



aktiv.

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.

aktiv.
Tar deg videre

Konstnektveien 38, 7374 RØROS

**Romslig enebolig med svært
attraktiv beliggenhet i Vola.
Trippelgarasje m/bodplass.**





Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros



Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

Mobil 918 61 016
E-post martin.gabrielsen@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Romslig enebolig med svært attraktiv beliggenhet i Vola. Trippelgarasje m/bodplass

Velkommen til Konstknektveien 38.

Romslig og innholdsrik enebolig med svært attraktiv beliggenhet i Vola. I tillegg til boligen er det oppført en trippelgarasje med bodplass på hele 87 kvm. Stor og flott tomt på ca 2.2 mål. Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og god parkeringsplass.

Boligen holder en jevnt over pen standard med bl.a. nyere kjøkken, to nyere bad mm. Se tilstandsrapporten fra takstmann for nærmere beskrivelse.

Boligen inneholder følgende:

Kjelleretasje:

Primærrom:

Gang (2 stk), stue, bad, to soverom, kjøkken og trapp.

Sekundærrom:

Bod.

1. etasje:

Primærrom:

Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, trapp, gang, bad og tre soverom.

Sekundærrom:

«Walk-in».

I tillegg trippelgarasje med bodplass på totalt 87 kvm

Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	28
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	48
Energiattest	72
Forbrukerinformasjon	109
Budskjema	110

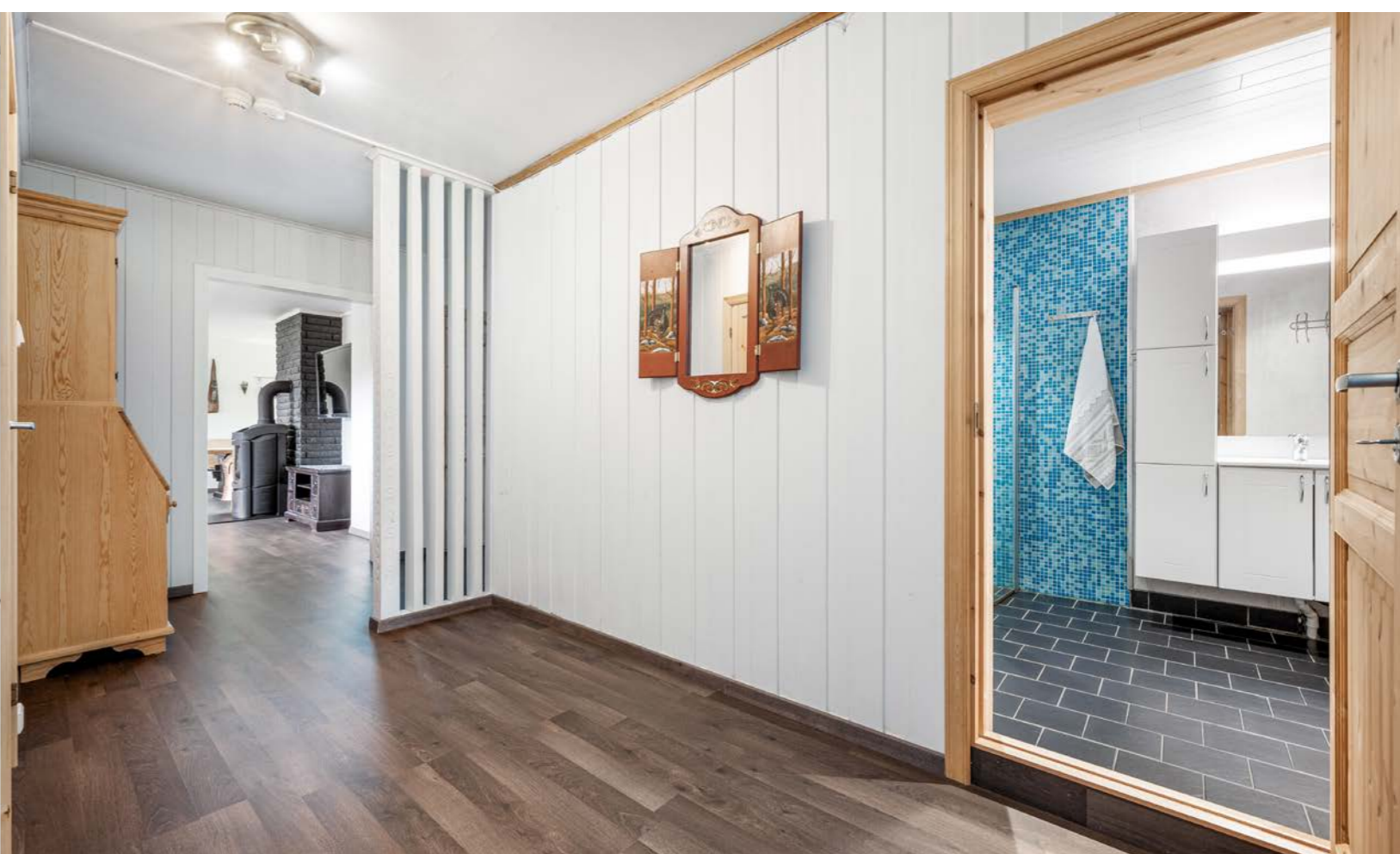
Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 990 000,-	Gnr./bnr.	135135/297298
Omkostn.:	Kr 143 890,-	Oppdragsnr.:	1705230062
Total ink omk.:	Kr 5 133 890,-		
Selger:	Kjetil Kvarsteig Tove Liabø		
Boligtype:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1969		
BRA/P-rom:	218/232 m ²		
Tomtstr.:	2199 m ²		
Soverom:	5		













Kjellerstue











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

P-rom: 232 m²

BRA: 218 m²

I tillegg trippelgarasje med bodplass på totalt 87 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2199 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to ulike gårds- og bruksnummer. Bruksnr. 297 er 1.698 kvm mens bruksnr. 298 er 501 kvm. Totalt 2.199 kvm. Tomten er pent opparbeidet med stor plen, busker, god parkering mm.

Eiendommene er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealene baserer seg på beregninger foretatt av kommunen. For å få helt eksakt areal anbefales det å rekvirere en oppmåling fra kommunen.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Røros med gangavstand til Røros sentrum. Lett tilgang til friluftssarealer og skiløypenett. Fjellkirka og Enarsvolla er fine turområder i nærområdet med oppkjørte skiløyper på vinterstid og fine gåturer på sommer og høst. Gangavstand til den nye barnehagen som ferdigstilles høsten 2024.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Bebyggelsen

Hovedsaklig eneboliger i område.

Bygningssakkyndig

Ole Erik Nilsgård Feragen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Grunnmur: Grunnmuren er oppført av betongblokker med tykkelse 25 cm. Konstruksjonen tyder på å være isolert innvendig i vegger i kjelleretasjen. Antatt isolert med rundt 5 cm mineralull. Gulvet er utført av en støpt betongplate. Det er ukjent om, og eventuelt med hvor mye, denne konstruksjonen er isolert. Det er også ukjent om denne konstruksjonen er fuktsikret. Basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet antas betongplata å være begrenset isolert og fuktsikret.

Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er av et bindingsverk av tre, antatt isolert med mineralull med tykkelse rundt 10 cm da dette var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Eier opplyser at vegger på kjøkken (vegg mot nord og gavlvegg mot vest) er etterisolert utvendig med 5 cm mineralull. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med en kombinasjon av stående behandlet tømmermannspanel av tre og liggende behandlet trepanel i gavler. Vinduer i kjelleretasjen i boligen er av 1+1 lags koblede vinduer. Disse er av eldre dato, antatt fra byggeåret, og har rammeverk av tre. Vinduer i 1. etasje er i hovedsak av en kombinasjon av tre-lags og to-lags isolerte vinduer med

rammeverk av tre. Disse er merket 1985-87. Vinduer på kjøkken i 1. etasje er av nyere tre-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre. Vinduene er merket 2021. Hovedinngangsdør er av en isolert dør av noe nyere dato. Det er to-lags isolert glass i vindu i døra. Døra er merket 2005. Dobbel verandadør på stue i 1. etasje er av en ny isolert dør med to-lags isolert glass i vindu. Verandadør på baderommet i 1. etasje er av en tredør av noe nyere dato. Kjellerdør er av en nyere isolert dør.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er utført som et saltak. Takkonstruksjonen er oppført av selvbærende w-takstoler som er isolert med 15 cm mineralull i undergurt mot underliggende rom. Takkonstruksjonen er luftet ved raft og ved ventiler i gavler.

Tekking: Taket er tekket med asfaltpappshingel. Undertaket består av taktro av tre og antatt av et undertaksbelegg. Vindskier, toppbord og frontbord er utført av behandlet treverk. Takrenner, nedløp, toppbeslag og takfotbeslag er av plastbelagt stål. Etasjeskille: Etasjeskille er av et trebjelkelag.

Garasje:

Grunnmur: Grunnmuren er utført av en ringmur av lettklinkerblokker, disse er pusset utvendig. Videre er gulvet av en støpt betongplate. Det er også lagt knotteplast rundt deler av grunnmuren. Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er oppført av et uisolert bindingsverk av tre, med unntak av konstruksjonen i det ene garasjeløpet som er isolert med mineralull. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet tømmermannspanel av tre, kombinert med liggende behandlet trepanel i gavler. Vinduer er av et-lags glass og rammeverk av tre. Inngangsdører er av enkle boddører av tre. Garasjeporter er av treverk og er tilkoblet elektrisk portåpner. Dør til bod er av en

dobbel tredør.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak med tverrvinkel. Konstruksjonen er oppført av selvbærende w-takstoler av tre. Konstruksjonen er uisolert, med unntak av konstruksjonen i det ene garasjeløpet som er isolert med mineralull.

Takkonstruksjonen er luftet ved raft.

Tekking: Taket er tekket med asfaltpappshingel. Undertaket er av taktro av tre. Vindskier, frontbord og toppbord er av behandlet treverk. Takrenner, takfotbeslag og nedløp er av plastbelagt stål.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Enebolig:

Kjelleretasje:

Primærrom:

Gang (2 stk), stue, bad, to soverom, kjøkken og trapp.

Sekundærrom:

Bod.

1. etasje:

Primærrom:

Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, trapp, gang, bad og tre soverom.

Sekundærrom:

«Walk-in».

Garasje:

1. etasje:

Sekundærrom:

Garasjer og bod.

Standard

Enebolig:

Kjelleretasje:

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

Diverse utstyr: trapp opp til 1. etasje, panelovn, stakeluke avløp, sotluke, sikringssskap.

Bod: betonggulv, betong kombinert med trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: diverse hyller.

Stue: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: vedovn.

Gang: laminatgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: panelovn.

Bad: fliser på gulv, tapet kombinert med fliser på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: gulvvarme, varmtvannsbereder, gulvmontert toalett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og underskap, avtrekksvifte, dusjnise med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, vanninntak med stoppekran og vannmåler.

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

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

Diverse utstyr: panelovn.

Kjøkken: fliser på gulv, malte mdf-panelplater på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: gulvvarme, benkeplate av laminat,

underskap/skuffer av trefronter, overskap av trefronter, komfyr med stekeovn og koketopp, kjøkkenhette, dobbel vaskekum med ett-greps blandebatteri, kjøleskap, sluk.

Trapp: betonggulv, betongblokker på vegger, plater i himling.

Diverse utstyr: trapp opp til inngangsdør.

1. etasje:

Vindfang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: ytterdør, hyller.

Toalettrom: laminatgulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: gulvmontert toalett, panelovn, skap, vaskeservant med ett-greps blandebatteri.

Kjøkken: vinylgulv, tapet kombinert med fliser over kjøkkenbenk på vegger, takessplater i himling.

Diverse utstyr: benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, integrert koketopp, kjøkkenhette, overskap av laminerte fronter, integrert oppvaskmaskin, dobbel vaskekum med ett-grep blandebatteri, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, kjøleskap.

Stue: vinylgulv, tapet kombinert med trepanel på vegger, takessplater i himling.

Diverse utstyr: vedovn, luft-til-luft varmepumpe, verandadør.

Trapp: laminatgulv, panel på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: trapp ned til kjelleretasje.

Gang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: luke til kaldloft.

Bad: fliser på gulv, baderomsplater kombinert med fliser på vegger, mdf-takpanel i himling.

Diverse utstyr: sluk, dusjnise med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, opplegg for vaskemaskin, gulvvarme, verandadør, avtrekksvifte, diverse hyller, vaskeservant med ett-greps blandebatteri, underskap av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, speil.

«Walk-in»: fliser på gulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Soverom: laminatgulv, tapet på vegger, takessplater i himling.

Diverse utstyr: panelovn, skap, overskap.

Soverom: gulvbelegg, tapet på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: skap, overskap.

Soverom: laminatgulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: skap.

Kun integrerte hvitevarer medfølger selv om de eventuelt skulle være listet opp under "diverse utstyr" på hvert enkelt rom.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Ren Røros Digital.

Parkering

Tre garasjeplasser samt godt med oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Boligen har ingen egen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 160

Kommunale avgifter år 2022

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 5.387,-

Eiendomsskatt kr 8.176,-

Feiing kr 600,-

Renovasjon kr 4.195,20,-

Vann kr 2.801,88,-

Prognosen for 2023 sier en total på kr 25.187,67,-.

Se vedlagt skriv fra kommunen i salgsoppgaven som viser nærmere spesifisering.

Info eiendomsskatt

I tillegg betales kr 1.254,- i eiendomsskatt for bnr 298 (tomta garasjen står på).

Formuesverdi primær

Kr 801 022

Formuesverdi primær år 2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 883 679

Formuesverdi sekundær år 2021

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 297 i Røros kommune. Gårdsnummer 135, bruksnummer 298 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:

5025/135/297:

18.12.1967 - Dokumentnr: 3580 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:135 Bnr:13

01.01.2018 - Dokumentnr: 59312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:135 Bnr:297

18.12.1967 - Dokumentnr: 3581 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:135 Bnr:21

01.01.2018 - Dokumentnr: 119441 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:135 Bnr:298

5025/135/298:

18.12.1967 - Dokumentnr: 3580 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:135 Bnr:13

01.01.2018 - Dokumentnr: 59312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:135 Bnr:297

18.12.1967 - Dokumentnr: 3581 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:135 Bnr:21

01.01.2018 - Dokumentnr: 119441 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:135 Bnr:298

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen 27.09.1968.

Det foreligger byggegodkjente tegninger og garasje og tilbygg.

Diverse

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder i all hovedsak i kjeller hvor det etter byggeår har blitt innredet til flere ulike oppholdsrom. Det å endre fra s-rom til p-rom er søknadspliktig. Det synes ikke å være søkt om. Vinduene i kjellerstua og på soverommene i kjeller er nok også for små i hht. dagens krav. Kjøper overtar ansvar og evt. risiko for slik manglende godkjenning.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Nye utvendige vann- og avløpsledninger ble lagt i 2004.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Kvitsandhage, Kirkegårdshage, Sjøbakken, Haugene. Delplan 20 og 21", ikrafttredelsesdato 14.12.1966, reguleringsformålet er boliger. Planen ligger vedlagt

i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,00))

143 890,- (Omkostninger totalt)

5 133 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Konstnektveien 38

Nabolaget Sjøbakken/Kjerkegårdshagan/Langsetfeltet - vurdert av 17 lokalkjente

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.

Oppdragsansvarlig

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

Martin Gabrielsen

Advokat/Megler
martin.gabrielsen@aktiv.no
Tlf: 918 61 016

Salgsoppgavedato

04.09.2023

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Sjøbakken Linje 541	9 min 🚶 0.7 km
🚶 Røros stasjon Linje R60	15 min 🚶 1.3 km
✈️ Røros lufthavn	7 min 🚶

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Røros videregående skole 300 elever	21 min 🚶 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Røros Hotell	5 min 🚶
🚗 Røros hotell	5 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

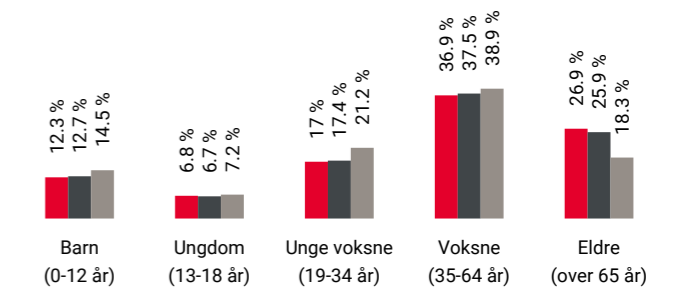
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Sjøbakken/Kjerkegårdshaga...	945	462
■ Røros	3 941	2 185
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 35 barn	20 min 🚶 1.6 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	20 min 🚶 1.7 km
Øya barnehage (1-5 år) 40 barn	22 min 🚶 1.8 km

Dagligvare


Kiwi Røros	14 min 🚶
Søndagsåpent	1.2 km
Coop Mega Røros	15 min 🚶


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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

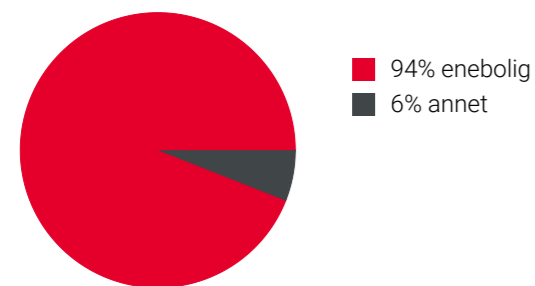
 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Trafikk
Lite trafikk 90/100





Sport

-  Kvitsankassen- sandvolleyballbane 15 min 
Sandvolleyball 1.3 km
-  Verket Røroppvekstsenter 18 min 
Aktivitetshall, turnhall 1.5 km
-  Røros Gym 17 min 
-  Aktiviteten Treningssenter 22 min 

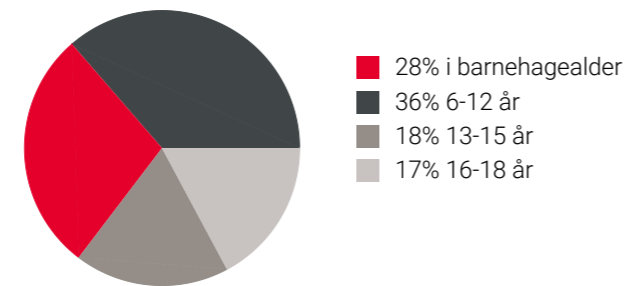
Boligmasse



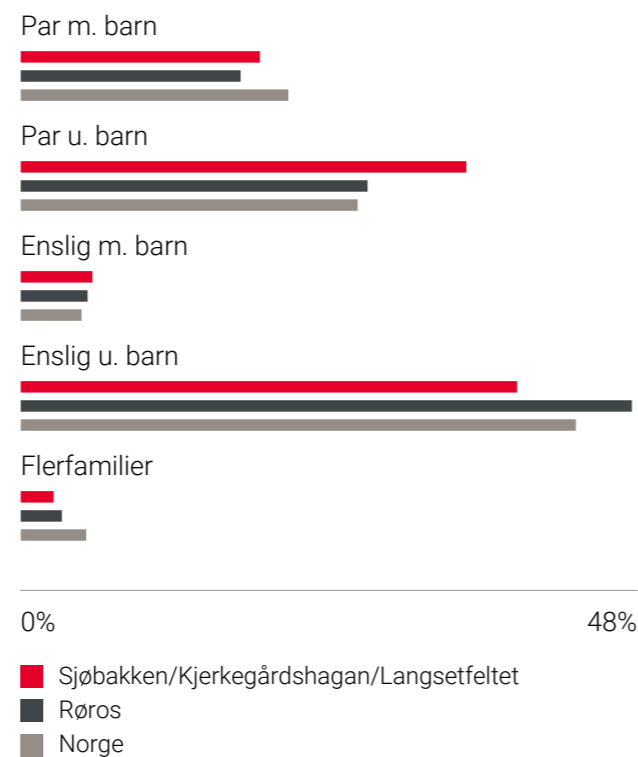
Varer/Tjenester

-  Domus Røros Kjøpesenter 14 min 
-  Vitusapotek Røros 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

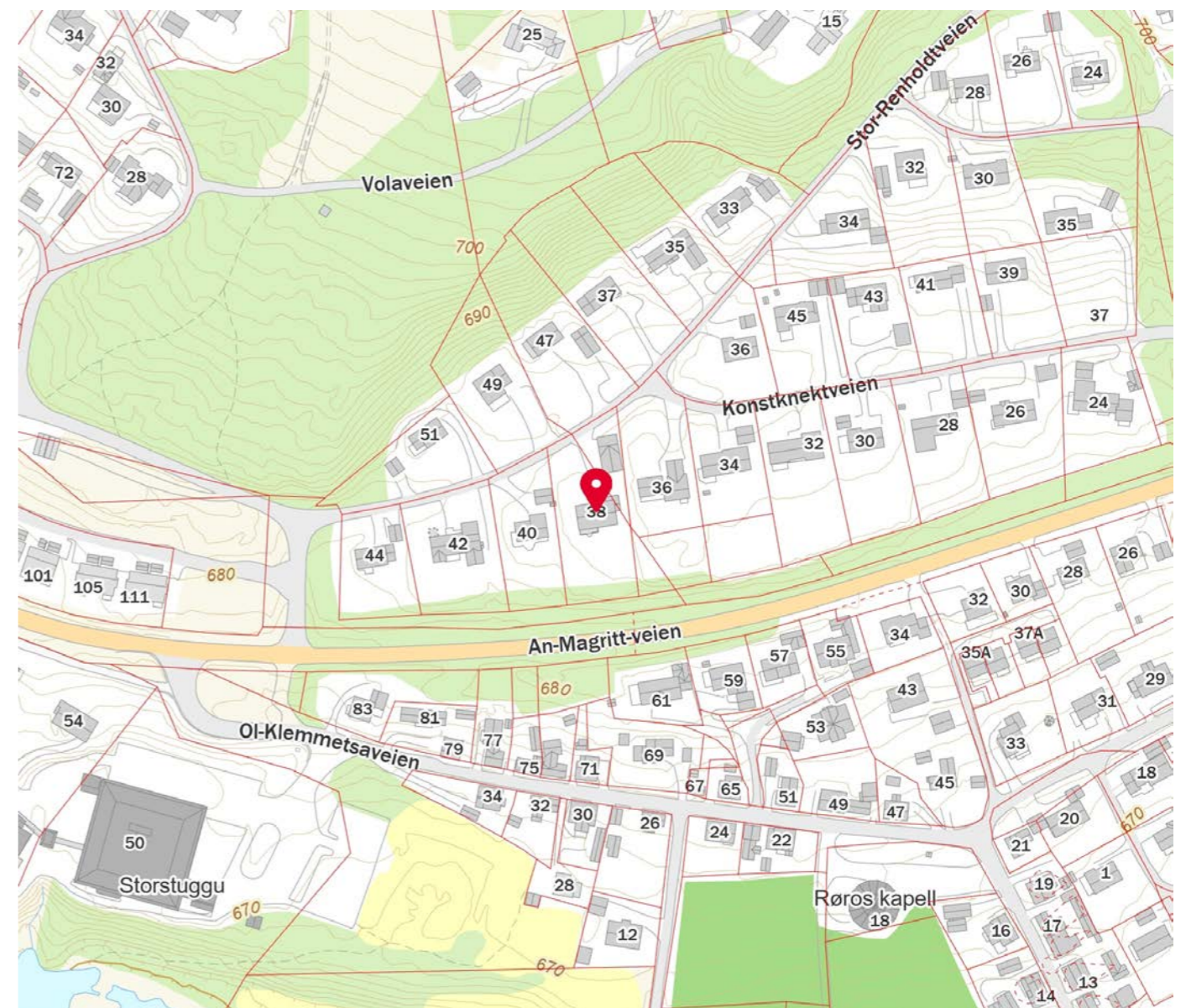
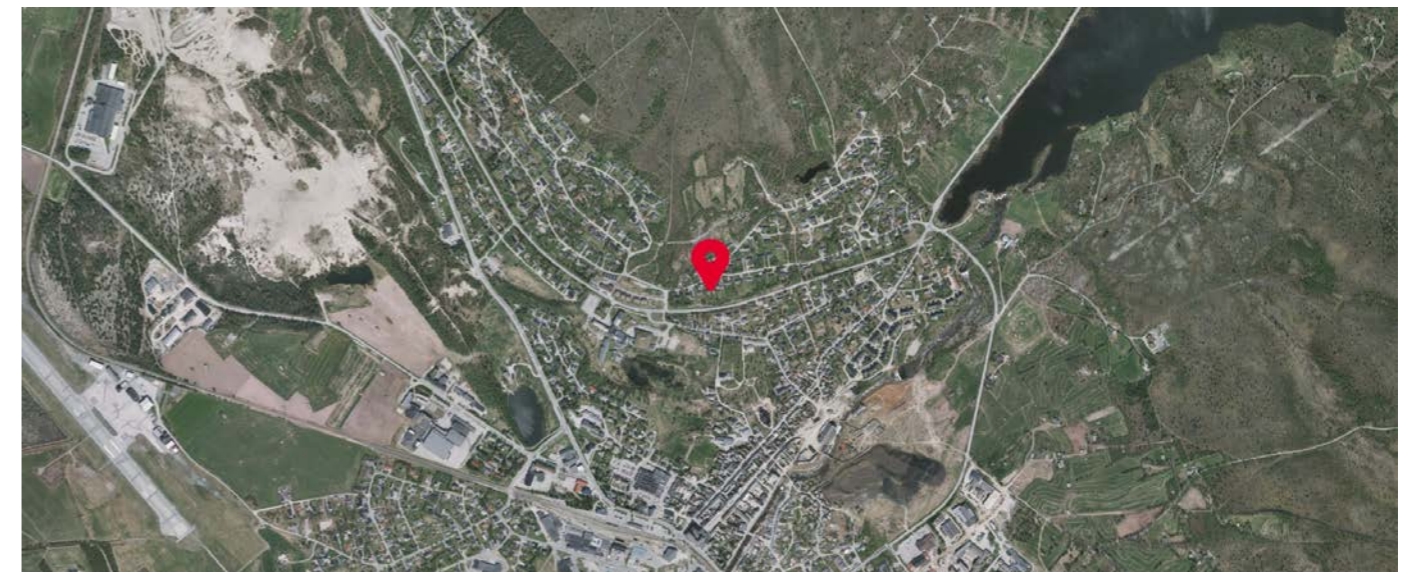


Familiesammensetning



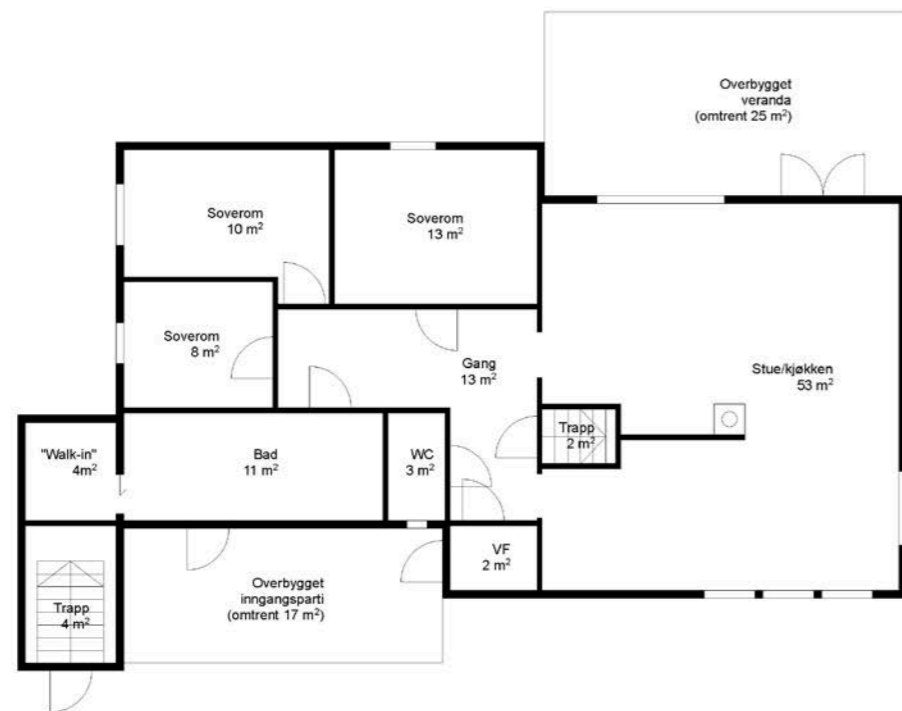
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



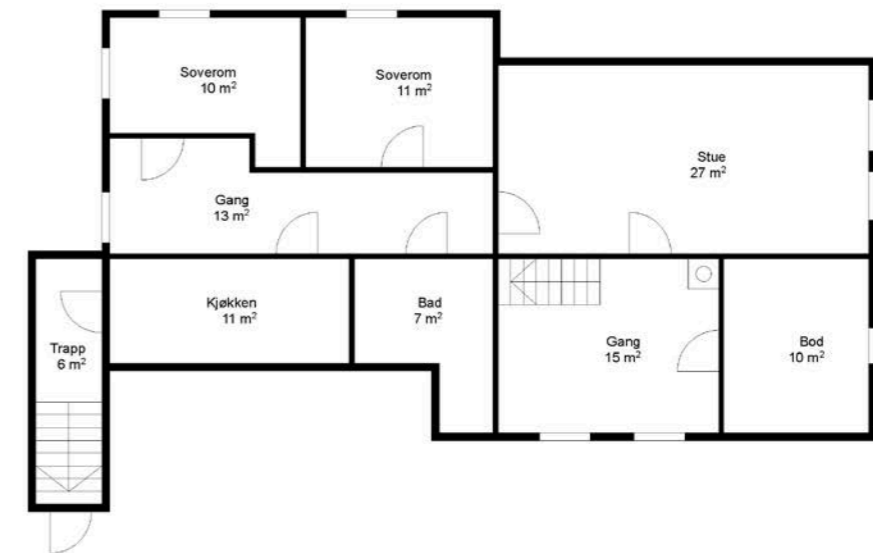
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet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

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



Enebolig, 1. etasje

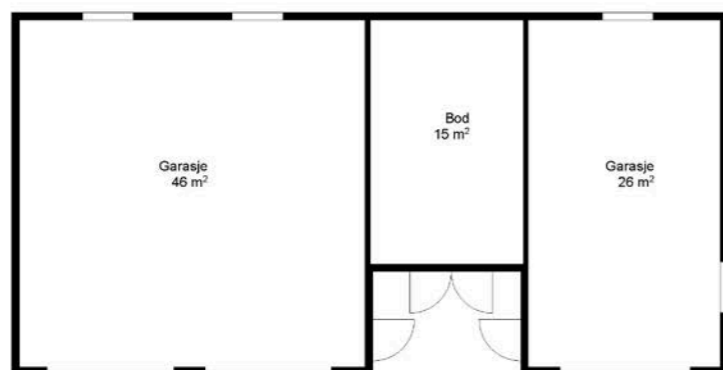
Dette er en enkel planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk (målestokken er ca. 1:100 i A4)
 Areal som ikke inngår som måleverdige areal er satt i parentes



Enebolig, kjelleretasje

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





Garasje, 1. etasje

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705230062	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Liabø	Kjetil Kvarteig
Gateadresse	
Konstnektveien 38	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2002
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Liabø	a95d708e10b6e64d5c9575 8df5294081d7442b76	21.08.2023 14:04:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Kvarteig	6f5fb413bb3a234aa712e112 6c35943d1e25f4e2	17.08.2023 04:53:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705230062

Document reference: 1705230062

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

Tilstandsrapport

Konstknektveien 38, 7374 RØROS

RØROS kommune

gnr. 135, bnr. 297



Norsk takst

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

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

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

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

Areal (BRA): Enebolig 232 m², Garasje 87 m²



Befaringsdato: 14.08.2023

Rapportdato: 30.08.2023

Oppdragsnr.: 20012-1106

Referansenummer: IL1762

Autorisert foretak: Røros Takst AS

Vår ref: 23/36



Gyldig rapport
30.08.2023

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en enebolig oppført over to etasjer med kjelleretasje og 1. etasje. Boligen er opprinnelig oppført i 1969 basert på opplysninger i matrikkelen. Det er i henhold til eier oppført et tilbygg til boligen i senere tid (2012). Dette består av trapperom til kjelleretasje, samt "walk-in garderobe". Det er også oppført en frittliggende garasje på eiendommen. Eier opplyser at denne er oppført i 2008.

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

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur: Grunnmuren er oppført av betongblokker med tykkelse 25 cm. Konstruksjonen tyder på å være isolert innvendig i vegger i kjelleretasjen. Antatt isolert med rundt 5 cm mineralull. Gulvet er utført av en støpt betongplate. Det er ukjent om, og eventuelt med hvor mye, denne konstruksjonen er isolert. Det er også ukjent om denne konstruksjonen er fuktsikret. Basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet antas betongplata å være begrenset isolert og fuktsikret.

Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er av et bindingsverk av tre, antatt isolert med mineralull med tykkelse rundt 10 cm da dette var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Eier opplyser at vegger på kjøkken (vegg mot nord og gavlvegg mot vest) er etterisolert utvendig med 5 cm mineralull. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med en kombinasjon av stående behandlet tømmermannspanel av tre og liggende behandlet trepanel i gavler. Vinduer i kjelleretasjen i boligen er av 1+1 lags koblede vinduer. Disse er av eldre dato, antatt fra byggeåret, og har rammeverk av tre. Vinduer i 1. etasje er i hovedsak av en kombinasjon av tre-lags og to-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre. Disse er merket 1985-87. Vinduer på kjøkken i 1. etasje er av nyere tre-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre. Vinduene er merket 2021. Hovedinngangsdør er av en isolert dør av noe nyere dato. Det er to-lags isolert glass i vindu i døra. Døra er merket 2005. Dobbelt verandadør på stue i 1. etasje er av en ny isolert dør med to-lags isolert glass i vindu. Verandadør på baderommet i 1. etasje er av en tredør av noe nyere dato. Kjellerdør er av en nyere isolert dør.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er utført som et saltak. Takkonstruksjonen er oppført av selvbærende w-takstoler som er isolert med 15 cm mineralull i undergurt mot underliggende rom. Takkonstruksjonen er luftet ved raft og ved ventiler i gavler.

Tekking: Taket er tekking med asfaltpapppshingel. Undertaket består av taktro av tre og antatt av et undertaksbelegg. Vindskier, toppbord og frontbord er utført av behandlet treverk.

Takrenner, nedløp, toppbeslag og takfotbeslag er av plastbelagt stål.

Etasjeskille: Etasjeskille er av et trebjelkelag.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjelleretasje:

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

Stue: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, trepanel i himling.

Gang: laminatgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

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

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

1. etasje:

Vindfang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Stue: vinylgulv, tapet kombinert med trepanel på vegger, takessplater i himling.

Gang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Soverom: laminatgulv, tapet på vegger, takessplater i himling.

Soverom: gulvbelegg, tapet på vegger, malte plater i himling.

Soverom: laminatgulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, kjelleretasje: fliser på gulv, tapet kombinert med fliser på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: gulvvarme, varmtvannsbereder, gulvmontert toalett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og underskap, avtrekksvifte, dusjnise med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, vanninntak med stoppekran og vannmåler.

Bad, 1. etasje: fliser på gulv, baderomsplater kombinert med fliser på vegger, mdf-takpanel i himling.

Diverse utstyr: sluk, dusjnise med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, opplegg for vaskemaskin, gulvvarme, verandadør, avtrekksvifte, diverse hyller, vaskeservant med ett-greps blandebatteri, underskap av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, speil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken, kjelleretasje: fliser på gulv, malte mdf-panelplater på vegger, trepanel i himling. Diverse utstyr: gulvvarme, benkeplate av laminat, underskap/skuffer av trefronter, overskap av trefronter, komfyr med stekeovn og koketopp, kjøkkenhette, dobbel vaskeum med ett-greps blandebatteri, kjøleskap, sluk.

Kjøkken, 1. etasje: vinylgulv, tapet kombinert med fliser over kjøkkenbenk på vegger, takessplater i himling.

Diverse utstyr: benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, integrert koketopp, kjøkkenhette, overskap av laminerte fronter, integrert oppvaskmaskin, dobbel vaskeum med ett-grep blandebatteri, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, 1. etasje: laminatgulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: gulvmontert toalett, panelovn, skap, vaskeservant med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at det er nye utvendige vann- og avløpsledninger lagt i 2004. Det antas at disse er av plast, men det ser ut til at selve rørgjennomføringen gjennom betoggulvet er av støpejern og kobberrør av eldre dato. Store deler av de innvendige vannrørene er av nyere dato. Det er lagt plastrør ført frem som rør-i-rør fra vanninntak/samlestokk plassert på baderommet i kjelleretasje frem til kjøkken både i 1. etasje og kjelleretasje, samt også frem til baderom i 1. etasje. Det er også noen nyere kobberrør på deler av anlegget på bad i kjelleretasje. Det er registrert eldre kobberrør som vannrør på deler av anlegget, ser ut til at dette i hovedsak gjelder på baderommet i kjelleretasje. Innvendige avløpsrør er i hovedsak av plast. Det er enkelte mindre deler av innvendige avløpsrør som er av støpejern. Det er varmtvannsbereider for boligen plassert på baderommet i kjelleretasjen. Denne er av noe nyere dato og har volum rundt 200 liter. Varmtvannsbereider er plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann. Det er montert luft-til-luft varmepumpe plassert på stue. Denne er av nyere dato. Det elektriske anlegget tyder i hovedsak på å være av nyere dato, kombinert med enkelte eldre komponenter stedvis. Anlegget er ført både åpent og skjult i boligen. Det er plassert sikringsskap i gang i kjelleretasjen. Dette er i henhold til eier nytt fra 2012. Anlegget er utført med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring og diverse sluttdokumentasjon for arbeid på anlegget i senere tid (fra 2020 og 2021). Det er montert røykvarsler i boligen. Det er brannslukningsutstyr i form av pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på breenavsetning. Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjelleretasje	110	100	10
1. etasje	122	118	4
Sum	232	218	14

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	87	0	87
Sum	87	0	87

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

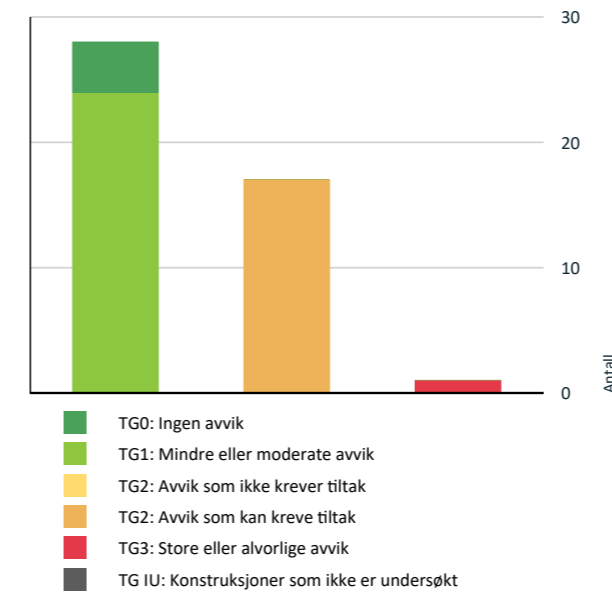
Det er gjennomført diverse endringer på boligen opp gjennom årene. Rominndeling og rombruk fra opprinnelig bygningstegning fra 1968 stemmer dårlig overens med det som er dagens situasjon.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

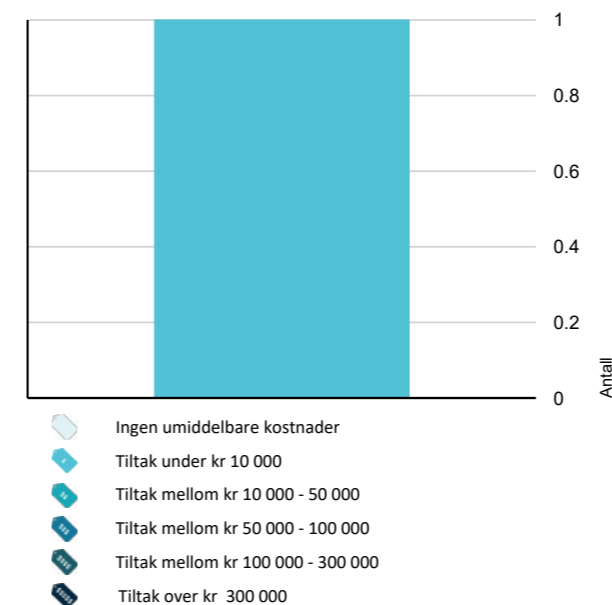
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen ble gjennomført: 14.08.23, kl. 1000. Vær og lysforhold ved befaring: Oppholdsvær. Takkonstruksjon og tekking er kun vurdert fra bakkenivå.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

🔍 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert en del fuktskjolder på kaldloftet, samt noe sverting i undertaket ut mot raft. Det er ikke registrert fukt ved stikkprøver i/ved fuktskjolder og det antas at disse er av eldre dato. Det er forøvrig registrert fuktighet på et mindre punkt (gulvet på kaldloftet). Det er ukjent hva som er årsaken til dette, og det tyder ikke på å være et omfattende problem med lekkasje. Kan med fordel holdes under observasjon ved mye nedbør. Det bemerkes at det tyder på å være asbestholdige materialer i luftekanal på kaldloftet. Eventuell sanering bør foretas av fagkyndige da dette er spesialavfall og kan utgjøre en helseisiko.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe slitasje på de eldre vinduene, dette omfatter svake tettelister mellom karm og vindu, samt slitasje/avflassing stedvis både innvendig og på utvendig omramming.

! Utvendig > Veranda foran inngang

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk/håndløper på begge sider av trappeløpet. Det er også registrert noe skjevhet i takkonstruksjonen (kan tyde på noe langt spenn på "drager" som går fra hjørne på vindfanget til hjørne ved kjellertrapp).

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veranda med utgang fra stue i 1. etasje Gå til side Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det mangler rekkverk/håndløper på trappeløpet.	Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre kobberrør Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Innvendig > Radon Gå til side Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Dette gjelder et av soverommene i kjelleretasjen.
Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulvet, men det er etablert dusjnislje med kant slik at vann i forbindelse med dusjing vil renne mot sluk. Gulvet ellers på baderommet er noe ujevnt, og tilnærmet uten fall mot sluk.	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side Det elektriske anlegget tyder i hovedsak på å være av nyere dato, kombinert med enkelte eldre komponenter stedvis. Anlegget er ført både åpent og skjult i boligen. Det er plassert sikringsskap i gang i kjelleretasjen. Dette er i henhold til eier nytt fra 2012. Anlegget er utført med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring og diverse sluttokumentasjon for arbeid på anlegget i senere tid (fra 2020 og 2021). Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på anlegget fra rundt 2012 (i forbindelse med etablering av nytt sikringsskap og ellers oppgraderinger av anlegget mellom 1999 og 2020). Dette skal foreligge for arbeid på elektriske anlegg etter 01.01.1999. Det anbefales utvidet el-kontroll for gjennomgang av anlegget i forbindelse med salget.
Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.	Tomteforhold > Drenering - eldre Gå til side Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.	
Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er også registrert noe misfarging i overgang mellom gulv og sokkelflis i dusj, samt også noe svake fuger rundt selve slukrista.	
Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bemerkes også at avtrekksvifta bråker en del. Det kan være nødvendig med noe vedlikehold/service på denne.	
Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er også registrert noe svelling/svakheter i gulvet på baderommet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: matrikkelen

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Det er oppført et tilbygg i 2012 i henhold til eier. Dette inneholder trapperom til kjelleretasje, samt "walk-in garderobe" i 1. etasje ved bad.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

[TG 1](#)

Taket er tettet med asfaltpappshingel. Undertaket består av taktro av tre og antatt av et undertaksbelegg. Vindskier, toppbord og frontbord er utført av behandlet treverk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

[TG 1](#)

Takrenner, nedløp, toppbeslag og takfotbeslag er av plastbelagt stål.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

[TG 1](#)

Veggkonstruksjonen er av et bindingsverk av tre, antatt isolert med mineralull med tykkelse rundt 10 cm da dette var vanlig byggemetode på oppføringsstidspunktet. Eier opplyser at vegger på kjøkken (vegg mot nord og gavlvegg mot vest) er etterisolert utvendig med 5 cm mineralull. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med en kombinasjon av stående behandlet tømmermannspanel av tre og liggende behandlet trepanel i gavler.

Takkonstruksjon/Loft

[TG 2](#)

Takkonstruksjonen er utført som et saltak. Takkonstruksjonen er oppført av selvbærende w-takstoler som er isolert med 15 cm mineralull i undergurt mot underliggende rom. Takkonstruksjonen er luftet ved raft og ved ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert en del fuktskjolder på kaldloftet, samt noe sverting i undertaket ut mot raft. Det er ikke registrert fukt ved stikkprøver i/ved fuktskjolder og det antas at disse er av eldre dato. Det er forøvrig registrert fuktighet på et mindre punkt (gulvet på kaldloftet). Det er ukjent hva som er årsaken til dette, og det tyder ikke på å være et omfattende problem med lekkasje. Kan med fordel holdes under observasjon ved mye nedbør. Det bemerkes at det tyder på å være asbestholdige materialer i luftekanal på kaldloftet. Eventuell sanering bør foretas av fagkyndige da dette er spesialavfall og kan utgjøre en helseisiko.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes ikke nødvendig med tiltak på konstruksjonen vedrørende fuktskjolder. Det bør påregnes fjerning av asbestholdige materialer.

Vinduer

[TG 2](#)

Vinduer i kjelleretasjen i boligen er av 1+1 lags koblede vinduer. Disse er av eldre dato, antatt fra byggeåret, og har rammeverk av tre. Vinduer i 1. etasje er i hovedsak av en kombinasjon av tre-lags og to-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre. Disse er merket 1985-87.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert noe slitasje på de eldre vinduene, dette omfatter svake tettelister mellom karm og vindu, samt slitasje/avflassing stedvis både innvendig og på utvendig omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer - nyere vinduer på kjøkken

[TG 1](#)

Vinduer på kjøkken i 1. etasje er av nyere tre-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre. Vinduene er merket 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

[TG 1](#)

Hovedinngangsdør er av en isolert dør av noe nyere dato. Det er to-lags isolert glass i vindu i døra. Døra er merket 2005. Dobbel verandadør på stue i 1. etasje er av en ny isolert dør med to-lags isolert glass i vindu. Verandadør på baderommet i 1. etasje er av en tredør av noe nyere dato. Kjellerdør er av en nyere isolert dør.

Veranda foran inngang

[TG 2](#)

Tilstandsrapport

Det er oppført en overbygget/delvis innbygget verandakonstruksjon foran inngang. Konstruksjonen er oppført av et trebjelkelag. Trebjelkelaget er av impregnert treverk. Videre er gulvbord og rekkverk av malt treverk. Konstruksjonen er bygd inn med vinduer av plast. Takkonstruksjon av taksperrer av tre og undertak av taktro med asfaltappshingel som taktekkning. Konstruksjonen har takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk/håndløper på begge sider av trappeløpet. Det er også registrert noe skjevhet i takkonstruksjonen (kan tyde på noe langt spenn på "drager" som går fra hjørne på vindfanget til hjørne ved kjellertrapp).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert rekkverk/håndløper på trappeløpet. Det bør også vurderes om en skal forsterke takkonstruksjonen noe.

Veranda med utgang fra stue i 1. etasje

TG 2

Det er oppført en overbygget/delvis innbygget verandakonstruksjon med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje. Konstruksjonen er oppført av et trebjelkelag anlagt på underliggende støpte betongpilarer. Trebjelkelaget er av impregnert treverk. Videre er gulvbord av impregnert treverk og rekkverk av malt tre. Konstruksjonen er bygd inn med vinduer av plast, samt et tak av takplater av plast. Konstruksjonen har takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk/håndløper på trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert rekkverk/håndløper på trappeløpet.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Kjelleretasje:

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

Stue: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, trepanel i himling.

Gang: laminatgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

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

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

1. etasje:

Vindfang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Stue: vinylgulv, tapet kombinert med trepanel på vegger, takessplater i himling.

Gang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Soverom: laminatgulv, tapet på vegger, takessplater i himling.

Soverom: gulvbelegg, tapet på vegger, malte plater i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille er av et trebjelkelag.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Eneboligen er utført av et pipeløp av murstein, antatt uisolert. Pipeløpet er tilkoblet en vedovn i stue i kjelleretasje og en vedovn i stue i 1. etasje. Det er sotluke tilgjengelig i gang i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

TG 1

Tilstandsrapport

Rom i kjelleretasjen er i hovedsak rom for opphold, samt bod. Grunnmuren er oppført av betongblokker med tykkelse 25 cm. Konstruksjonen tyder på å være isolert innvendig i vegger i kjelleretasjen. Antatt isolert med rundt 5 cm mineralull. Gulvet er utført av en støpt betongplate. Det er ukjent om, og eventuelt med hvor mye, denne konstruksjonen er isolert. Det er også ukjent om denne konstruksjonen er fuktsikret. Basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet antas betongplata å være begrenset isolert og fuktsikret. Det er i henhold til eier lagt ny drenering og fuktsikring rundt deler av boligen i 2012. Det tyder på å være eldre drenering på deler av boligen, antatt på halve langveggen mot sør, samt på gavlveggen mot vest.

Innvendige trapper

TG 3

Trappeløp mellom kjelleretasje og 1. etasje har fri bredde i trappa på omtrent 85 cm. Trappeløpet er avgrenset med vegg på en side av trappeløpet. Det er håndløper på denne siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Det er i henhold til eier gjort noe oppgraderinger på badet rommet rundt 2015-2016.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Tapet kombinert med fliser på vegger, trepanel i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Det er fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på badet romsgulvet, men det er etablert dusjnislje med kant slik at vann i forbindelse med dusjing vil renne mot sluk. Gulvet ellers på badet rommet er noe ujevnt, og tilnærmet uten fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluket er av et plastsluk, det er ikke registrert tilfredsstillende avsluttet tettesjikt på gulvet i form av slukmansjett festet i klemring. Det antas å være lagt smøremembran som tettesjikt på gulv og vegger, men dette lar seg ikke bekrefte/avkrefte uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderommet er utstyrt med gulvmontert toalett, vaskeeservant med ett-greps blandebatteri og underskap, dusjnislje med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekksvifte på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er foretatt hulltaking bak dusj fra gang i kjelleretasjen. Det er ikke observert eller målt negative avvik med tanke på fuktpåkjenning på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at baderommet ble rehabilitert rundt 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Baderomsplater kombinert med fliser på vegger, mdf-takpanel i himling.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Det er fliser på gulvet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er også registrert noe misfarging i overgang mellom gulv og sokkelflis i dusj, samt også noe svake fuger rundt selve slukrista.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderommet er utstyrt med dusjnise med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, opplegg for vaskemaskin, diverse hyller, vaskeservant med ett-greps blandebatteri, underskap av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, samt speil.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekksvifte på baderommet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes også at avtrekksvifta bråker en del. Det kan være nødvendig med noe vedlikehold/service på denne.

Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er foretatt hulltaking bak dusj fra toalettrom i 1. etasje. Det er ikke observert eller målt negative avvik med tanke på fuktpåkjenning på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

KJELLERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken: fliser på gulv, malte mdf-panelplater på vegger, trepanel i himling. Diverse utstyr: benkeplate av laminat, underskap/skuffer av trefronter, overskap av trefronter, komfyr med stekeovn og koketopp, dobbel vaskeum med ett-greps blandebatteri, kjøleskap, sluk.

Avtrekk

TG 1

Det er montert kjøkkenhette/ventilator.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken: vinylgulv, tapet kombinert med fliser over kjøkkenbenk på vegger, takessplater i himling. Diverse utstyr: benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, integrert koketopp, overskap av laminerte fronter, integrert oppvaskmaskin, dobbel vaskeum med ett-grep blandebatteri, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, samt kjøleskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er montert kjøkkenhette/ventilator.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom: laminatgulv, tapet på vegger, malte plater i himling. Diverse utstyr: gulvmontert toalett, skap, vaskeservant med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er også registrert noe svelling/svakheter i gulvet på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Det bør også påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger som følge av alder og slitasje på toalettrommet på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Store deler av de innvendige vannrørene er av nyere dato. Det er lagt plastrør ført frem som rør-i-rør fra vanninntak/samlestokk plassert på baderommet i kjelleretasje frem til kjøkken både i 1. etasje og kjelleretasje, samt også frem til baderom i 1. etasje. Det er også noen nyere kobberør på deler av anlegget på bad i kjelleretasje.

Vannledninger - eldre kobberør

TG 2

Det er registrert eldre kobberør som vannrør på deler av anlegget, ser ut til at dette i hovedsak gjelder på baderommet i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør er i hovedsak av plast.

Avløpsrør - støpejern

TG 2

Det er enkelte mindre deler av innvendige avløpsrør som er av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 2

Rom for varig opphold er naturlig ventilert med lufteventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder et av soverommene i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

TG 1

Det er montert luft-til-luft varmepumpe plassert på stue. Denne er av nyere dato.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 1

Det er varmtvannsbereider for boligen plassert på baderommet i kjelleretasjen. Denne er av noe nyere dato og har volum rundt 200 liter. Varmtvannsbereider er plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Det elektriske anlegget tyder i hovedsak på å være av nyere dato, kombinert med enkelte eldre komponenter stedvis. Anlegget er ført både åpent og skjult i boligen. Det er plassert sikringskap i gang i kjelleretasjen. Dette er i henhold til eier nytt fra 2012. Anlegget er utført med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringskapet. Det foreligger samsvarserklæring og diverse sluttokumentasjon for arbeid på anlegget i senere tid (fra 2020 og 2021). Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på anlegget fra rundt 2012 (i forbindelse med etablering av nytt sikringskap og ellers oppgraderinger av anlegget mellom 1999 og 2020). Dette skal foreligge for arbeid på elektriske anlegg etter 01.01.1999. Det anbefales utvidet el-kontroll for gjennomgang av anlegget i forbindelse med salget.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2022 I forbindelse med etablering av nytt kjøkken og stue i 1. etasje.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Bergstaden Elektro AS
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring og diverse sluttokumentasjon for arbeid på anlegget i senere tid (fra 2020 og



Tilstandsrapport

2021). Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på anlegget fra rundt 2012 (i forbindelse med etablering av nytt sikringskap og ellers oppgraderinger av anlegget mellom 1999 og 2020). Dette skal foreligge for arbeid på elektriske anlegg etter 01.01.1999.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på anlegget fra rundt 2012 (i forbindelse med etablering av nytt sikringskap og ellers oppgraderinger av anlegget mellom 1999 og 2020). Dette skal foreligge for arbeid på elektriske anlegg etter 01.01.1999. Det anbefales utvidet el-kontroll for gjennomgang av anlegget i forbindelse med salget.

Branntekniske forhold

TO 0

Det er montert røykvarslere i boligen. Det er brannslukningsutstyr i form av pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på brelavsetning. Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

Drenering - nyere

TO 1

Det er i henhold til eier lagt ny drenering og fuksikring rundt deler av boligen i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Drenering - eldre

TO 2

Det tyder på å være eldre drenering på deler av boligen, antatt på halve langveggen mot sør, samt på gavlveggen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter

TO 1

Grunnmuren er oppført av betongblokker med tykkelse 25 cm. Konstruksjonen tyder på å være isolert innvendig i vegger i kjelleretasjen. Antatt isolert med rundt 5 cm mineralull. Gulvet er utført av en støpt betongplate. Det er ukjent om, og eventuelt med hvor mye, denne konstruksjonen er isolert. Det er også ukjent om denne konstruksjonen er fuksikret. Basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet antas betongplata å være begrenset isolert og fuksikret.

Terrengforhold

TO 0

Terreng på eiendommen er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TO 1



Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er nye utvendige vann- og avløpsledninger lagt i 2004. Det antas at disse er av plast, men det ser ut til at selve rørgjennomføringen gjennom betoggulvet er av støpejern og kobberør av eldre dato (eldre kobberør og avløpsrør av støpejern er kommentert i annet punkt i rapporten og dette punktet omfatter kun det som, i henhold til eier, omfatter nye stikkledninger frem til kommunalt vann- og avløpsnett).

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Grunnmur: Grunnmuren er utført av en ringmur av lettklinkerblokker, disse er pusset utvendig. Videre er gulvet av en støpt betongplate. Det er også lagt knotteplast rundt deler av grunnmuren.

Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er oppført av et uisolert bindingsverk av tre, med unntak av konstruksjonen i det ene garasjeløpet som er isolert med mineralull. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet tømmermannspanel av tre, kombinert med liggende behandlet trepanel i gavler. Vinduer er av et-lags glass og rammeverk av tre. Inngangsdører er av enkle boddører av tre. Garasjeporter er av treverk og er tilkoblet elektrisk portåpner. Dør til bod er av en dobbel tredør.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak med tverrvinkel. Konstruksjonen er oppført av selvbærende w-takstoler av tre. Konstruksjonen er uisolert, med unntak av konstruksjonen i det ene garasjeløpet som er isolert med mineralull. Takkonstruksjonen er luftet ved raft.

Tekking: Taket er tekket med asfaltappshingel. Undertaket er av taktro av tre. Vindskier, frontbord og toppbord er av behandlet treverk. Takrenner, takfotbeslag og nedløp er av plastbelagt stål.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjelleretasje	110	100	10	Gang , Stue , Gang 2, Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Trapperom	Bod
1. etasje	122	118	4	Vindfang , Toalettrom , Stue/kjøkken , Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Walk-in closet
Sum	232	218	14		

Kommentar

Det er i tillegg oppført en overbygget delvis innbygget verandakonstruksjon med utgang fra stue i 1. etasje. Denne er omtrent 25 kvm. Det er også oppført en overbygget delvis innbygget verandakonstruksjon foran inngang. Denne er omtrent 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjennomført diverse endringer på boligen opp gjennom årene. Rominndeling og rombruk fra opprinnelig bygningstegning fra 1968 stemmer dårlig overens med det som er dagens situasjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Nytt kjøkken og diverse oppgraderinger på stue/kjøkken, inkludert etterisolering av vegg og innsetting av vinduer. Det er ikke forelagt dokumentasjon på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er manglende/utilfredsstillende dagslysflate på stue og kjøkken i kjelleretasjen (vinduer er under 10 % av gulvarealet).

Garasje					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	87	0	87		Garasje , Garasje 2, Bod
Sum	87	0	87		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2023	Ole Erik Feragen	Takstingeniør
	Kjetil Kvarteig	Kunde
	Tove Liabø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	135	297		0	2215 m ²	To GID. I henhold til målebrevene, fra 13.11.1967, har eiendommene samlet areal areal 2215 kvm.	Eiet

Adresse

Konstknektveien 38

Hjemmelshaver

Kvarteig Kjetil, Liabø Tove

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Avkjørsel til eiendommen fra kommunal vei i henhold til opplysninger fra Røros kommune.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Kvitsandhage, Kirkegårdshage, Sjøbakken, Haugene. Delplan 20 og 21", ikrafttredelsesdato 14.12.1966, reguleringsformålet er boliger. Potensielle kjøpere bes sette seg inn i bestemmelser i reguleringsplanen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Bygningstegninger			Gjennomgått	0	Nei
Kursfortegnelse			Gjennomgått	0	Nei
Målebrev			Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæringer fra 2020 og 2021			Gjennomgått	0	Nei
Skjema "Elektrisk anlegg"			Gjennomgått	0	Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra Røros kommune vedrørende vei, vann, avløp og regulering			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

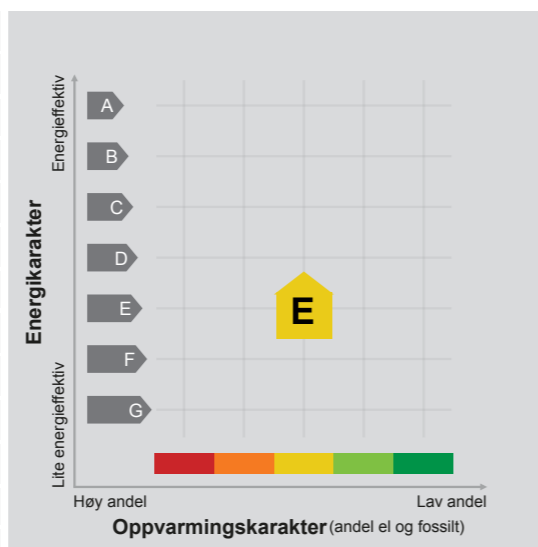
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IL1762>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Konstknektveien 38
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184142953
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b70f027b-7c50-4b89-a1af-0c6b9bfb5fae
Dato	30.08.2023



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 innnetemperaturen

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)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Vask med fulle maskiner**

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 innklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	232
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Konstknektveien 38
Postnummer: 7374
Sted: RØROS
Kommune: Rørøs
Bolignummer: H0101
Dato: 30.08.2023 6:45:09
Energimerkenummer: b70f027b-7c50-4b89-a1af-0c6b9bfb5fae

Kommunennummer: 5025
Gårdsnummer: 135
Bruksnummer: 297
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184142953

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	297	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Konstknektveien 38, 7374 RØROS								

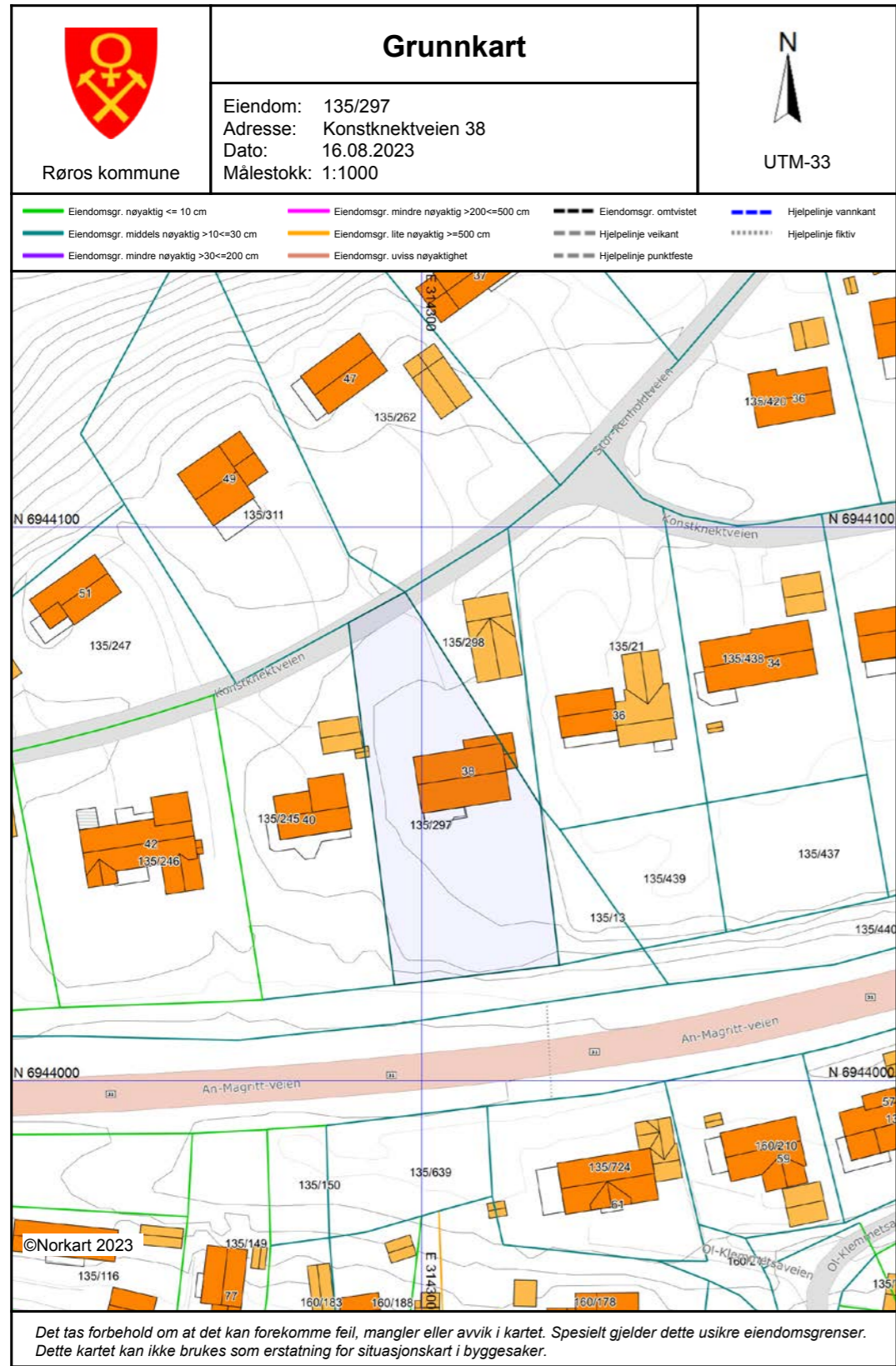
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

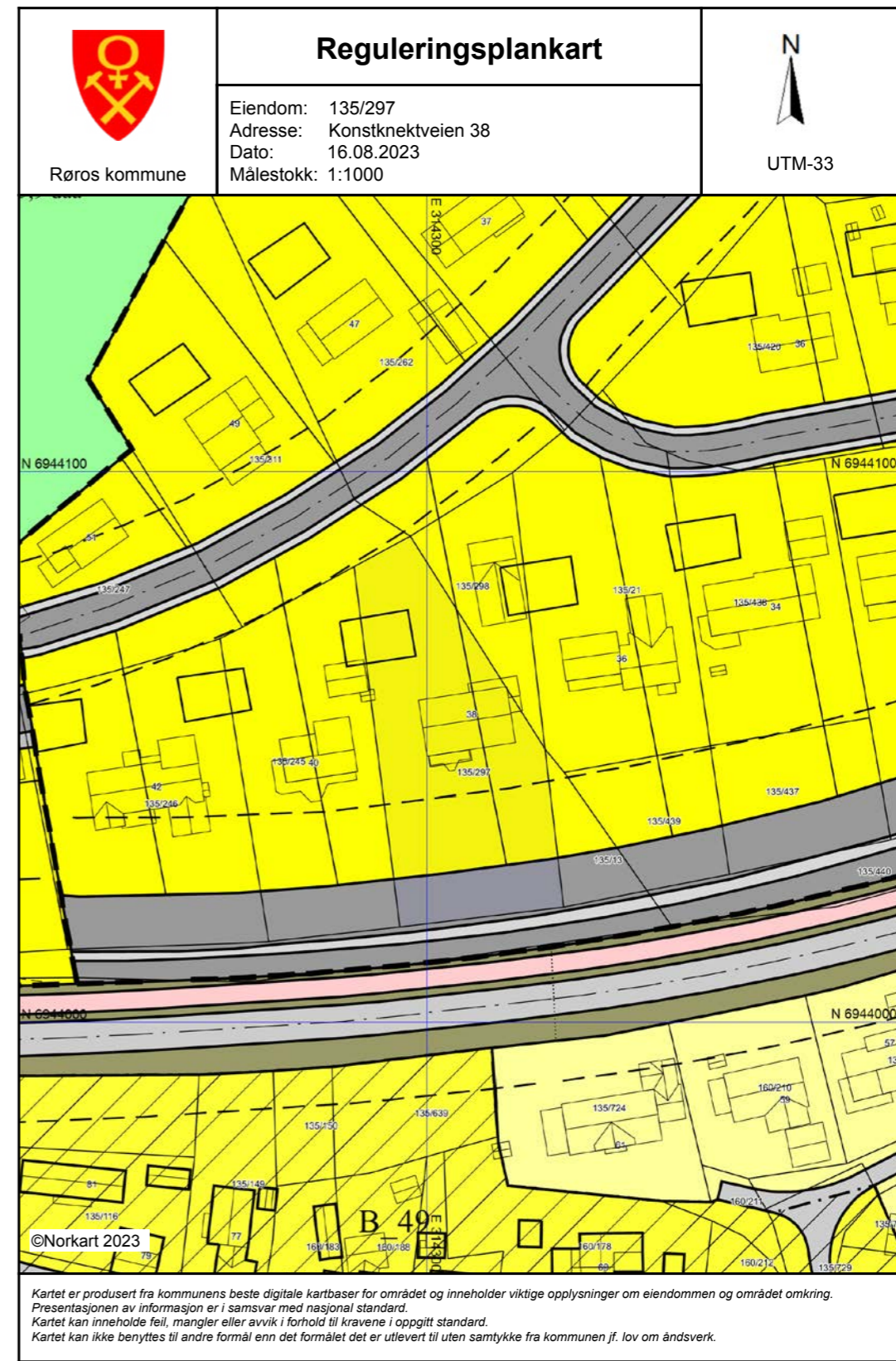
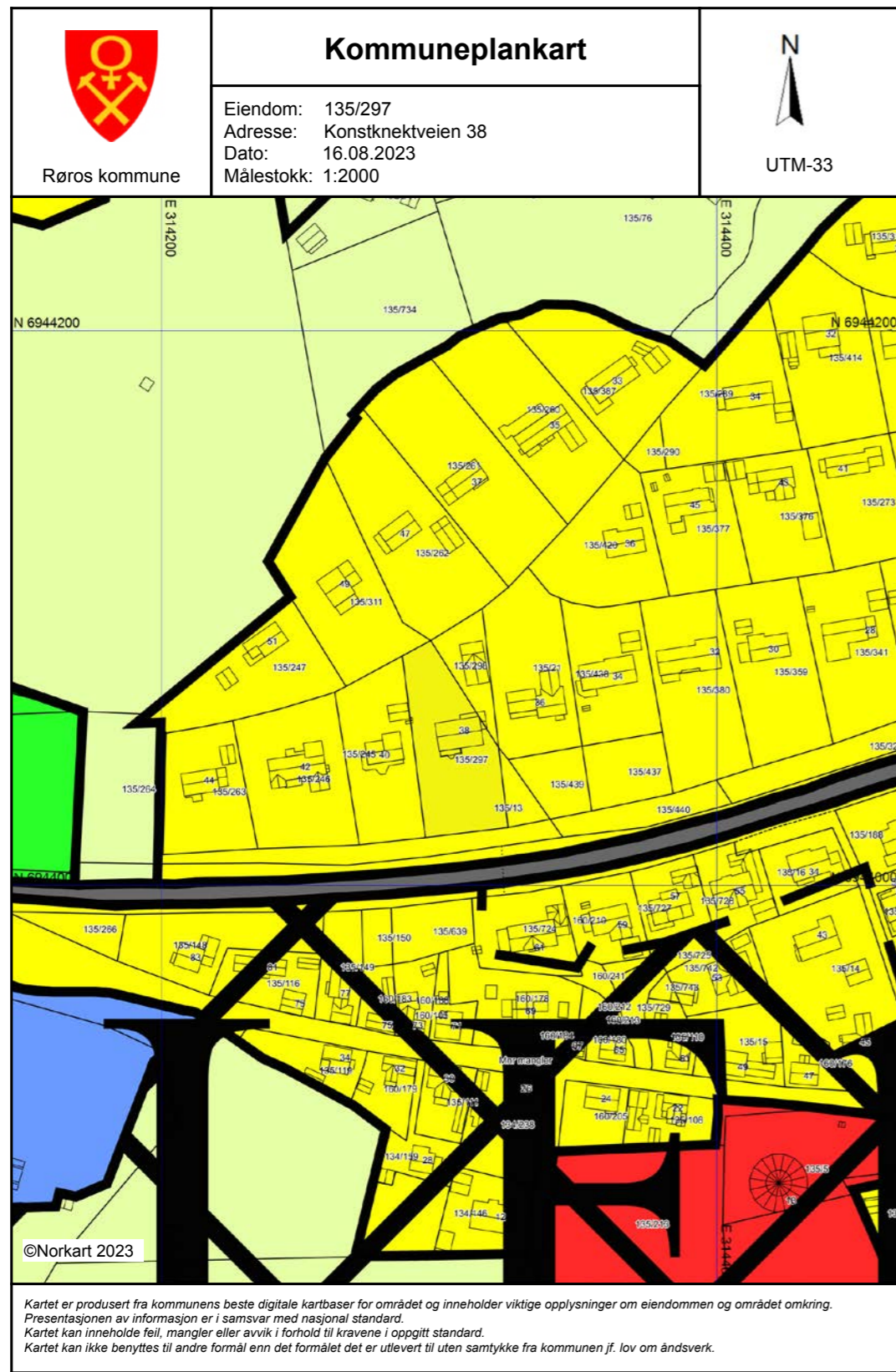
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 387,00 kr
Eiendomsskatt	8 176,00 kr
Feiing	600,00 kr
Renovasjon	4 195,20 kr
Vann	2 801,88 kr
Sum	21 160,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	2242800 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	8 971,00 kr	6 728,35 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	640,00 kr	1/1	0 %	640,00 kr	480,00 kr
Boligrenovasjon	1 pr.år	4 895,82 kr	1/1	0 %	4 895,82 kr	3 671,85 kr
Vannavgift Bolig	150 m3	19,74 kr	1/1	0 %	2 960,63 kr	2 220,93 kr
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	989,71 kr	1/1	0 %	989,71 kr	742,28 kr
Kloakkavgift bolig	150 m3	33,65 kr	1/1	0 %	5 047,50 kr	3 785,63 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	1 683,01 kr	1/1	0 %	1 683,01 kr	1 262,25 kr
Sum					25 187,67 kr	18 891,29 kr







REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERING AV KVITSANDHAGE - KIRKEGÅRDS-
HAGE - SJØBAKKEN - HAUGENE SAMT REGULERING AV ET OMRÅDE
MELLOM JOHAN FALKBERGETS VEG OG JERNBANELINJEN TIL SKOLE-
FORMÅL M.V. I RØROS KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Røros til anvendelse.

§ 3.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Fellesbestemmelser.

§ 4.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for nabo eller den offentlige ferdsel.

§ 6.

For hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes utforming, behandling og beplantning.

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som tilhører vedkommende rekkehus.

§ 10.

- Fra den enkelte tomt tillates det ikke etablert kjørbar adkomst i strid med reguleringsplanen.
- Eksisterende godkjent avkjørsel til riksveg skal oppheves så snart avkjørsel kan etableres til annen regulert veg.

§ 11.

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.

Bestemmelser for boligbebyggelsen.

§ 12.

- Bebyggelsen skal bestå av frittliggende våningshus i maksimum 2 etasjer uten innredet loft. Bygningsrådet kan tillate oppført rekkehus eller kjedehus under forutsetning av to eller flere enkelttomter slås sammen til en høvelig tomteenhet.
- Tillatt antall etasjer samt møneretning er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m, for 2-etasjes hus 5,5 m.
- Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet, når det gjelder 1-etasjes hus, tillate beboelsesrom innredet i sokkeletasje, jfr. kap. 44 § 1 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949. Gesimshøyden på sokkelsiden må ikke overstige 5,5 m.
- Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 13.

- Alle hus skal utføres med sadeltak. Takvinkelen skal være ca. 25°. Bygningsrådet kan bestemme annen takvinkel under forutsetning av at denne takvinkel gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
- Det tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

§ 14.

- Bebyggelsen kan kun innredes til boliger og for boligens nødvendige anlegg som garasjer, barneanlegg, vaskerier, transformatorbokser o. l.
- Butikker tillates ikke innredet i området.
- Uthus og garasjer skal såvidt mulig plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med hovedhuset. Materialer, takform og utvendig farge skal være som på hovedhuset.

§ 15.

- a) Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. På situasjonskartet skal angis adkomstveg, samt plass for tørkestativ og søppelspann.
- b) Det skal på egen grunn reserveres plass for minst en garasje pr. leilighet. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplassering inntegnes på situasjonsplanen, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med våningshuset.
- c) Garasje skal plasseres minst 12,5 m fra gatens midtlinje, og slik at det på egen grunn er oppstillingsplass for bilen foran garasjeporten.

Bestemmelser for arealer for offentlige formål.

§ 16.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan, på grunnlag av et nærmere bearbeidet program for dimensjonering og utforming av de offentlige anlegg, tillate endringer innenfor rammen av reguleringsformålet.

§ 17.

Boliger tillates ikke oppført på arealene. Bygningsrådet kan unntaksvis tillate innredet tjenesteboliger som er nødvendig for anleggenes drift og tilsyn.

§ 18.

I tilknytning til de offentlige anlegg skal det anlegges parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for eiendommens bruk.

Bestemmelser for arealer for turistformål.

§ 19.

På arealer regulert for turistformål skal oppføres hoteller, pensjonater, moteller, campingplasser eller andre turistbedrifter.

§ 20.

Boliger tillates ikke oppført på arealene. Bygningsrådet kan tillate innredet tjenesteboliger som er nødvendige for anleggenes drift og tilsyn.

§ 21.

Arealene kan inndeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov, - etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 22.

Ved utparsellering skal det sikres god kjørbar adkomst til hver enkelt tomt.

§ 23.

Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle den enkelte tomts utnyttelsesgrad.

§ 24.

Grunneierne skal enkeltvis eller i samarbeid innenfor arealene sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport, lasting og lossing, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

§ 25.

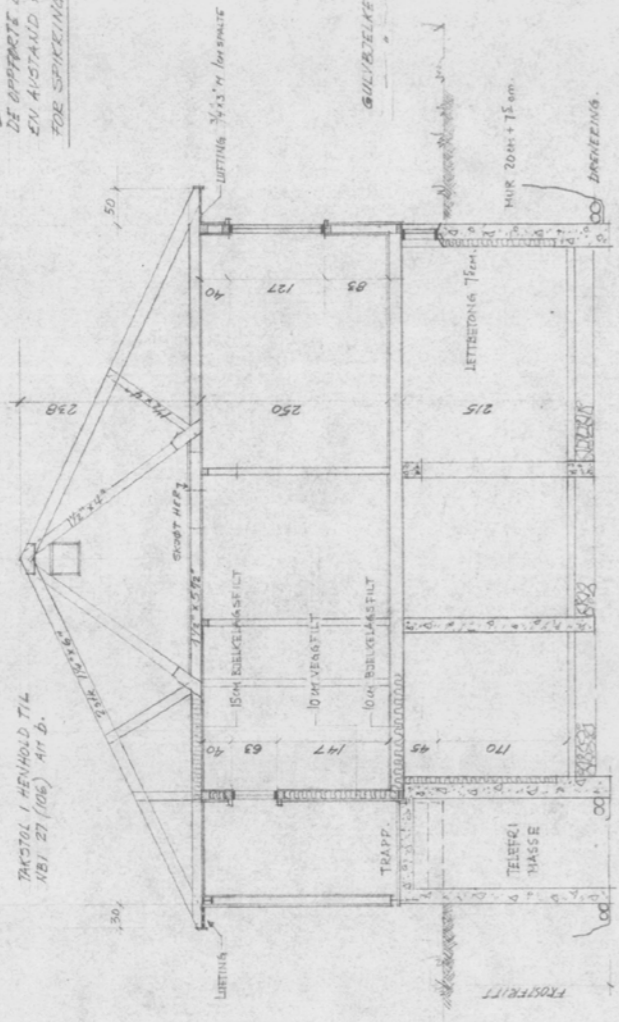
Opplagsplasser og skjjemende tekniske anlegg må i størst mulig grad unngås, og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller innhegninger.

§ 26.

Bygningsrådet kan forby oppsatt gjerder eller stengsler som forhindrer den naturlige ferdsel innenfor arealene og i overgangen mot offentlige formål.

Disse vedtekter er stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 14. desember 1966.

460 4120
 NB!
 DE OPPRORTE DIMENSJONER I TAKSTOL FORUTSETTER
 EN AVSTAND PÅ 90 CM MELLOTTI DEH.
 FOR SPIKEINER OG MONTERINGS VIGES TIL NBI 27/06.



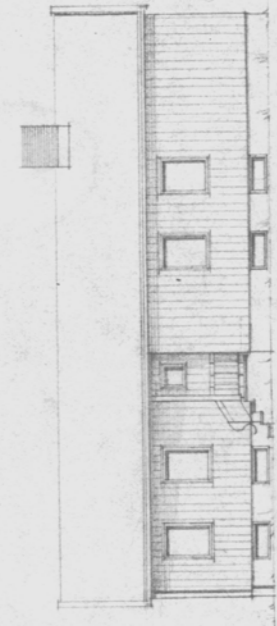
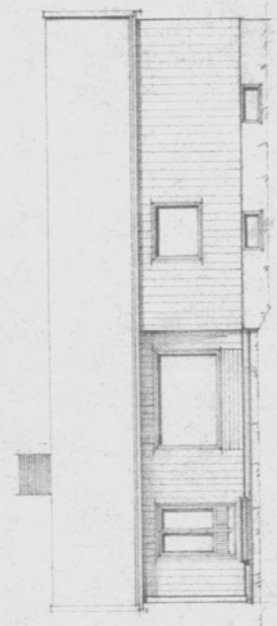
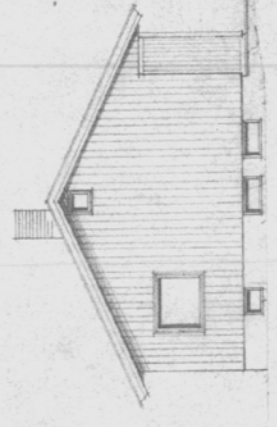
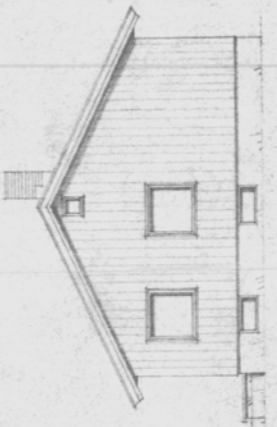
GULVBEKKELES SØVNEROMMENE. ANVINDTES PÅ 25 cm
 STÅL-KORPEREN BEHØVES 2 x 4 cm.

BREDE AV GÅLEFUNDAMENTER ETTER B/S/M-KONTROLLENS BESTEMMELSER.

ROBOS BYGNINGSRÅD
 Jnr. II
 Prosjekt 17-68

HR. REIDAR WAHL, RØROS
 ENEBOLIG PÅ PARSELL I
 AN-MAGRITS VEI
 SNITT M 1:50

15.12.67 STEN A 27-0286

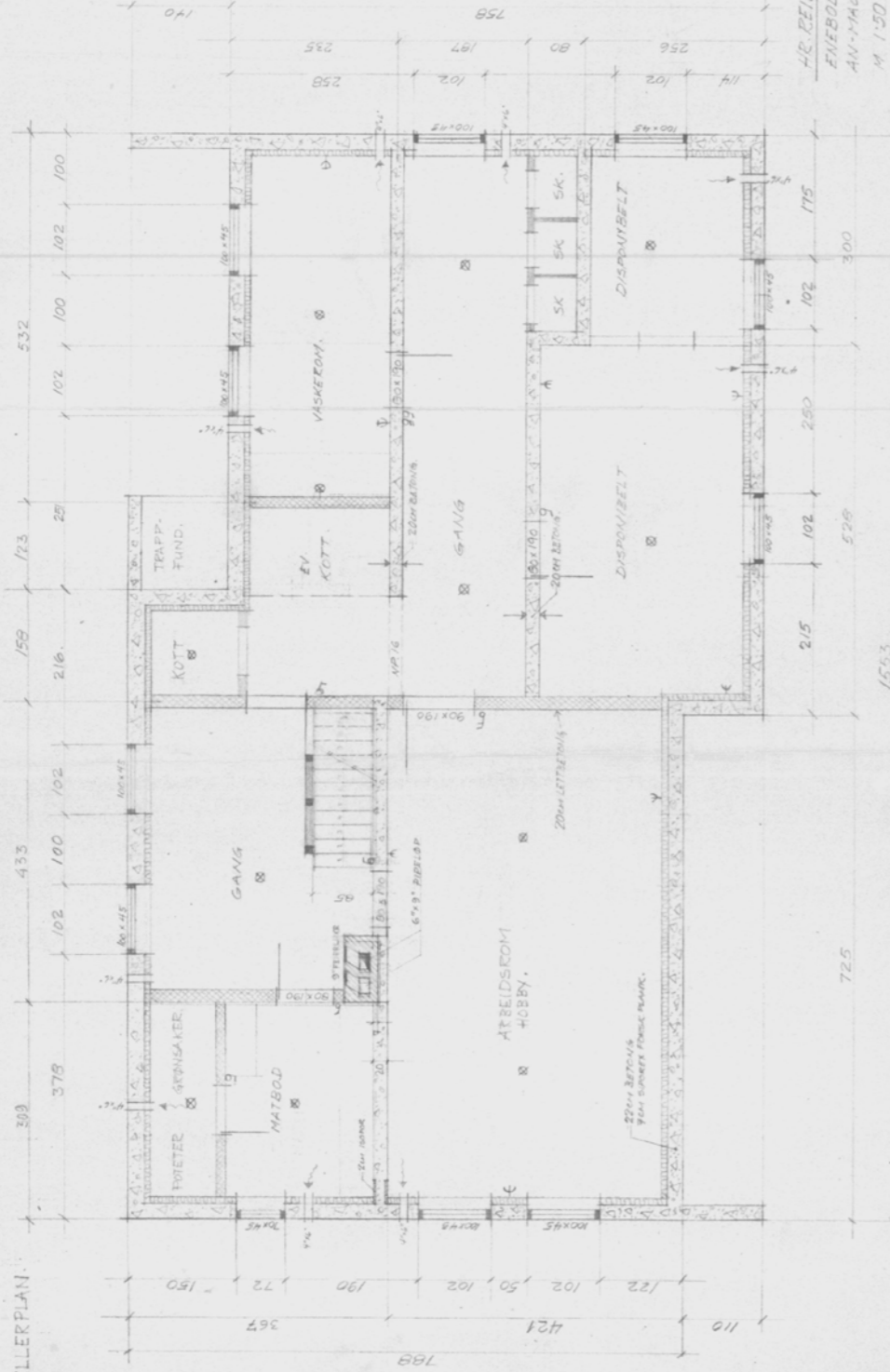


ROBOS BYGNINGSRÅD
 Jnr. II
 Prosjekt 17-68

ENEBOLIG FOR
 HR. REIDAR WAHL,
 RØROS
 FASADER M 1:100

15.12.67 STEN A 27-0286

KJELLERPLAN.



RONDØY BYGNINGSRÅD
 Jnr. 11.
 Motest. 97-68.

HR. REIDAR WAHL, RØRØS
 ENEBOLIG PÅ EN PARSELL I
 AN-PLANSETS VEI.
 M. 1:50

FETSUND, 28.10.87 S. MØRSTED.

ALLE MÅL GÆLDER
 BINDINGSVEK.

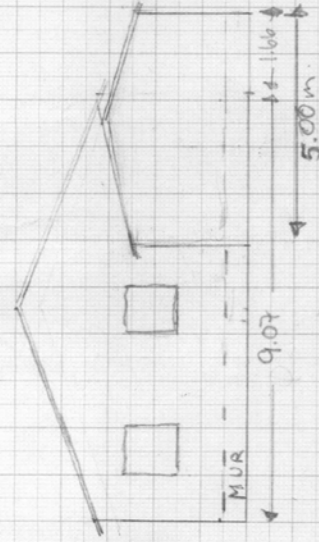
RONDØY BYGNINGSRÅD
 Jnr. 11.
 Motest. 97-68.

HR. REIDAR WAHL, RØRØS
 ENEBOLIG PÅ PARSELL I
 AN-PLANSETS VEI.
 M. 1:50.

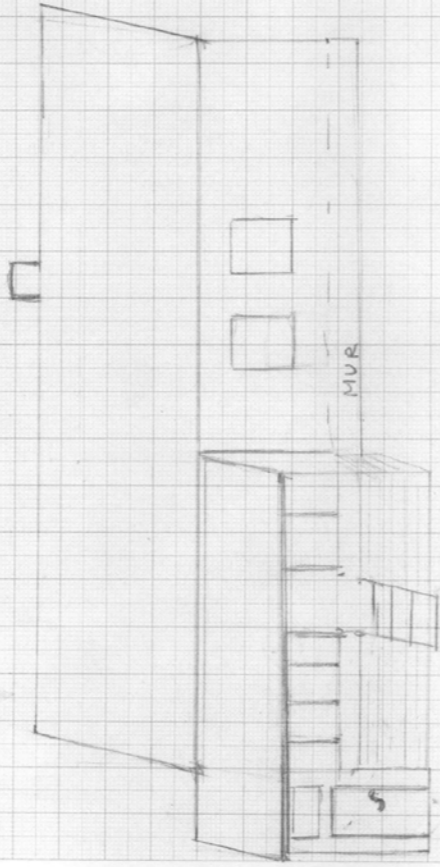
FETSUND, 28.10.87 S. MØRSTED.

ØST - MOT GNR. 135 BNR. 21

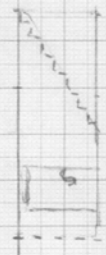
10mm = 1m



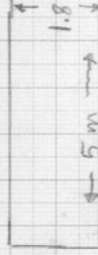
NORD MOT GNR. 135 BNR. 262
NORD MOT GNR. 135 BNR. 311



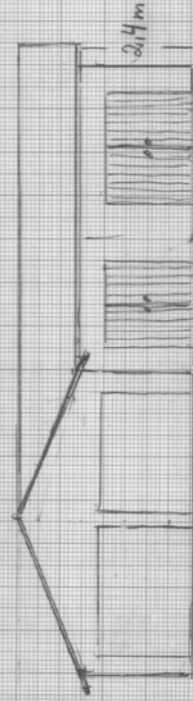
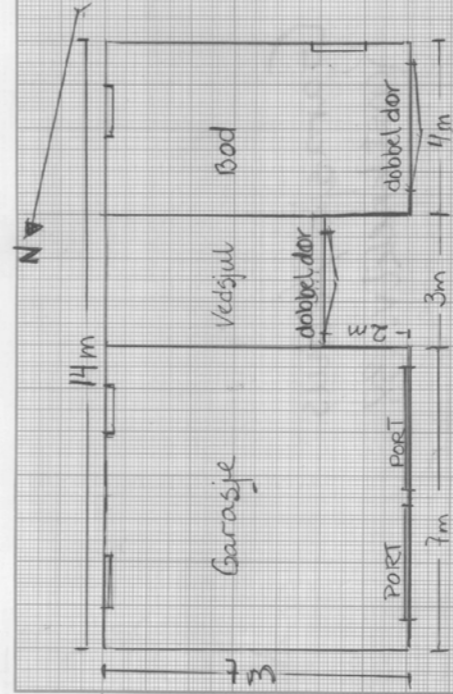
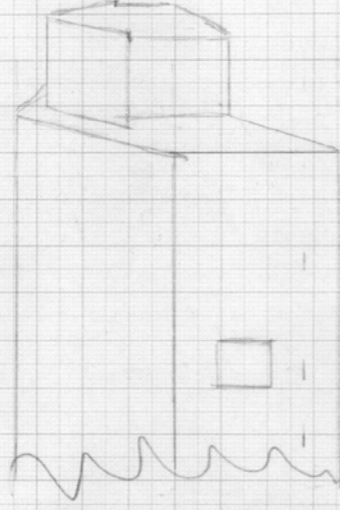
SNITT FRA ØST



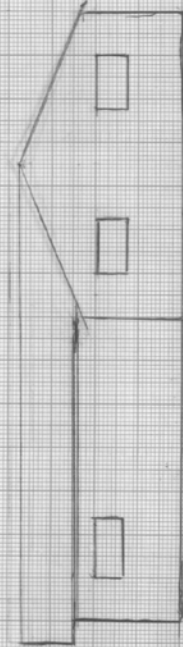
KJELLER-
NEDGANG



SIDA MOT BOKSVÆI BNR.



Mot Gnr 135 Bnr. 245



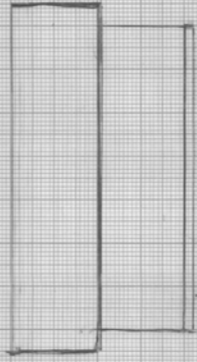
Mot Gnr. 135 Bnr 21

Konstknektveien 38.

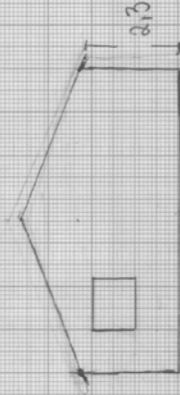
Vedlegg E 1

Garasje/Vedskjul/Bod

Bygget skal oppføres i bindingsverk/reisverk etter norsk standard. Takvinkelen ca. 25° Taket skal ha skingel



Mot Gnr. 135 Bnr. 262



Mot bolig

RØROS BYGNINGSVEIEN

Ferdigattest

Herved bevilnes at det for herr **Reidar Wahl, Roros.**
 utførte bygningsarbeide på **"Vidvyn I og II" Grn. 135, bnr. 297 og 298.**
 sømlig **Knebolig i tre.**
 er lovmedholdig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse
 Samtlige arbeider er utført.

Roros Bygningsvesen, den 27. september 1968

Gebyrret betalt den:

Erklæring fra helserådets formann den

bygningsjef

Hans Eggen

Notater

SAGBOK NR 3580 1967. 18/12
SAULDAL SORENSKRIVEREMBUEN
3580

..... krets kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Kirkegårdsstige" (eiend. navn), gr. nr. 135 br. nr. 13

Parsellen er gitt br. nr. 297 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Vidsyn I" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 67 den 13/11 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over ^{tomt}

Forretningen er forlangt av Einar Aunne

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Magnus Tannes

Ved forretningen møtte: 1)

selger Einar Aunne, kjøper Reidar Wahl og naboene Odd Wiggen og fru Ole J. Tellebond.

Grensene måler i meter:

Mot nordvest støter den til gaten. i en rett lengde av 9,30 m, mot nordøst støter den til gr. 135 bnr. 262 i en rett lengde av 46,90 m, mot sydøst støter den til gr. 135 bnr. 13 i en rett lengde av 28,95 m, mot syd støter den til gr. 135 bnr. 264 i en rett lengde av 30,-m og mot sydvest støter den til gr. 135 bnr. 245 i en rett lengde 66,- m.

Grensene er i samsvar med skylddelingsbeskrivelsen. Skylddeling er holdt samme dag.

Arealet utgjør = 1648,-m²

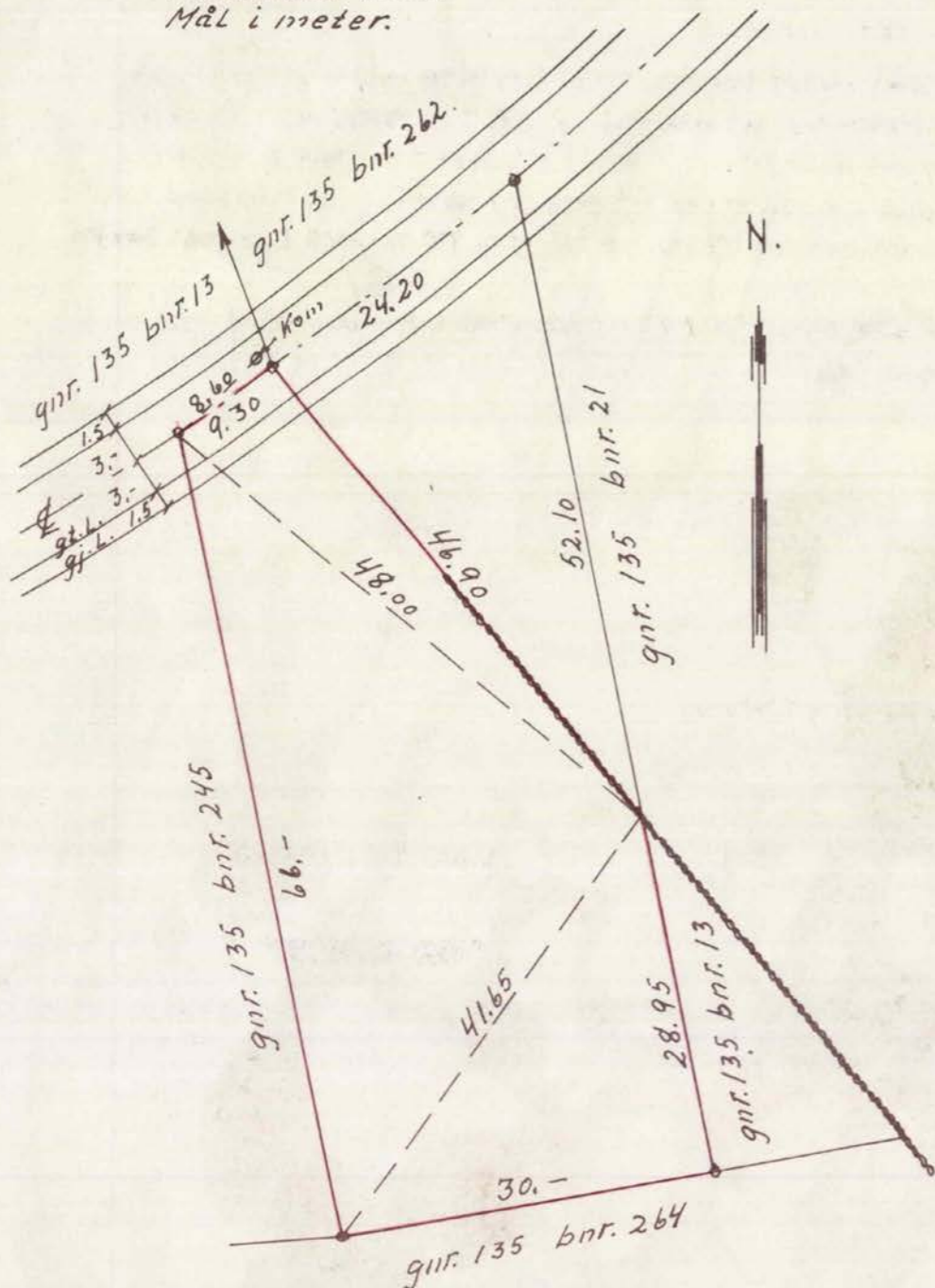
Forretningen sluttet

Magnus Tannes
Kartvitne

Einar Aunne
Oppmålingssjef

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er for skriftmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Målebrevskart over
 Tomt "Vidsyn I" gnr. 135 bnr.
 Av "Kirkegårdshage" gnr. 135 bnr. 13
 Oppmålt og skylddelt 13 november 1967
 Areal 1648 m²
 Målestokk 1:500
 Mål i meter.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

"Vidsyn I"

Grensene er som beskrevet foran.

I samsvar med kart-og oppmålingsforretning

Parsellen skal anvendes til

Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾

I-en øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

0,09 skyld mark

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

"VIDSYN I"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
 menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

som skylddelingemenn mette Birger Rolf Hass, Georg Nikolaisen og
 Seren Johnson.

Birger Rolf Hass
 Birger Rolf Hass

Georg Nikolaisen
 Georg Nikolaisen

Seren Johnson
 Seren Johnson

Påtegninger: ³⁾

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysning-
 dommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og
 ajourføringer.

DAGBOK NR 3581 1967. 18/12
GADLDAI SØRENSKRIVERENRSTW

.....RØRØS..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Kirkegårdsbøye" (eiend. navn), gr. nr. 135 br. nr. 21

Parsellen er gitt br. nr. 298 (fylles ut av tinglysningssjefen)

Parsellen er også betegnet "Vidsyn II" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 67 den 13/II ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over tillegg til tomt

Forretningen er forlangt av Ole J. Tellebønd

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Magnus Tannes

Ved forretningen møtte: 1)

For selger Ole J. Tellebønd møtte fru Tellebønd. Videre møtte kjøper Reidar Wahl og nabo Sinar Aunne.

Grensene måler i meter:

Mot nordvest støter den til HNF gaten. i en rett lengde av 24,20 m, mot øst støter den til gr. 135 bnr. 21 i en rett lengde av 52,10 m og mot sydvest støter den til "Vidsyn I" gr. 135 bnr. i en rett lengde av 46,90 m.

Grensene er i samsvar med skylddelingsbeskrivelsen. Skylddeling er holdt samme dag.

Arealet utgjør 567,-m²

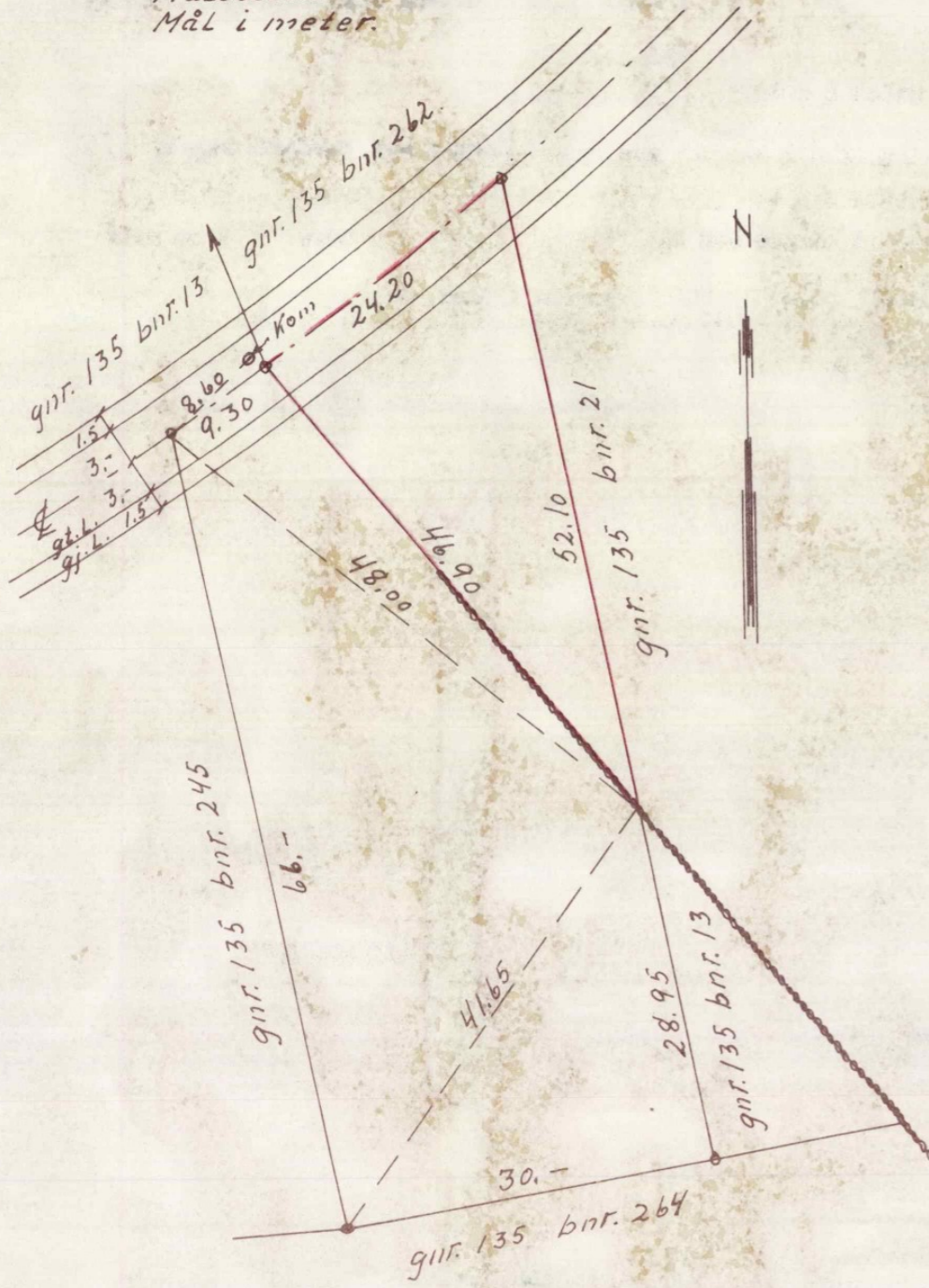
Forretningen sluttet

Ole J. Tellebønd
Oppmålingssjef

Magnus Tannes
Kartvitne

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er for skriftmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvisning til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Målebrevskart over
 tomt "Vidsyn II" gnr. 135 bnr.
 Av "Kirkegårdshage" gnr. 135 bnr. 21.
 Oppmålt og skylddelt 13 november 1967
 Areal 567 m²
 Målestokk 1:500
 Mål i meter.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

"Vidsyn II"

Grensene er som beskrevet foran.

I samsvar med kart-og oppmålingsforretningens

Parsellen skal anvendes til

Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾

I-en øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Uten fradrag i hovedbrukets skyld.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

"Vidsyn II"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

som skylddelingsmenn møtte Birger Rolf Hass, Georg Nikolaisen og Søren Johnsen.

Birger Rolf Hass
 Birger Rolf Hass
 Påtegninger: ³⁾

Georg Nikolaisen
 Georg Nikolaisen

Søren Johnsen
 Søren Johnsen

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

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

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”

Retts 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. **PLUS**-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 **PLUS**.

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



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.





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 opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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).
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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

Adresse: Konstknektveien 38
7374 RØROSMeglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer: 1705230062

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: 04.09.2023

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