anbefales montert.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Referansenivå laser = 4 cm. Viser avvik på ca. 3,6 cm.

Sprekker i flis mot yttervegg ved ytterdør.

Type	Trebjelkelag

Etasjeskiller/gulvkonstruksjoner er av trebjelkelag.

Måling i 1. etasje:
-Det ble målt med laser i stue og kjøkken. Det er påvist opp mot 25 mm høydeavvik i stue, og opp mot 20 mm i kjøkken, samt lokale skjevheter.

Måling i 2. etasje:
-Det ble målt med laser i det ene soverommet. Målingen viser opp mot 36 mm høydeavvik, samt lokale skjevheter.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

-Mot 1 hjørne i stue er det påvist glipper mellom gulv og gulvlist som kan komme av skader i krypkjeller. I dag er det ingen annen mulighet for å vurdere eventuelle skader utover kontroll av overflatene.
-Det er påvist noe råte i bjelkelaget rundt kjellerluke i soverom.
-Det er sprekk 1 gulvflis inn mot yttervegg, samt i tilstøtende fuger i entreen. Dette indikerer dårlig stivhet eller skader i bjelkelaget.
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avviket er påvist å være 36 mm i det ene soverommet i 2. etasje.
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ved stikkprøver påvist avvik på opp mot 25 mm i stue, samt avvik på opp mot 20 mm i kjøkken.

TG 3 på grunn av råte ved kjellerluke, samt høydeavvik over 30 mm.
TG 2 settes for indikasjon på dårlig stivhet eller skader i bjelkelag ved ytterdør, glipper i stue, samt resterende høydeforskjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser må til for å påvise omfang på eventuelle skader. Åpning av konstruksjoner vil gi et bedre grunnlag for nødvendige tiltak, og utbedring av skader vurderes deretter. Det utelukkes dermed ikke at ekstrakostnader kan påløpe.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Element

Det er montert to piper i fritidsboligen. Det ene pipeløpet er plassert på stue i 1. etasje, og vurderes å være en elementpipe. Pipa er delvis forblendet med teglstein. Sotluke er plassert i stue.

Det andre pipeløpet er plassert på soverom i 1. etasje og er av tegl. Innvendig i denne pipa er det satt ned stålrør. Det er isolert sotluke med sotlukestein.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn/kamin i stue, vedovn i kjøkken, samt en vedovn på 1 soverom i 2. etasje.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-3**

-Det registreres manglende ildfast plate på gulvet, under og foran ildstedet i 2. etasje.
-Det er noe krakelering i overflaten rundt ovnsrøret på soverom i 2. etasje, som ikke er unormalt på eldre piper. Dette er ikke av omfattende grad.
-Vedovnen i 2. etasje har sprekker. Denne vedovnen er også plassert nære brennbart materiale.
-Pipemur av tegl over tak vurderes å kunne ha noe slitasje som burde undersøkes nærmere. Fuger i piper forvitrer normalt sett over tid.

TG 3 på grunn av manglende ildfast plate i forbindelse med ildsted i 2. etasje, og sprekker i samme vedovn.
TG 2 settes for resterende forhold.

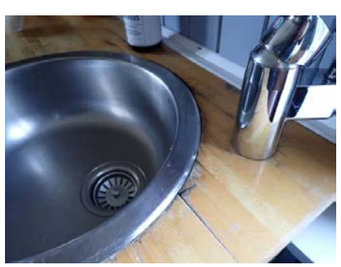
-Teglpipa har noen tildekte sider, men er rehabilitert med stålrør og er derfor godkjent ned til 2 synlige sider.
-Piper er kun begrenset vurdert utvendig fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Større avstand til brennbart materiale må lages i 2. etasje. Dette inkluderer flytting av ovnen, og etablering av tilstrekkelig plate under og foran vedovn.
-Sprekker/krakelering i pipe anbefales undersøkt nærmere.
-Vedovnen i 2. etasje må ikke brukes før den er reparert eller skiftet.
-Piper over tak anbefales undersøkt fra taknivå.
-Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Den lille benkeplaten mot plassen for kjøleskap mangler innfesting.
-Det er registrert fuktskader i benkeplate ved vask. Det er ellers også noe slitasje generelt på kjøkkenet.

TG på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Noe utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

-Avtrekksviften har normal funksjon. Knappene kan med fordel settes fast, i stedet for at panelet henger på en krok slik som i dag.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

-Det foreligger ingen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

-Det foreligger ingen ferdigattester i kommunalpakken. Det er heller ikke krav til ferdigattest på bygg av denne alderen. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler

-Det er etablert røykvarsler kun i 1. etasje. Utover dette er det 2 stk brannslukkingsapparat.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

-Det ene brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år, men det er kun krav om 1 godkjent slukkeapparat.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig er det en malt tretrapp med delvis lukkede trinn. Det er rekkverk av malt tre mot trappeåpning i 2. etasje, og håndløper på 1 side.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-3**

-Det er ikke montert rekkverk ut mot entreen.
-Rekkverket i 2. etasje måles til underkant av 70 cm, og er lavere enn dagens krav på 90 cm.
-Det er noe slark i rekkverket.
-Åpninger mellom trinn i nedre del av trappen er over 10 cm.

TG 3 på grunn av delvis manglende rekkverk.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Rekkverk må monteres mot entreen for å lukke avviket. Kostnadsestimatet er satt for dette.
-Rekkverket i 2. etasje er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
-Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige rør er av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er privat avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

-Noe usikkert omfang på utførte arbeider i boligen. Det registreres at deler av anlegget er fra 1996, med bakgrunn i stempling på avløpsrør i kjellerrom under kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av alder.

-Avløp er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke skrudd på vannet i boligen for å unngå å måtte tappe ned anlegget ved senere anledning.
-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumventil på badet. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En funksjonstest anbefales for å konkludere med tilstanden til anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Synlige rør er av kobber. Stoppekran og vannpumpe er etablert i kjellerrom under kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

-Det vurderes at flere av vannrørene kan være fra ca. 1997. Dette er kun med bakgrunn i utskiftede avløpsrør som er merket 1996, og at eier tok over i 1997.
-Vannpumpen er fra 2008.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget generelt.
-Eier opplyser at varmekabel til vannbrønn er defekt.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Anlegget er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke skrudd på vannet i boligen for å unngå å måtte tappe ned anlegget ved senere anledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En funksjonstest anbefales for å konkludere med tilstanden til anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.
-Varmekabel til brønn bør utbedres/skiftes.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje. Det er åpent elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Anlegget er etablert etter opprinnelig byggeår. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon, og det er ukjent omfang av utførte arbeider og datoer for dette.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjone på det elektriske anlegget.
-I egenerklæring opplyses det at jordfeilbryter kan kutte ved tordenvær. Utover dette er det ukjent om det foreligger andre feil ved anlegget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Jordkjeller under kjøkken	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder på 194 liter plassert i jordkjeller under kjøkken.

-Det er ingen avrenning til avløp, eller annen type lekkasjesikring.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Eventuelt lekkasjevann vil renne til grunnen og dermed kunne øke fuktnivået i rommet. Berederen må tilknyttes avløp eller annen type lekkasjesikring.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.22 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Badet kan være fra ca. 1997. Gulvet har fliser. Vegger har fliser og malt panel. I himling er det malt panel. Av utstyr er det klosett, servant og dusj med forheng. Det er mekanisk avtrekk som ventilasjon.

-Det vurderes godt fall mot sluk.
-Det registreres sprekker i enkelte gulvfliser og fuger, samt sprekker i overgang mot yttervegg på vegg og gulv. Sprekker i overganger kan ha medført brudd på eventuell membran.
-Ved hulltakingen ble det påvist et høyt fuktnivå i veggkonstruksjon mot dusjen, og dermed mistanke om at membran ikke er etablert i rommet. Treverket har full metning og vil være utsatt for råteskader.
-Alder på eventuell membran tilsier at utettheter kan oppstå. Noe usikkert om membran er etablert, da det ikke registreres noen synlig membran hverken på topp av sluk eller under klemringen.

TG 3 på grunn av påvist behov for omfattende renovering.

Anbefalte tiltak

-Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.23 Øvrig: Steinrepos (inngangsparti)

Beskrivelse

Det er et repos med gulv av naturstein ved inngangspartiet.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

-Det registreres enkelte sprekker i fuger og noen løse steiner.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å lukke avviket må sprekker og løse steiner utbedres.

6.24 Øvrig: Fjøs

Beskrivelse

Fjøs oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass.

-Fjøset fremstår til dels med behov for vedlikehold.
-Videre tilstandsvurdering er ikke utført.

6.25 Øvrig: Anneks

Beskrivelse
Anneks oppført i én etasje. Bygningen er oppført over støpt plate på mark, samt med grunnmurer av lettklinkerblokker og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og gavler er av tømmer. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer er med koblet glass. -Bygget har noe vedlikeholdsbehov. -Badet kan ha behov for oppgraderinger. Det er sprukkede fliser på gulv, uegnede materialer av tre i våtsonen, samt usikkert om det er membran. -Videre tilstandsvurdering er ikke utført.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

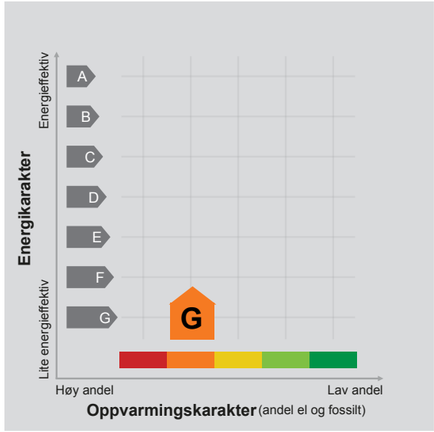
6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Gruvveien 20
Postnummer	7375
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1142
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184199270
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4ec9fd1a-3cfc-403d-ba39-b38b42cd028e
Dato	04.09.2023



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
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 energimerkeordingen. 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: Gruvveien 20
Postnummer: 7375
Sted: RØROS
Kommune: Røros
Bolignummer: H0101
Dato: 04.09.2023 12:30:40
Energimerkenummer: 4ec9fd1a-3cfc-403d-ba39-b38b42cd028e

Kommunenummer: 5025
Gårdsnummer: 132
Bruksnummer: 1142
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184199270

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer gløde lamper 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: 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.

Utskriftsdato: 16.06.2023

Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	5025	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	1142	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gruvveien 20, 7375 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022**
Eiendomsskatt	3 953,00 kr
Feiing	500,00 kr
Renovasjon	1 710,36 kr
Sum	**6 163,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt	988400 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	3 954,00 kr	1 976,65 kr
Feie- og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pr.år	530,00 kr	1/1	0 %	530,00 kr	265,00 kr
Hytterenovasjon	1 pr.år	1 995,99 kr	1/1	0 %	1 995,99 kr	998,00 kr
				Sum	**6 479,99 kr**	**3 239,65 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

Røros kommune

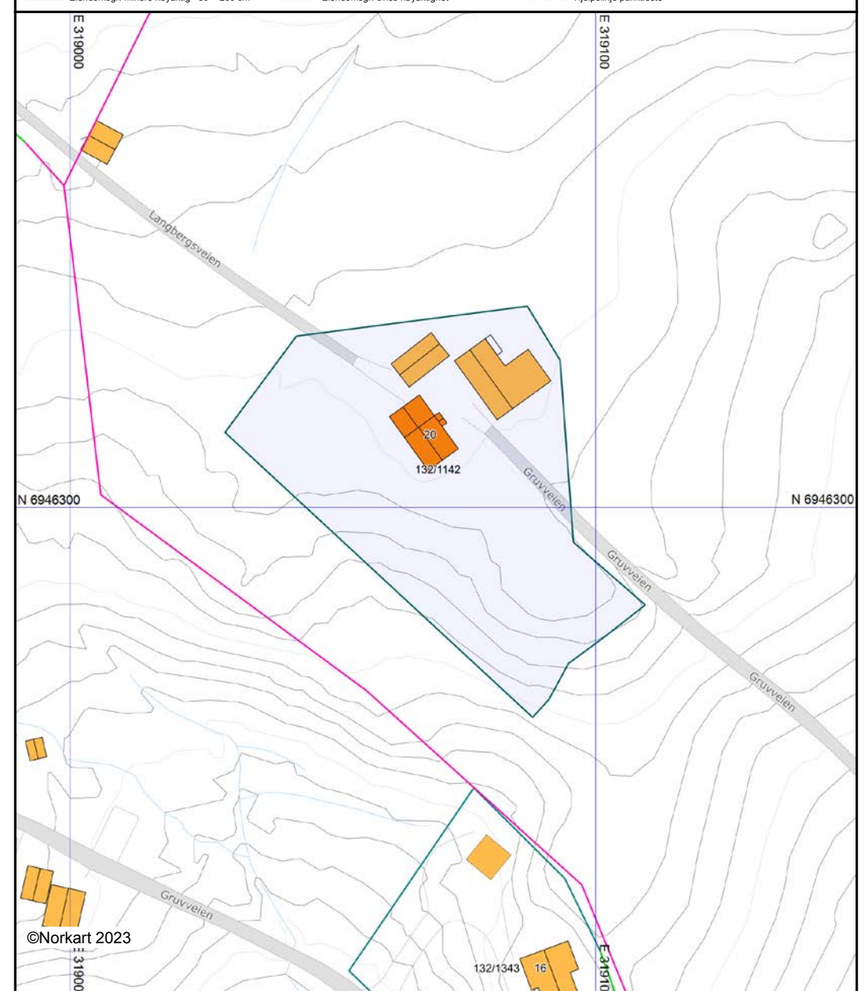
Grunnkart

Eiendom: 132/1142
Adresse: Gruvveien 20
Dato: 16.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

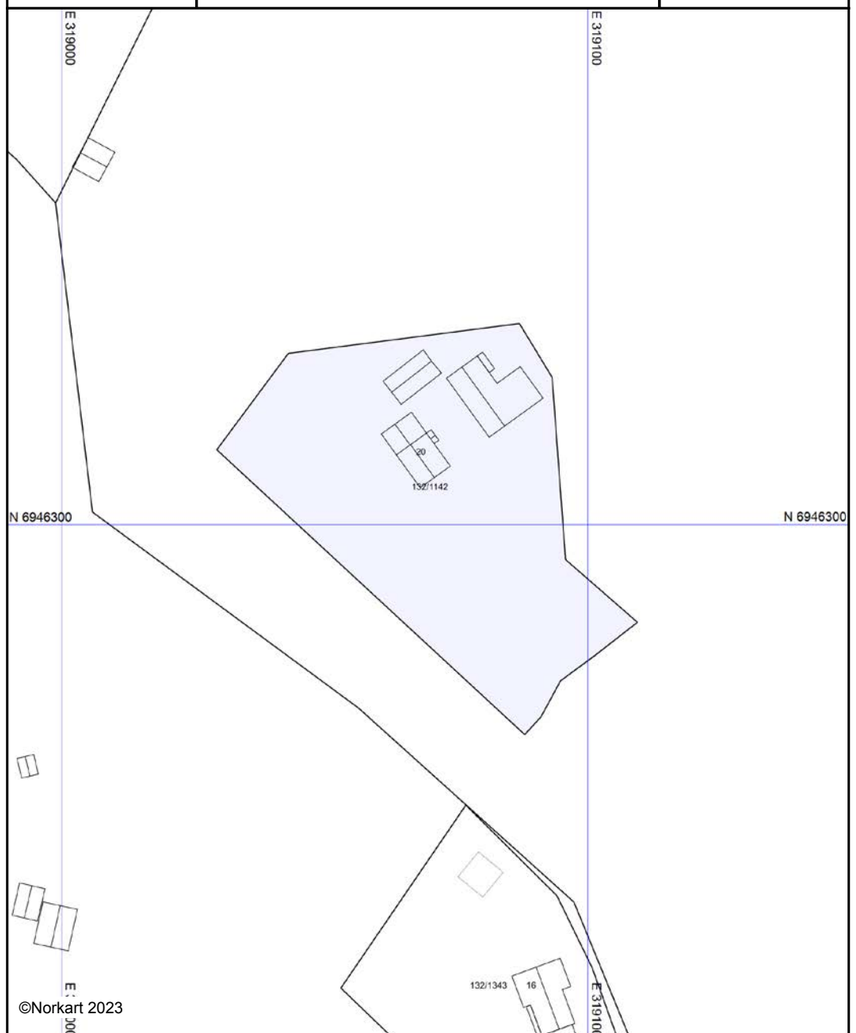
Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/1142
Adresse: Gruvveien 20
Dato: 16.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

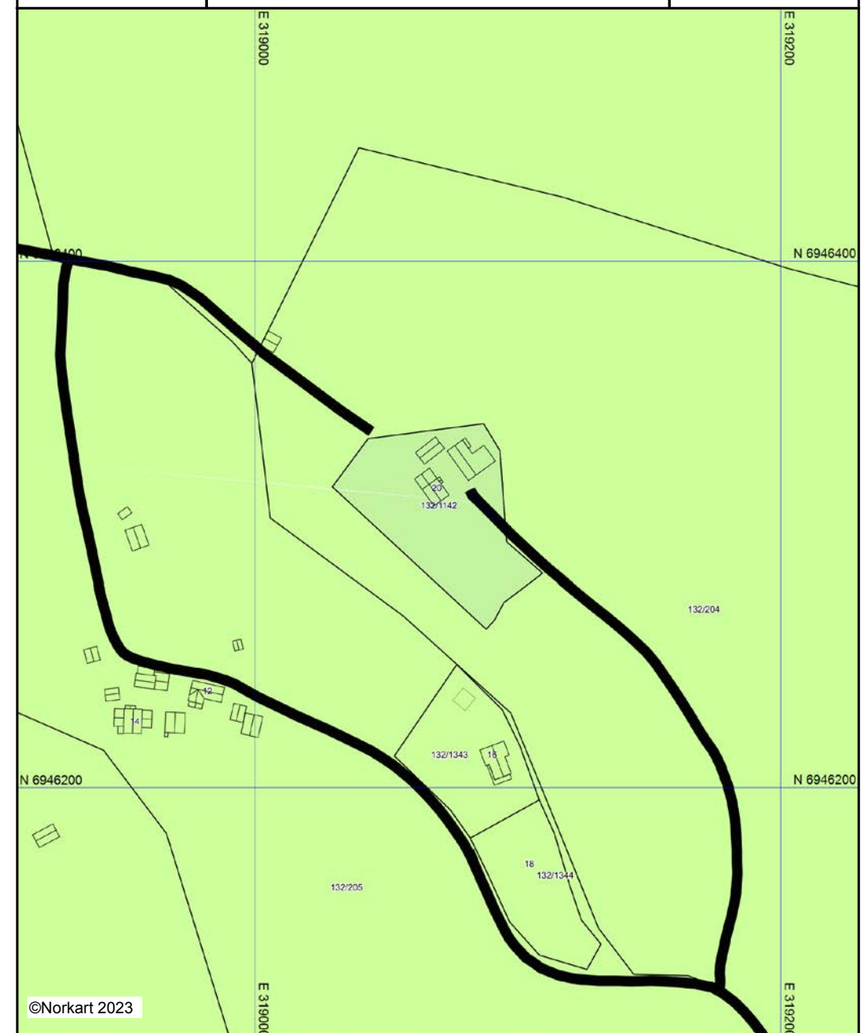
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 132/1142
Adresse: Gruvveien 20
Dato: 16.06.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33

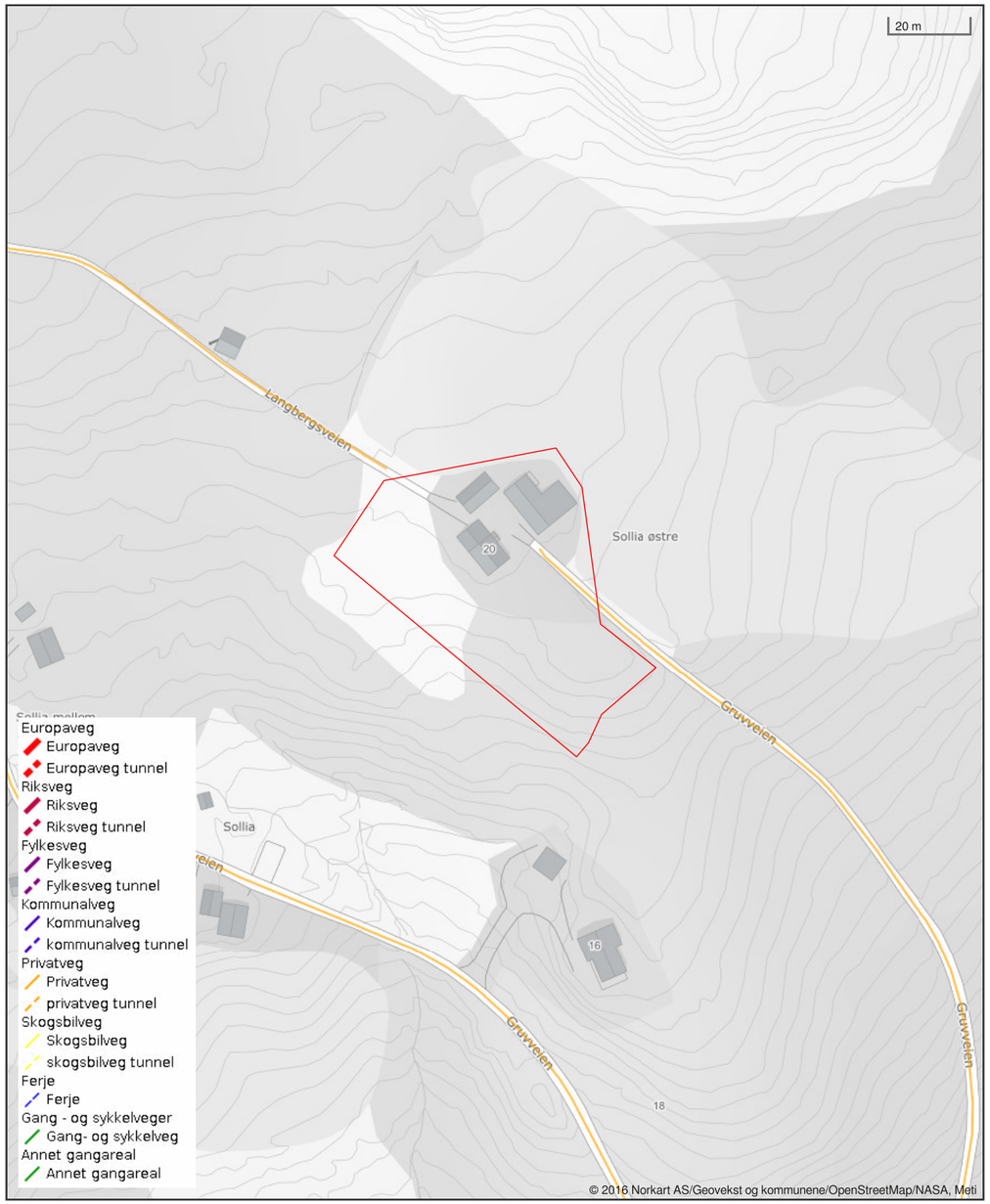


©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 16.06.2023

Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/1142//



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1999/4640/65
Uthentet 2023-06-21 10:05

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune: 1640 Røros	J.nr. 26/93
	Målebrev nr: 0062-1999
	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr: 14.05.1997

TINGLYST
10 DES. 1999
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 4640

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 132	Bnr. 1142	Festenr.
	Bruksnavn / adresse		
Areal	3280,4 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen eer utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir utrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	20.09.1999
Rekvirent	Tidligere eier Ellinor Rustad Paul Lereim Nåværende eier.
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch
Forretning	Kart -og delingsforretning over en parsell av Sollia Østre Gnr 132 Bnr 204

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	1.12.1999	Carl Sverre Prøsch	Røros Kommune Teknisk Etat

GAB

Registreringsstempe

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempe

Doknr: 4640 Tinglyst: 10.12.1999 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GEMINI

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.
132	1142	

Representasjonspunkt (X, Y, Z)
512971 38869

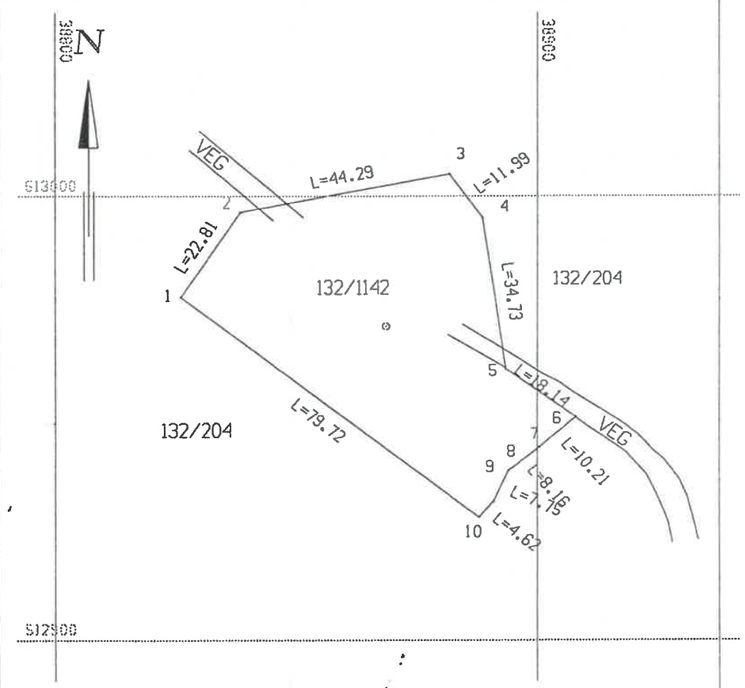
Kartblad: CU107-1-09 | X Landsnett

Målestokk: 1000000 | Areal: 3280,4 m²

J.nr. 26/93

Målebrev nr. 0062-1999

Punkt	X-koord	Y-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	512977,200	38826,083	22,815		GP
2	512996,384	38838,432	44,291		GP
3	513004,964	38881,884	11,986		GP
4	512995,154	38888,771	34,732		GP
5	512960,760	38893,604	18,138		GP
6	512949,767	38908,031	10,209		GP
7	512942,978	38900,406	8,161		GJERDE
8	512937,699	38894,182	7,749		GJERDE
9	512930,657	38890,948	4,621		GJERDE
10	512927,053	38888,056	79,721		GJERDE



Notater

Nabolagsprofil

Gruvveien 20

Høyde over havet

735 m

Offentlig transport

Røros lufthavn	13 min
Røros stasjon Linje R60	9 min 8 km
Schjølbergbrua Linje 541	7 min 0.6 km

Avstand til byer

Røros	9 min
Trondheim	2 t 19 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Røros	7 min
Røros Hotell	8 min

Vintersport

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 558 m

Alpin
- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 4

Aktiviteter

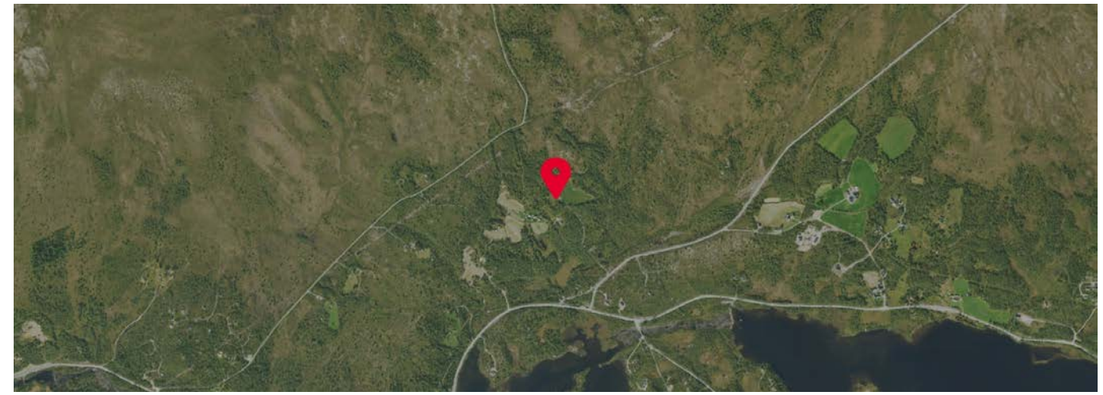
Storwartzfeltet	8 min
Bowling 1 Røros	9 min
Røros Golfklubb	9 min
Røros Husky Adventures	13 min
Os turridning	23 min

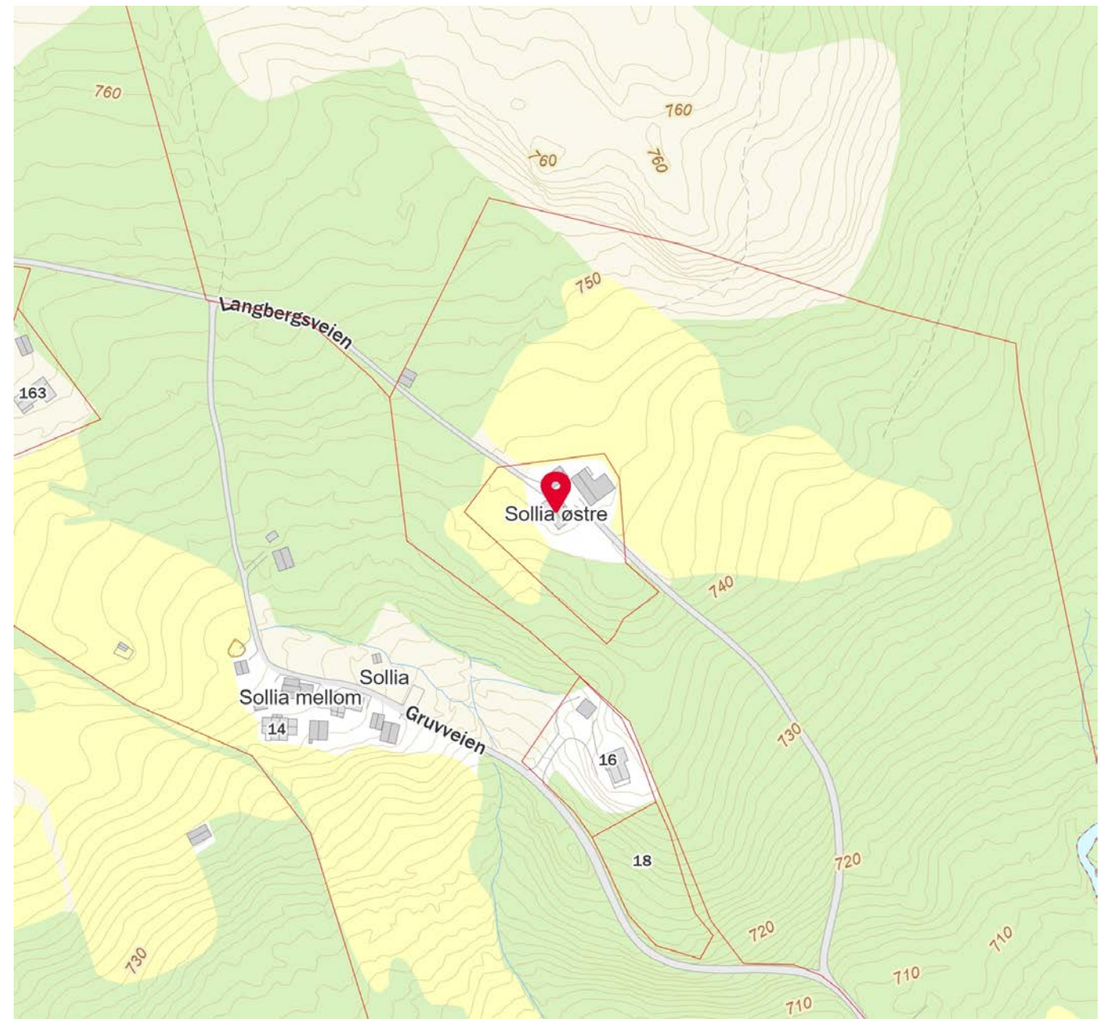
Sport

Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	9 min 8.2 km
Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	10 min 8.1 km
Røros Gym	8 min
Aktiviteten Treningssenter	9 min

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 6.8 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	8 min 7.7 km





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

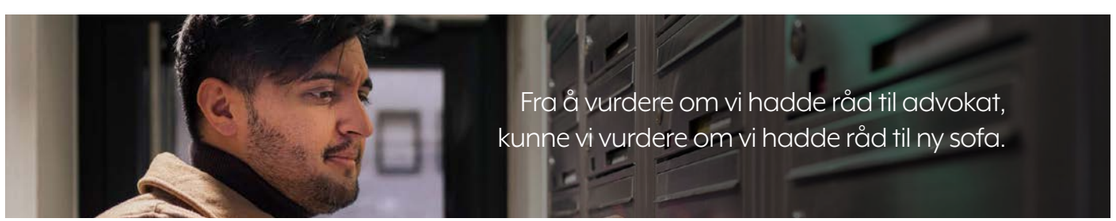
PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gruvveien 20
7375 RØROS

Oppdragsnummer: 1705230046

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

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: 07.09.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon