



aktiv.

Litj-Øra 11, 7374 RØROS

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Litj-Øra. Flat og fin tomt. Blindvei. Garasje.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 140,-
Total ink omk.: Kr 2 820 140,-
Selger: Nada Mohamed Adeeb Alhalabe
Mahmoud Kashto

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 137/167 kvm
Tomtstr.: 850.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 314
Oppdragsnr.: 1705260001

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Litj-Øra. Flat og fin tomt. Blindvei. Garasje.

Velkommen til Litj-Øra 11!

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet. Boligen ligger fint til innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Flat og fin tomt opparbeidet med plen og busker. I tillegg til boligen har man halvparten av en dobbelgarasje som deles med naboen. Garasjen har god plass til en bil samt lagring i bakkant (totalt 30 kvm).

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Plantegning20

Om eiendommen26

Egenerklæring42

Tilstandsrapport48

Energiattest82

Diverse kart86

Info om kommunale avgifter90

Byggetegninger og ferdigattest91

Reguleringsplan95

Nabolagsprofil.....98

Forbrukerinformasjon 104

Budskjema 105



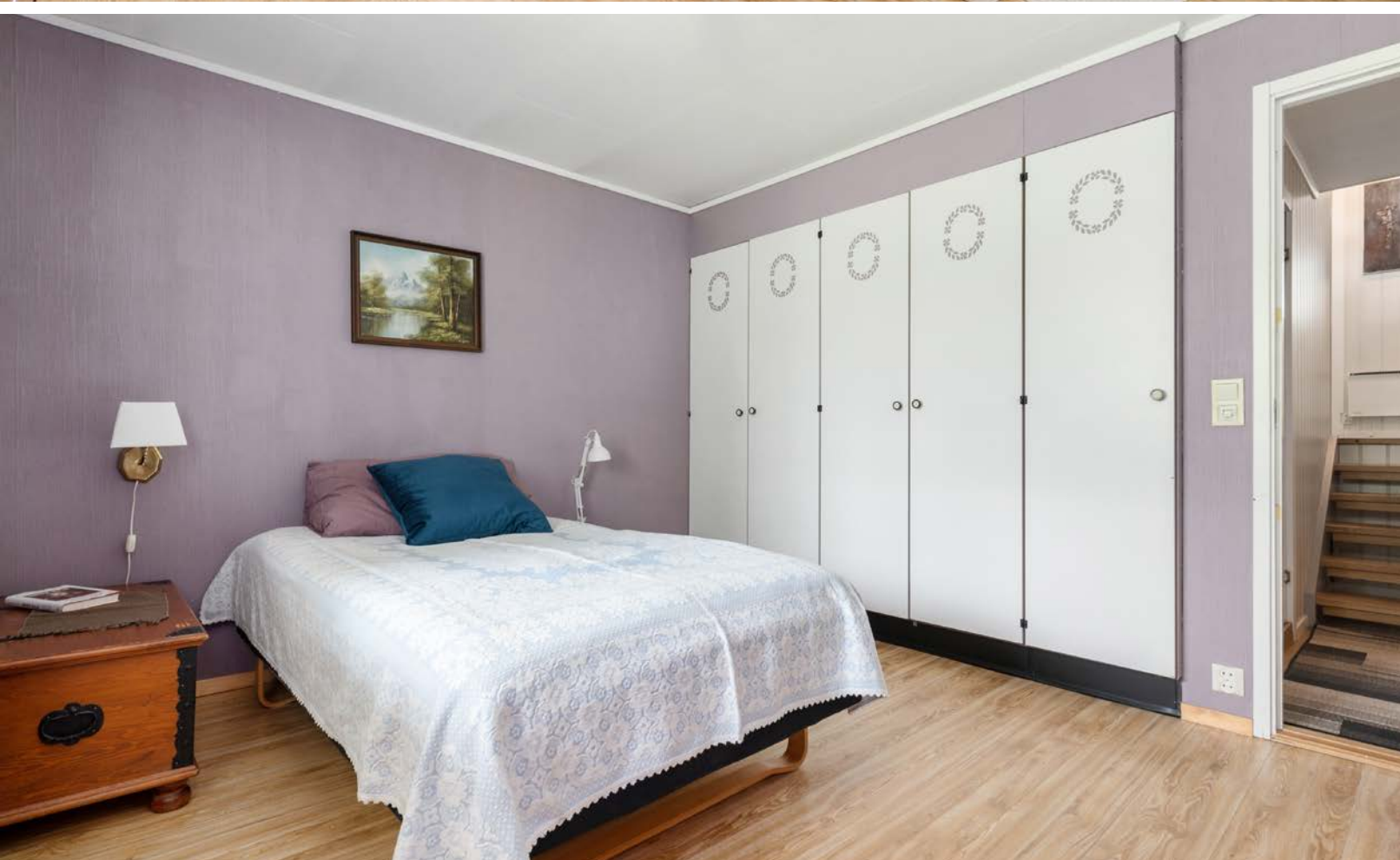


Spisestue



Kjøkken





Bad og toalettrom





Entré og vaskerom

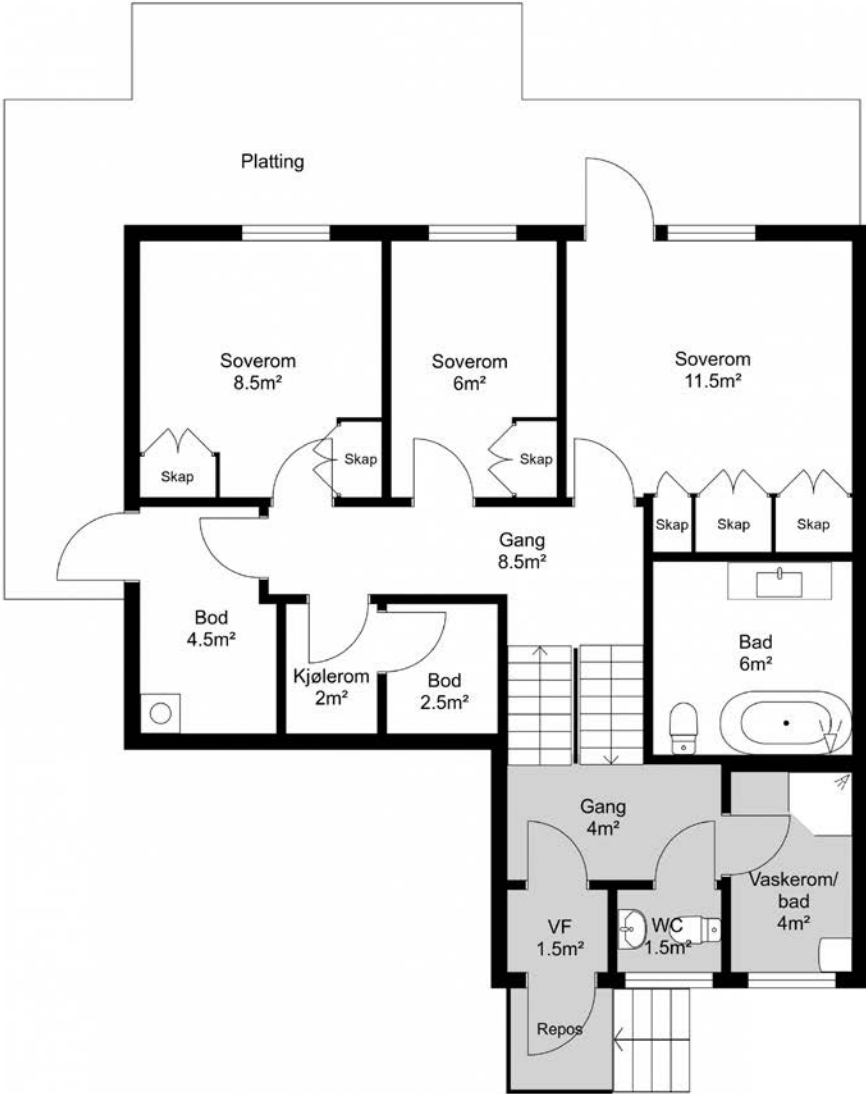




Plantegning

1. etasje

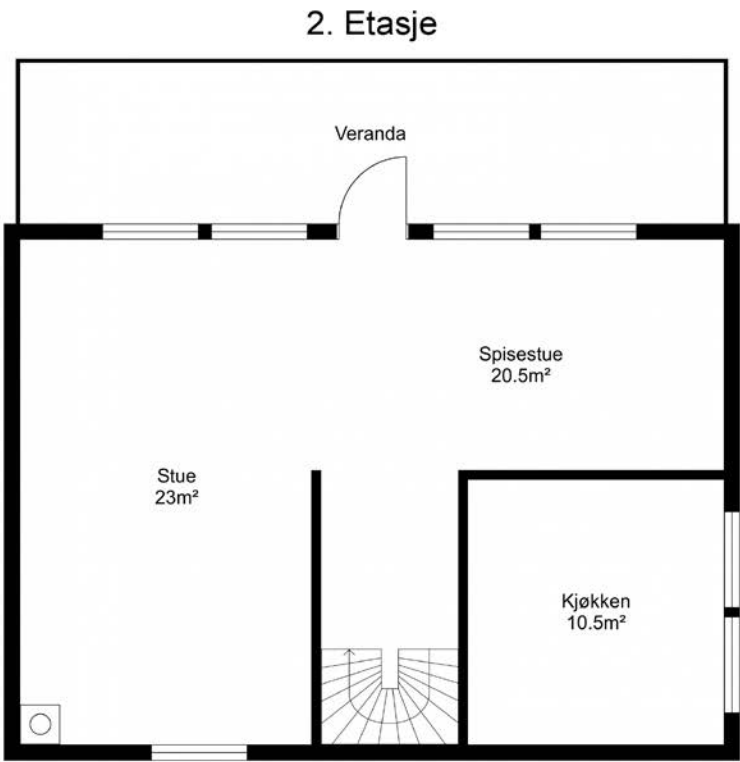
7375 Røros - Litj-Øra 11
1. Etasje (1/2+1/2 etasje)



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

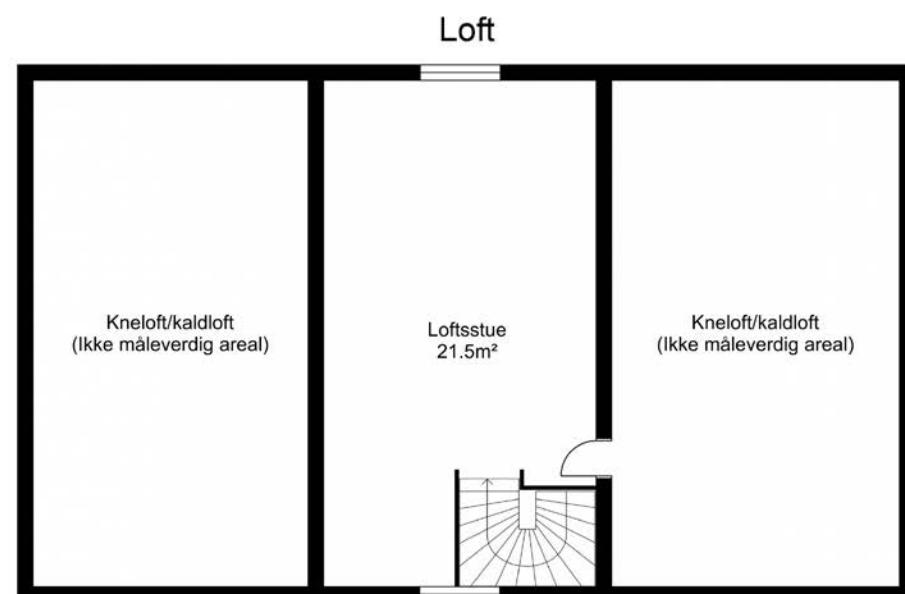
2. etasje

7375 Røros - Litj-Øra 11



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

7375 Røros - Litj-Øra 11



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 167 kvm

TBA: 46 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Vaskerom/bad, toalettrom, hall, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, kjølerom

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Stue, kjøkken, spisestue

3. etasje

BRA-i: 16 kvm Loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

2. etasje

17 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm Garasje, bod, bod 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

850.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat og fin tomt pent opparbeidet med plenarealer mm.

På vedlagte kart i salgsoppgaven som viser tomtegrensa ser man at grensa som går igjennom garasjen ikke er helt på midten av garasjen. Selger og nabo i nr 12 har rekvirert grensefastsetting hos kommunen slik at det vil bli rettet opp i slik at grensa går midt i garasjen. Konf. megler ved spørsmål.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet på Øra ca. 500m fra Røros sentrum med alle fasiliteter og servicefunksjoner. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med kort vei til flotte turområder sommer som vinter. Det er kort vei til skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg og treningssenter mm.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

-Taktekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er utført i lakkert metall og er fra byggeåret.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon og konstruksjon av lettklinkerblokker fra byggeår. Fasader har stående bordkledning og murpuss.

-Synlige deler av kledningen har etablert lufting mot veggkonstruksjonen.

-Kledning i 2. etasje er ikke utført med musetetting mot veggkonstruksjonen, men det anses ikke som et behov, da kledningen er etablert såpass høyt over bakken. Det var ikke registrert noen museaktivitet ved befaring i 2023, og ikke registrert museaktivitet i tilgjengelige loft ved dagens befaring.

Takkonstruksjon/Loft: Taket har saltaksform og er oppført av takstoler i tre. Det er etablert luftespalter ved raft.

-Kontrollen blir begrenset utvendig på grunn av snø. Det anbefales ny undersøkelse når taket er snøfritt.

Takkonstruksjon/Loft - 2: Det er etablert kaldloft over øvre halvetasje i 1. etasje. Loftet er isolert med mineralull mot varme rom. Luke for tilkomst er etablert i himling på vaskerom.

Loftskonstruksjonen er oppført med A-takstoler, og er innkledd med panel. Konstruksjonen er oppført med A-takstoler, og det er derfor kaldloft etablert i kneveggene over 2. etasjen.

Kneloft over kjøkken og deler av spisestue i 2. etasje har tilkomst via luke i vegg på loftet. Det er etablert lufting ved raft. Konstruksjonen ble inspisert, og det

ble ikke påvist unormale forhold.

-Loft over 1. etasjen ble kun inspisert fra en stol på vaskerommet, og det var vanskelig å se noe fra denne på grunn av høyden.

-Det er ingen adkomstmulighet inn til loft over stue.

-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Det anbefales å etablere adkomst til loft over stue, samt å foreta undersøkelser av dette og loft over 1. etasje for å fastsette tilstandsgrad.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt kompakt hovedytterdør med 2-lags glass og malt ytterdør av tre i bod.

Dører - 2: Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er veranda med adkomst fra spisestue i 2. etasje. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over over stolper som er ført ned på fundamenter i grunnen. Rekkverk er av malt tre.

-Terrassegulv er snødekt ved befaringen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er etablert plattinger på mark i impregnert trevirke.

-Plattinger er snødekte ved befaringen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: 1. etasje har støpte gulv på grunn. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser på gulvoverflater i alle etasjer, og det er påvist måleavvik opp mot NS 3600. Målinger er utført i hall, 1 soverom og vindfang i 1. etasje, stue, spisestue og kjøkken i 2. etasje, samt på loftstuen.

Pipe og ildsted: Pusset elementpipe fra byggeår med sotluke etablert i bod i 1. etasje. Muren er forblendet med skifer i 2. etasje. I stue er det en vedovn fra 2009. Det har blitt montert vifte for å få bedre trekk ved fyring.

Rom Under Terreng: Det er valgt å vurdere nedre del av vegger mot øvre halvetasje i 1. etasje som rom under terreng på grunn av at det er innvendig grunnmur mot oppfylte masser. Vegger under terreng er kledd med plater/flis direkte på mur mot halvetasjen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. flis- og platelegging direkte på grunnmur. Det ble ikke indikert fukt ved måling mot overflater.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasser av ukjent materiale i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Fuktsikring og drenering: Eventuell drenering under bakken er fra byggeår. Det er ikke kjent om det er etablert, og vil kun ha sekundær funksjon på grunn av at boligen er oppført over terreng. Det er taknedløp ført til rørsystem under bakken.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur som delvis er oppført som en del av veggkonstruksjonen. Oppført i lettklinkerblokker. Det er støpt gulv på grunnen i hele 1. etasjen.

Terrengforhold: Det er ved tidligere befaring registrert flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

GARASJE

Garasje oppført i én etasje. Boligeier disponerer halvparten av garasjen, og er avdelt med skillevegg. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker med pussede fasader. Gavlene er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduene er med 2-lags isolerglass. Det er montert en vippeport i tre.

Oppsummering TG2, TG3 og TGIU
TG2

Nedløp og beslag
-Det registreres deformasjon i takrenne mot øst, samt frostspreng i flere taknedløp.
-1 renneskjøt mot øst har tegn på utettheter.
Konsekvens/tiltak: -Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen,

og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. Veggkonstruksjon
Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/ utvendig puss. -Synlige yttervegger av mur har stedvis mindre sprekker/riss utvendig. Ved befaring i slutten av mai 2023 var påviste sprekker mindre enn de er ved dagens befaring, og ikke vurdert å være vesentlige. At de er større på vinterstid tyder på at boligen har noe telebelastning eller setninger under fundamenteringen utvendig på vinterstid. Omfanget vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten, men forebyggende tiltak kan være nødvendig.
-Noe mindre avskalling i overflaten (kosmetisk). Konsekvens/tiltak: -Det bør ses på muligheten for å bedre isoleringen rundt fundamenter. Observer sprekker jevnlig med tanke på eventuell utvikling. Gjenpussing foretas når oppsprekking er stabilisert. -Overflatebehandling av slitte pussoverflater kan vurderes.

Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. -Vindu i bod i 1. etasje har tegn på punktering av isolerglass. Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.
-Det er noe værslitasje i utvendige karmen, og noe avskalling i enkelte innvendige karmen som kan komme av kondensering på glass.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. -Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.

-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.

Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist andre avvik:. -Det bemerkes noe luftsvikasjer fra ytterdør i bod. Tyder på utettheter i tettelister. Døren er fra byggeår, og utettheter vil ikke være unormalt med tanke på alder.
-Hovedytterdøren har sprekker i overflaten. Dette er på begge sider av nedre kant på glasset utvendig. Konsekvens/tiltak: -Det er påregnelig å skifte tettelister i ytterdør i bod.
-For å lukke avviket kan hovedytterdøren ha behov for å måtte skiftes. Døren vurderes å fungere med avviket, men det er ukjent om sprekken påvirker varmeisoleringsnivåen. Nedbørsvann kan trenge inn i sprekken og forårsake skader, slik at sprekken bør tettes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-TG 2 er satt med bakgrunn i alder på konstruksjonsmaterialer. Ved befaringen er verandaen snødekt, slik at kontroll ikke er foretatt av terrassebord.
Konsekvens/tiltak: -Sørg for jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og for å unngå skader i konstruksjonsmaterialer.
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/ terrasser når den er snøfri.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. -Målinger i hall, 1 soverom og vindfang i 1. etasje

viser lokale avvik på ca. 14-15 mm innenfor 2 meters lengde. I hallen foreligger dette mellom kjølerom og soverom. I soverommet er dette påvist mellom dør ut til hall og terrassedøren. -Måling i spisestue viser lokalt og merkbart høydeavvik på ca. 17 mm innenfor 2 meters lengde, foran trappen. -Måling i loftstue viser lokalt høydeavvik på ca. 11 mm innenfor 2 meters lengde, fra trappen og ut mot vinduet mot sør.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. -Skjevhetene vurderes ikke å påvirke normal bruk av boligen. Tidligere setninger eller telebelastning i grunnen kan være årsak til avvikene. Det registreres ingen tegn på svikt i gulvene.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist andre avvik:. -Inspeksjon i bod viser noe sprekkdannelse og løsnet puss i øvre del av pipa. Dette vurderes å kunne utvikle seg sammen med tidligere nevnte setninger eller telebelastning i grunnen. Noe oppsprekking i skjøt mot yttervegg som ikke er unormalt med tanke på at dette er individuelle bygningsdeler. -Ved tidligere takst var det opplyst om at det har lett for å ryke inn ved fyring når det er kraftig vind fra øst. Selger har vært i kontakt med feier om problemet, men det har ikke blitt noen endelig løsning på saken. Viften må derfor kjøres for fullt når det blåser kraftig fra østsiden. Flere andre i nabolaget har samme problem. -Pipe over tak er ikke inspisert på grunn av mye snø og ingen reist stige til taket. Ved kontroll i 2023 ble

det påvist mindre riss/sprekker i pipe over tak. Samtidig ble det også påvist noe rust i pipebeslaget. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. -Det er ikke registrert tegn som tilsier svikt i pipemuren, men utbedring av sprekker anbefales på generelt grunnlag. -Ny kontroll av pipe over tak anbefales når det er snøfritt. En utbedring av pipebeslaget er å påregne, da rust kan forårsake skader over tid.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. -Enkelte innerdører tar i karm. Dør mot vindfang har seget noe og subber i gulvet. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. -For å lukke avviket bør dører justeres.

1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) - Vaskerom/bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist andre avvik:. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. -Det er ikke etablert tettesjikt opp på vegger bak gulvlist. Listene er montert ned mot gulv med fuge i overgangen for bedre vannsikkerhet. Denne utførelsen er ikke tilfredsstillende på et våtrom. Ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet er det risiko for at vann kan gå ut i vegger/tilstøtende konstruksjoner. Dagens forskrifter setter krav til at gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. -Det er påvist et lite motfall mot sluket, men i hovedsak er det etablert fall. -I fremkant av vaskemaskin er det noe misfarging på gulvet av ukjent årsak. Tiltak er ikke nødvendig,

utover eventuelt å fjerne misfargingen om mulig. Konsekvens/tiltak: Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. -Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell/oppkant er økt risiko for at vann kan trenge inn ved tilstøtende vegger. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette. Det bør etableres et nytt belegg med tilstrekkelig høydeforskjell opp på veggene for bedre vannsikkerhet i rommet.

1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) - Vaskerom/bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. -Noen dager før befaringen var det utbedret en lekkasje på et sprukket vannrør på ytterveggen. Fuktmåling på gulv viser at det kan ha kommet fuktighet innunder belegget i fremkant. Utslaget er kun påvist i området i fremkant av der lekkasjen oppstod. Konsekvens/tiltak: -Det bemerkes at det er betong på gulvet, men at veggen er av tre. Nærmere undersøkelser bak gulvlist på yttervegg er påregnelig, da fukt i slike vegger kan føre til skader over tid. Med tanke på fukt i underliggende betonggulv er det ikke vurdert vesentlig skaderisiko så lenge betongen får tørke ut. Vurder å få løftet opp belegget mot ytterveggen når gulvlist fjernes, slik at det får mulighet til å tørke på undersiden.

1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) - Bad - Overflater vegger og himling
Overflaten har fuktskade. -Rundt avtrekkskanal i taket registreres det svelling. Årsaken er ukjent, men det kan ha oppstått på grunn av at fuktig luft har trengt inn under overflatebehandlingen, eller at det

er utilstrekkelig isolering av kanalen og/eller utettheter i dampspærre. -Noe merker på veggoverflater vil være normalt med tanke på alder og bruk. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. -Det må foretas nærmere undersøkelser ved avtrekkskanal. Dårlig isolering og/eller dårlig tetthet i dampspærre kan medføre kondensering og fuktskader over tid.

1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. -Det er påvist bom i flere fliser, men ingen skader i disse. Per i dag er det ikke registrert løse flis, men det er såpass hulrom under enkelte flis at det er risiko for at flis løsner eller sprekker. -Ut fra dagens krav er det lite fall rundt sluket. Det anbefales at dette er etablert med avstand på 80 cm ut fra senter i sluket. Avviket kan føre til at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk ved dusjing. Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. -Med bakgrunn i alder og påviste forhold kan det være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av badet. -Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges

med riktig fall til sluk. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. -Det er kun opplyst om bruk av membran, og ikke konstatert at den foreligger. Ved kontroll i sluk er det ikke noen synlig membran, og det er vanskelig å få påvist det på annet vis uten demonteringer.

-Med bakgrunn i alder er membranens forventede brukstid oppnådd. Sluk og tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet i tiden som kommer. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. -Nærmere undersøkelser i sluket må foretas med tanke på utførelse av membran/ klemring, om mulig. Usikker løsning av membran ved klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk forholdet nærmere med hjelp av en fagkyndig.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0

eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. På grunn av alder kan det være hensiktsmessig å planlegge oppgradering.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader. -Det registreres tegn på et svimerke i benkeplaten ved stekeovnen.

-Benkeplaten på vegg mot trappen er slitt i fremkant. -Tegn på riss i noen flisfuger over benk. Til dels noe løsnede fliser, samt sprekk i flis ved en stikkontakt. Konsekvens/tiltak: Innredningen fungerer med dagens tilstand. For å få TG 1 må overflater og innredning utbedres tilfredsstillende, og sikres mot fukt ved utsatte steder.

1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

-Kjøleaggregatet er fra byggeår og har nådd forventet brukstid. Nåværende eier har ikke brukt anlegget, slik at funksjonen er ukjent i dag. -Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygd, slik at det kun er foretatt kontroll av synlige overflater. Konsekvens/tiltak: -Det er økt risiko for skader i anlegget med tanke på alder. Utelukkes ikke behov for utskiftninger.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. -Vannrør har hovedsaklig nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. -Ifølge eier var det ikke frost som årsak til skade på rør i vaskerom i 2026. Svakheter i røret over tid kan ha ført til skaden. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. -Vannrør har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. -På kaldloft over vaskerommet registreres et avløpsrør ført i vegg som er avsluttet under taket. Dette vurderes å være kloakkluftingen. Ved befaring i 2023 ble det registrert kloakkluft på loftet. -Avløpsrør har hovedsaklig nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. -Lufting må føres over tak for å lukke avviket. Dagens løsning gir en risiko for kloakkgasser inn i boligen.

Fuktsikring og drenering

-Rørsystem og eventuell drenering under bakken vil ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvens/tiltak: -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørsystem skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre rørsystem har økt risiko for skader/lekkasjer.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. -Det registreres

oppsprekking mellom pipemur og grunnmur i bod. Anses ikke som vesentlig da dette er i skjøten mellom bygningsdelene. -Med bakgrunn i nevnte forhold ved veggkonstruksjon kan det være telebelastning eller setninger i grunnen. Vegger har derfor noen mindre riss/sprekker, samt at det også er registrert sprekkdannelse i nedre del av fundament i nordhjørnet utvendig. Ved befaring i 2023 var rissene noe mindre enn ved dagens befaring, og gir mistanke om sesongbaserte bevegelser. Konsekvens/tiltak: -Observasjoner av grunnen anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Tiltak kan vurderes deretter. Bedre frostisolering kan være et mulig tiltak. -Sprekken ved fundamentet i nordhjørnet utgjør en risiko for frostspreng og må pusses igjen for å hindre større skader.

Terrengforhold

-Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på boligen. -Det ble registrert saltutslag i åpne grunnmursflater på bod, som tyder på at det tidvis kan være fuktopptrekk i grunnmur i overgang mot gulv på grunn. Smeltevann fra snø kan være en mulig årsak. Konsekvens/tiltak: -Foreta nærmere undersøkelser med tanke på hva som har forårsaket saltutslaget i bod. Ikke kjent om det er pågående problemer vedrørende eventuelt fuktopptrekk. Det bemerkes at vegger delvis er kledd inn og ikke mulig å kontrollere. Fuktopptrekk i vegger kan utgjøre en risiko for fuktskader i treverk.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

av forventet brukstid er passert på utvendige 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. -Det er økt risiko for skader med tanke på alder.

TG3

1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) - Vaskerom/bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er uegnede materialer i våtsoner. -Det er ikke etablert tettesjikt opp på vegger bak gulvlist. Listene er montert ned mot gulv med fuge i overgangen for bedre vannsikkerhet. Denne utførelsen er ikke tilfredsstillende på et våtrom. Ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet er det risiko for at vann kan gå ut i vegger/tilstøtende konstruksjoner.

-Sluket er fra byggeår. Tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet/gjenværende levetid. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

-Vegger ved dusj og vask har panel, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet.

Konsekvens/tiltak: Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for

lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. -Det er påregnelig å etablere nytt belegget med tilfredsstillende våtromsstandard. Det tas med etablering av vanntett sjikt i våtsoner på vegger under kostnadsestimatet. Utgangspunkt er tatt i ca. 1400,- per m² på gulv, og 1200,- per m² på vegg. Estimaten må ikke forveksles med et faktisk pristilbud fra en håndverker. Skifte av sluk bør vurderes om en foretar tiltak på gulvbelegget.

TGIU

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

-Taktekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. God gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt.

Takkonstruksjon/Loft - 2

Det er etablert kaldloft over øvre halvetasje i 1. etasje. Loftet er isolert med mineralull mot varme rom. Luke for tilkomst er etablert i himling på vaskerom.

Loftskonstruksjonen er oppført med A-takstoler, og er innkledd med panel. Konstruksjonen er oppført med A-takstoler, og det er derfor kaldloft etablert i kneveggene over 2. etasjen.

Kneloft over kjøkken og deler av spisestue i 2. etasje har tilkomst via luke i vegg på loftet. Det er etablert

lufting ved raft. Konstruksjonen ble inspisert, og det ble ikke påvist unormale forhold.

-Loft over 1. etasjen ble kun inspisert fra en stol på vaskerommet, og det var vanskelig å se noe fra denne på grunn av høyden.

-Det er ingen adkomstmulighet inn til loft over stue.

-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Det anbefales å etablere adkomst til loft over stue, samt å foreta undersøkelser av dette og loft over 1. etasje for å fastsette tilstandsgrad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert plattinger på mark i impregnert trevirke.

-Plattinger er snødekte ved befaringen. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Plattinger er snødekte.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert.

Det er etablert innvendig trapp som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Det er etablert veranda i 2. etasje med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Det er etablert utvendig trapp med rekkverk og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Det er mer enn 27 graders takvinkel. Snøfanger er ikke montert.

Tilfredsstillende takstige og feieplattform er etablert.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

-Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på el-anlegget, er det anbefalt en utvidet el-kontroll. Feil kan ikke utelukkes.

-Taket har vinkel over 27 grader. Snøfanger anbefales derfor etablert, selv om det er ru takflate. Dette var ikke et krav ved byggeår.

-Innvendig trapp har kun 1 håndløper.

-Utvendig trapp har kun 1 håndløper.

-Rekkverket på veranda i 2. etasje er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.

-Rekkverket på utvendig trapp er lavere enn dagens krav på 90 cm ved trapper og passasjer.

-Åpninger i trinn på utvendig trapp er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

-Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert på hele taket for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras.

-Ekstra håndløper anbefales etablert på innvendig og utvendig trapp for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

-Det er ikke krav om å forhøye rekkverket på veranda opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

-Rekkverkshøyde på utvendig trapp må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet og dagens krav. Dette vil si minimum 90 cm.

-Åpninger i trinn på utvendig trapp anbefales

forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende punkter er bemerket i selgers egenerklæring:

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
Svar: 2025
Firmanavn: Tynset Varmeservice
Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe på stua.

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

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

Parkering
I egen garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Bildene fra salgsoppgaven er fra den gang selgerne kjøpte bolig. Endringen som har skjedd siden kjøp er montering av varmepumpe på stua.

"Plasthallen/garasjen" som står på tomta medfølger ikke og vil bli fjernet før overtakelse.

Energi
Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper
2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
68 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

70 140 (Omkostninger totalt)
87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 837 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 839 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter
Kr 22 340 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 5 075,52,-
- Eiendomsskatt: Kr. 7 814,-
- Feiing: Kr. 536,-
- Renovasjon: Kr. 5439,40,-
- Vann: Kr. 3 421,06,-

Sum: Kr. 22 339,98,-

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

Formuesverdi primærbolig
Kr 717 687 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 2 870 746 for år 2024

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 314 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
18.01.1980 - Dokumentnr: 900341 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:120

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.07.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert for bolig iht. reguleringsplan for Øra. Reguleringsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen har ingen egen utleiedel. Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

Legalpant

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

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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.01.2026

Notater



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Mahmoud Kashto Nada Mohamed Adeeb Alhalabe
Boligen	- Boligen ble kjøpt 2024 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Litj-Øra 11 7374 Røros	
5025-138/314/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tynset Varmeservice

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe på stua.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Garasje nr 2/plasttelt vil bli fjernet fra eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Litj-Øra 11 , 7374 RØROS
 RØROS kommune
 gnr. 138, bnr. 314

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 137 m²



TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 25.01.2026

Oppdragsnr.: 21615-1148

Referansenummer: RT6149

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad
Uavhengig Takstingeniør
sk@tft.no
480 33 863



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført over fire plan, hvor første plan består av 2 halvetasjer, én fulletasje og loft øverst. Grunnmuren er oppført som en del av veggkonstruksjonen i 1. etasje, med vegger av lettklinkerblokker over støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjonen er forøvrig oppført i bindingsverk. Fasadene er utført med puss og stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduene er med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Boligen vurderes i generelt grei stand. Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikttet fra bakkenivå. Snødekt tak ved befaringen.
-Renner og nedløp er utført i lakkert metall og er fra byggeåret.
-Veggene har bindingsverkskonstruksjon og konstruksjon av lettklinkerblokker fra byggeår. Fasader har stående bordkledning og murpuss.
-Taket har saltaksform og er oppført av takstoler i tre. Det er etablert luftespalter ved raft.
-Det er etablert kaldloft over øvre halvetasje i 1. etasje. Loftet er isolert med mineralull mot varme rom. Luke for tilkomst er etablert i himling på vaskerom.
-Loftskonstruksjonen er oppført med A-takstoler, og er innkledd med panel. Konstruksjonen er oppført med A-takstoler, og det er derfor kaldloft etablert i kneveggene over 2. etasje.
-Kneloft over kjøkken og deler av spisestue i 2. etasje har tilkomst via luke i vegg på loftet. Det er etablert lufting ved raft. Konstruksjonen ble innsisert, og det ble ikke påvist unormale forhold.
-Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
-Bygningen har malt kompakt hovedytterdør med 2-lags glass og malt ytterdør av tre i bod, samt malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
-Det er veranda med adkomst fra spisestue i 2. etasje. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over over stolper som er ført ned på fundamenter i grunnen. Rekkverk er av malt tre.
-Det er etablert plattinger på mark i impregnert trevirke.
-Ved inngangsparti er det et trapperepos i strekkmetsall. Rekkverk er av støpejern. Håndløper er montert på 1 side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av laminat, betong og beleg. Veggene har malt overflate, pusset overflate, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
-1. etasje har støpte gulv på grunn. Etasjeskillere er av trebjelkelag.
-Pusset elementpipe fra byggeår med sotiluke etablert i bod i 1. etasje. Muren er forblendet med skifer i 2. etasje. I stue er det en vedovn fra 2009. Det har blitt montert vifte for å få bedre trekk ved fying.
-Det er valgt å vurdere nedre del av vegger mot øvre halvetasje i 1. etasje som rom under terreng på grunn av at det er innvendig grunnmur mot oppfylte masser. Vegger under terreng er kledd med plater/flis direkte på mur mot halvetasjen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. flis- og platelegging direkte på grunnmur. Det ble ikke indikert fukt ved måling mot overflater.
-Innvendig er det tretrapper mellom etasjer, med eiketrinn og malte vanger. Håndløper er etablert på 1 side. Rekkverk er av malt tre.
-Innvendige dører er i malt profilert utførelse, samt glatte finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

VASKEROM/BAD

-Tidligere eier opplyste ved forrige takst at rommet ble oppgradert i 2013. Ikke utført etter noen reell forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
-Veggene har behandlet panel. Taket har behandlet panel.
-Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10-15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm.
-Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2013 som tettesjikt. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr.
-Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål.
-Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.
-Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

BAD

-Rommet ble ifølge tidligere eier oppgradert i ca. 1993/94. Badet er utført etter eldre byggeforskrifter. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
-Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Fall mot sluk er målt til ca. 5-10 mm. Med bakgrunn i oppkant ved dør vurderes det mer enn 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp slukrist. Vannsikkerheten mot tilstøtende rom vurderes ivarettatt.
-Det er plastsluk fra byggeår og membran fra 1993/94. Gulv og nedre del av vegg i dusjsone har membran fra 2015.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
-Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.
-Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Flis på vegg over benk. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til kjøleskap og komfyr.
-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilkoblet aggregat plassert på kaldloft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

-Toalettrom med beleg på gulv og tapet på vegger. Taket har himlingsplater. Utstyrt med servant og wc. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.
-Kjølerom med beleg på gulv og panel på vegger. Taket har panel. Kjøleaggregat fra byggeår er hengt på vegg. For øvrig ukjent oppbygging av konstruksjonen, utover det som er synlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak fra byggeår.
-Synlige avløpsrør er av plast, og er i hovedsak fra byggeår. Det er påvist stakeluke i vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
-På kaldloft er det et aggregat for mekanisk avtrekk fra toalett, våtrom og kjøkken fra 2023. Røropplegg fra byggeår.
-Det er installert varmepumpe i stue. Montert ny i januar 2025.
-Varmtvannstanken er på 200 liter og er plassert i vaskerom.
-Lekkasjevann vil ledes direkte til sluk.
-Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

-Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasser av ukjent materiale i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.
-Eventuell drenering under bakken er fra byggeår. Det er ikke kjent om det er etablert, og vil kun ha sekundær funksjon på grunn av at boligen er oppført over terreng. Det er taknedløp ført til rørsystem under bakken.
-Bygningen har grunnmur som delvis er oppført som en del av veggkonstruksjonen. Oppført i lettklinkerblokker. Det er støpt gulv på grunnen i hele 1. etasjen.
-Det er ved tidligere befaring registrert flatt terreng rundt boligen.
-Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

-Det er etablert innvendig trapp som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
-Det er etablert veranda i 2. etasje med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
-Det er etablert utvendig trapp med rekkverk og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
-Det er mer enn 27 graders takvinkel. Snøfanger er ikke montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
-Ferdigattest på boligen er datert 30-07-1980.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
-Den ene boden foreligger ikke på tegningen. Bruken er ikke endret, og derfor er det ikke et søknadspliktig tiltak.
-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1980

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1994	Modernisering	-Ny kjøkkeninnredning. -Oppgradert badet i ca. 1993/94.
2003	Modernisering	-Avtrekksviften på kjøkkenet ble skiftet.
2005	Modernisering	-Det ble lagt asfalt i innkjørselen. Kilde: tidligere eier.
2009	Modernisering	-I bod i 1. etasje ble gulvet avrettet, og veggene ble pusset. -Pipemur i 2. etasje ble belagt med Oppdalsskifer, og det ble montert ny vedovn.
2010	Modernisering	-Begge klosettene i boligen ble skiftet.
2011	Modernisering	-Det ble montert nye balkongdører og ny hovedinngangsdør. -Alle panelovnene ble skiftet.
2012	Modernisering	-Det ble lagt nye gulv samt veggplater i hall i 1. etasje. Nye innvendige trapper ble montert i hele boligen.
2013	Modernisering	-Vaskerommet ble oppgradert med nytt beleg, samt at vegger og himling ble lakkert. Det ble montert ny bereder og nytt dusjkabinett, samt at blandebatteri i hele huset ble skiftet (unntatt toalettrommet).
2014	Modernisering	-Det ble oppført nye plattinger mot sør. På taket ble det montert en feieplattform ved pipa etter pålegg fra feiervesen.
2015	Modernisering	-På badet ble det fjernet et innbygd badekar, og det ble lagt nye fliser og membran hvor badekaret var plassert. Det ble montert nytt servantskap og speil.
2016	Modernisering	-Det ble montert nye rekkverksbord og håndløpere på verandaen.
2018	Modernisering	-Det ble lagt ny pappshingel på taket. Utført av Idehus Røros AS.
2023	Modernisering	-Det er montert nytt mekanisk ventilasjonsaggregat på kaldloft.
2025	Modernisering	Installert ny varmepumpe. Utført av Tynset Varmeservice iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

-Taktekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: -Ny pappshingel lagt i 2018 av Idehus Røros AS. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

-Taktekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. God gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

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

-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i lakkert metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det registreres deformasjon i takrenne mot øst, samt frostspreng i flere taknedløp.
-1 renneskjøt mot øst har tegn på utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.



Frostspreng i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og konstruksjon av lettklinkerblokker fra byggeår. Fasader har stående bordkledning og murpuss.

-Synlige deler av kledningen har etablert lufting mot veggkonstruksjonen.

-Kledning i 2. etasje er ikke utført med musetetting mot veggkonstruksjonen, men det anses ikke som et behov, da kledningen er etablert såpass høyt over bakken. Det var ikke registrert noen museaktivitet ved befaring i 2023, og ikke registrert museaktivitet i tilgjengelige loft ved dagens befaring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

-Synlige yttervegger av mur har stedvis mindre sprekker/riss utvendig. Ved befarng i slutten av mai 2023 var påviste sprekker mindre enn de er ved dagens befarng, og ikke vurdert å være vesentlige. At de er større på vinterstid tyder på at boligen har noe telebelastning eller setninger under fundamenteringen utvendig på vinterstid. Omfanget vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten, men forebyggende tiltak kan være nødvendig.

-Noe mindre avskalling i overflaten (kosmetisk).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør ses på muligheten for å bedre isoleringen rundt fundamenter. Observer sprekker jevnlig med tanke på eventuell utvikling. Gjenpussing foretas når oppsprekking er stabilisert.

-Overflatebehandling av slitte pussoverflater kan vurderes.



Riss i murvegg.



Noe riss og avskalling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltaksform og er oppført av takstoler i tre. Det er etablert luftespalter ved raft.

-Kontrollen blir begrenset utvendig på grunn av snø. Det anbefales ny undersøkelse når taket er snøfritt.

TG II Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er etablert kaldloft over øvre halvetasje i 1. etasje. Loftet er isolert med mineralull mot varme rom. Luke for tilkomst er etablert i himling på vaskerom. Loftskonstruksjonen er oppført med A-takstoler, og er innkledd med panel. Konstruksjonen er oppført med A-takstoler, og det er derfor kaldloft etablert i kneveggene over 2. etasjen.

Kneloft over kjøkken og deler av spisestue i 2. etasje har tilkomst via luke i vegg på loftet. Det er etablert lufting ved raft. Konstruksjonen ble inspisert, og det ble ikke påvist unormale forhold.

-Loft over 1. etasjen ble kun inspisert fra en stol på vaskerommet, og det var vanskelig å se noe fra denne på grunn av høyden.

-Det er ingen adkomstmulighet inn til loft over stue.

-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Det anbefales å etablere adkomst til loft over stue, samt å foreta undersøkelser av dette og loft over 1. etasje for å fastsette tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde, loft over kjøkken/spisestue.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

-Vindu i bod i 1. etasje har tegn på punktering av isolerglass. Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

-Det er noe værslitasje i utvendige karmar, og noe avskalling i enkelte innvendige karmar som kan komme av kondensering på glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.



Bodvindu med tegn på punktert glass.



Utvendig vinduskarm.

TG 2 Dører

Bygningen har malt kompakt hovedytterdør med 2-lags glass og malt ytterdør av tre i bod.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -Boddør er fra byggeår.
-Hovedytterdør er fra 2011. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Det er påvist andre avvik:

-Det bemerkes noe luftvikasjer fra ytterdør i bod. Tyder på utettheter i tettelister. Døren er fra byggeår, og utettheter vil ikke være unormalt med tanke på alder.

-Hovedytterdøren har sprekker i overflaten. Dette er på begge sider av nedre kant på glasset utvendig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- Det er påregnelig å skifte tettelisten i ytterdør i bod.
- For å lukke avviket kan hovedytterdøren ha behov for å måtte skiftes. Døren vurderes å fungere med avviket, men det er ukjent om sprekkene påvirker varmeisoleringsveien. Nedbørsvann kan trenge inn i sprekkene og forårsake skader, slik at sprekkene bør tettes.



Det er sprekker på hver side av nedre kant av glass.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

- Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: -Balkongdørene ble skiftet i 2011. Kilde: tidligere eier.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda med adkomst fra spisestue i 2. etasje. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over over stolper som er ført ned på fundamenter i grunnen. Rekkverk er av malt tre.

- Terrasegulv er snødekt ved befaringen.

Årstall: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger: -Konstruksjonen og terrassebordene er fra byggeår, men det ble montert nye håndløpere, spikerslag og bord på rekkverk i 2016. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-TG 2 er satt med bakgrunn i alder på konstruksjonsmaterialer. Ved befaringen er verandaen snødekt, slik at kontroll ikke er foretatt av terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Sørg for jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og for å unngå skader i konstruksjonsmaterialer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG RU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert plattinger på mark i impregnert trevirke.

- Plattinger er snødekt ved befaringen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: -Oppført i 2014. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Plattinger er snødekte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Oversiktsbilde.

TG 1 Utvendige trapper

Ved inngangsparti er det et trapperepos i strekkmetall. Rekkverk er av støpejern. Håndløper er montert på 1 side.

- Det vurderes normal slitasjegrad iht. alder.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har malt overflate, pusset overflate, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

-Den generelle tilstanden på overflatene vurderes som normal i forhold til forventbar standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje har støpte gulv på grunn. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser på gulvoverflater i alle etasjer, og det er påvist måleavvik opp mot NS 3600. Målinger er utført i hall, 1 soverom og vindfang i 1. etasje, stue, spisestue og kjøkken i 2. etasje, samt på loftstuen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Målinger i hall, 1 soverom og vindfang i 1. etasje viser lokale avvik på ca. 14-15 mm innenfor 2 meters lengde. I hallen foreligger dette mellom kjølerom og soverom. I soverommet er dette påvist mellom dør ut til hall og terrassedøren.

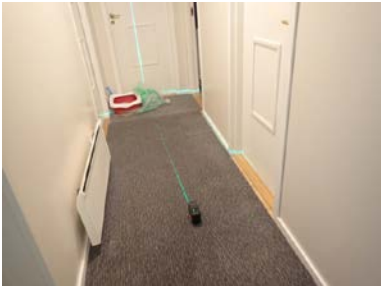
-Måling i spisestue viser lokalt og merkbart høydeavvik på ca. 17 mm innenfor 2 meters lengde, foran trappen.

-Måling i loftstue viser lokalt høydeavvik på ca. 11 mm innenfor 2 meters lengde, fra trappen og ut mot vinduet mot sør.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Skjevhetene vurderes ikke å påvirke normal bruk av boligen. Tidligere setninger eller telebelastning i grunn kan være årsak til avvikene. Det registreres ingen tegn på svikt i gulvene.



Oversiktsbilde, hall.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe fra byggeår med sotluke etablert i bod i 1. etasje. Muren er forblendet med skifer i 2. etasje. I stue er det en vedovn fra 2009. Det har

Tilstandsrapport

blitt montert vifte for å få bedre trekk ved fyring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Det er påvist andre avvik:

-Inspeksjon i bod viser noe sprekkdannelse og løsnet puss i øvre del av pipa. Dette vurderes å kunne utvikle seg sammen med tidligere nevnte setninger eller telebelastning i grunn. Noe oppsprekking i skjøt mot yttervegg som ikke er unormalt med tanke på at dette er individuelle bygningsdeler.

-Ved tidligere takst var det opplyst om at det har lett for å ryke inn ved fyring når det er kraftig vind fra øst. Selger har vært i kontakt med feier om problemet, men det har ikke blitt noen endelig løsning på saken. Viften må derfor kjøres for fullt når det blåser kraftig fra østsiden. Flere andre i nabolaget har samme problem.

-Pipe over tak er ikke inspisert på grunn av mye snø og ingen reist stige til taket. Ved kontroll i 2023 ble det påvist mindre riss/sprekker i pipe over tak.

Samtidig ble det også påvist noe rust i pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Andre tiltak:

-Det er ikke registrert tegn som tilsier svikt i pipemuren, men utbedring av sprekker anbefales på generelt grunnlag.

-Ny kontroll av pipe over tak anbefales når det er snøfritt. En utbedring av pipebeslaget er å påregne, da rust kan forårsake skader over tid.



Oppsprekking i pipemur.



Bilde fra befaring i 2023. Viser rust på beslag.



Bilde fra befaring i 2023. Viser mindre riss/sprekker i pipe over tak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er valgt å vurdere nedre del av vegger mot øvre halvetasje i 1. etasje som rom under terreng på grunn av at det er innvendig grunnmur mot oppfylte masser. Vegger under terreng er kledd med plater/flis direkte på mur mot halvetasjen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. flis- og platelegging direkte på grunnmur. Det ble ikke indikert fukt ved måling mot overflater.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig er det tretrapper mellom etasjer, med eiketrinn og malte vanger. Håndløper er etablert på 1 side. Rekkverk er av malt tre.

-Trapper vurderes med normal slitasjegrad.

Takst-Forum Trøndelag AS

Vestre Rosten 69

7072 HEIMDAL

Litj-Øra 11 , 7374 RØROS

Gnr 138 - Bnr 314

5025 RØROS

Tilstandsrapport

Årstall:

2012

Kilde:

Andre opplysninger: -Trapper ble skiftet i 2012. Kilde: tidligere eier.

TG 2

Innvendige dører

Innvendige dører er i malt profilert utførelse, samt glatte finerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Enkelte innerdører tar i karm. Dør mot vindfang har seget noe og subber i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-For å lukke avviket bør dører justeres.

VÅTROM

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

Generell

Tidligere eier opplyste ved forrige takst at rommet ble oppgradert i 2013. Ikke utført etter noen reell forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har behandlet panel. Taket har behandlet panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10-15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm. Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2013 som tettesjikt. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr. Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall:

2013

Kilde:

Andre opplysninger: -Oppgradert med nytt belegg. Vegger og himling ble overflatebehandlet. Montert nytt dusjkabinett. Originalt sluk.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TG 1

Overflater vegger og himling

Veggene har behandlet panel. Taket har behandlet panel.

-Overflater på vegg og i himling fremstår uten unormale forhold.

Årstall:

2013

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TG 2

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10-15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist andre avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Litj-Øra 11 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 314
5025 RØROS

Tilstandsrapport

-Det er ikke etablert tettesjikt opp på vegger bak gulvlister. Listene er montert ned mot gulv med fuge i overgangen for bedre vannsikkerhet. Denne utførelsen er ikke tilfredsstillende på et våtrom. Ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet er det risiko for at vann kan gå ut i vegger/tilstøtende konstruksjoner. Dagens forskrifter setter krav til at gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

-Det er påvist et lite motfall mot sluket, men i hovedsak er det etablert fall.

-I fremkant av vaskemaskin er det noe misfarging på gulvet av ukjent årsak. Tiltak er ikke nødvendig, utover eventuelt å fjerne misfargingen om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

-Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell/oppkant er økt risiko for at vann kan trenge inn ved tilstøtende vegger. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette. Det bør etableres et nytt belegg med tilstrekkelig høydeforskjell opp på veggene for bedre vannsikkerhet i rommet.

Referansenivå laser = 40 mm. Viser fall på ca. 10 mm.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2013 som tettesjikt. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -Sluket er fra byggeåret.
-Belegget ble lagt nytt i 2013. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er ikke etablert tettesjikt opp på vegger bak gulvlister. Listene er montert ned mot gulv med fuge i overgangen for bedre vannsikkerhet. Denne utførelsen er ikke tilfredsstillende på et våtrom. Ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet er det risiko for at vann kan gå ut i vegger/tilstøtende konstruksjoner.

-Sluket er fra byggeår. Tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet/gjenværende levetid. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

-Vegger ved dusj og vask har panel, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

-Det er påregnelig å etablere nytt belegg med tilfredsstillende våtromsstandard. Det tas med etablering av vanntett sjikt i våtsoner på vegger under kostnadsestimatet. Utgangspunkt er tatt i ca. 1400,- per m² på gulv, og 1200,- per m² på vegg. Estimaten må ikke forveksles med et faktisk pristilbud fra en håndverker. Skifte av sluk bør vurderes om en foretar tiltak på gulvbelegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde, dusj.



Oversiktsbilde, vask.



Kun fugemasse i overgang mot vegg.



Oversiktsbilde, sluk.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

-Noen dager før befaringen var det utbedret en lekkasje på et sprukket vannrør på ytterveggen. Fuktmåling på gulv viser at det kan ha kommet fuktighet innunder belegget i fremkant. Utslaget er kun påvist i området i fremkant av der lekkasjen oppstod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Det bemerkes at det er betong på gulvet, men at veggen er av tre. Nærmere undersøkelser bak gulvlist på yttervegg er påregnelig, da fukt i slike vegger kan føre til skader over tid. Med tanke på fukt i underliggende betonggulv er det ikke vurdert vesentlig skaderisiko så lenge betongen får tørke ut. Vurder å få løftet opp belegget mot ytterveggen når gulvlist fjernes, slik at det får mulighet til å tørke på undersiden.



Utslag på fukt i gulv.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

Generell

Rommet ble ifølge tidligere eier oppgradert i ca. 1993/94. Badet er utført etter eldre byggeforskrifter. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Fall mot sluk er målt til ca. 5-10 mm. Med bakgrunn i oppkant ved dør vurderes det mer enn 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp slukrist. Vannsikkerheten mot tilstøtende rom vurderes ivarettatt.

Det er plastsluk fra byggeår og membran fra 1993/94. Gulv og nedre del av vegg i dusjsone har membran fra 2015.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

Årstall: 1993

Kilde: Andre opplysninger: -Rommet ble ifølge tidligere eier oppgradert i ca. 1993/94. Det ble lagt nye fliser og membran ved oppgraderingen. Sluket er originalt. -Skiftet klosett i 2010. -I 2015 ble det fjernet et innbygd badekar, og membran og fliser ble skiftet i hjørnet hvor det var plassert. Det ble montert nytt servantskap og speil samme år.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1993

Kilde: Andre opplysninger: -Rommet ble oppgradert i ca. 1993/94. Det ble lagt nye fliser ved oppgraderingen. Kilde: tidligere eier. -I 2015 ble det fjernet et innbygd badekar, og fliser ble skiftet i hjørnet hvor det var plassert. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

-Rundt avtrekkskanal i taket registreres det svelling. Årsaken er ukjent, men det kan ha oppstått på grunn av at fuktig luft har trengt inn under overflatebehandlingen, eller at det er utilstrekkelig isolering av kanalen og/eller utettheter i dampsperre.

-Noe merker på veggoverflater vil være normalt med tanke på alder og bruk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

-Det må foretas nærmere undersøkelser ved avtrekkskanal. Dårlig isolering og/eller dårlig tetthet i dampsperre kan medføre kondensering og fuktskader over tid.



Avtrekkskanal

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Fall mot sluk er målt til ca. 5-10 mm. Med bakgrunn i oppkant ved dør vurderes det mer enn 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp slukrist. Vannsikkerheten mot tilstøtende rom vurderes ivaretatt.

Årstall: 1993

Kilde: Andre opplysninger: -Rommet ble oppgradert i ca. 1993/94. Det ble lagt nye fliser ved oppgraderingen. Kilde: tidligere eier.
-I 2015 ble det fjernet et innbygd badekar, og fliser ble skiftet i hjørnet hvor det var plassert. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist bom i flere fliser, men ingen skader i disse. Per i dag er det ikke registrert løse flis, men det er såpass hulrom under enkelte flis at det er risiko for at flis løsner eller sprekker.

-Ut fra dagens krav er det lite fall rundt sluket. Det anbefales at dette er etablert med avstand på 80 cm ut fra senter i sluket. Avviket kan føre til at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

-Med bakgrunn i alder og påviste forhold kan det være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av badet.

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og membran fra 1993/94. Gulv og nedre del av vegg i dusjsone har membran fra 2015.

Årstall: 1993

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: -Rommet ble ifølge tidligere eier oppgradert i ca. 1993/94. Det skal ha blitt lagt ny membran ved oppgraderingen. Sluket er originalt. Kilde: tidligere eier.
-I 2015 ble det fjernet et innbygd badekar, og membran ble skiftet i hjørnet hvor det var plassert. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Det er kun opplyst om bruk av membran, og ikke konstatert at den foreligger. Ved kontroll i sluk er det ikke noen synlig membran, og det er vanskelig å få påvist det på annet vis uten demontering.

-Med bakgrunn i alder er membranens forventede brukstid oppnådd. Sluk og tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

-Nærmere undersøkelser i sluket må foretas med tanke på utførelse av membran/klemring, om mulig. Usikker løsning av membran ved klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk forholdet nærmere med hjelp av en fagkyndig.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. På grunn av alder kan det være hensiktsmessig å planlegge oppgradering.



Oversiktsbilde, sluk.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: -Klosettet ble skiftet i 2010. Kilde: tidligere eier.
-Badekar og servantskap er fra 2015. Kilde: tidligere eier.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Flis på vegg over benk. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til kjøleskap og komfyr.

Årstall: 1994

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

- Det registreres tegn på et svimerke i benkeplaten ved stekeovnen.
- Benkeplaten på vegg mot trappen er slitt i fremkant.
- Tegn på riss i noen flisfuger over benk. Til dels noe løsne fliser, samt sprekk i flis ved en stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer med dagens tilstand. For å få TG 1 må overflater og innredning utbedres tilfredsstillende, og sikres mot fukt ved utsatte steder.



Slitasjemerke.



Riss i flisfuge.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilkoblet aggregat plassert på kaldloft.

- Det registreres ingen unormale forhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger. Taket har himlingsplater. Utstyrt med servant og wc. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

- Det er litt slitasje i en tapetskjøt, men ikke av omfattende grad. Utover dette er det ikke registrert unormale forhold.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -Overflater fremstår som fra byggeår.
-Klosett ble skiftet i 2010. Kilde: tidligere eier.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med belegg på gulv og panel på vegger. Taket har panel. Kjøleaggregat fra byggeår er hengt på vegg. For øvrig ukjent oppbygging av konstruksjonen, utover det som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøleaggregatet er fra byggeår og har nådd forventet brukstid. Nåværende eier har ikke brukt anlegget, slik at funksjonen er ukjent i dag.
- Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygd, slik at det kun er foretatt kontroll av synlige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er økt risiko for skader i anlegget med tanke på alder. Utelukkes ikke behov for utskiftinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak fra byggeår.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -Hovedsaklig rør fra byggeår, med unntak av mindre vedlikehold.
-Det ble lagt opp nye vannrør til dusjkabinett og varmtvannstank på vaskerommet i 2013, samt nye blandebatteri i hele huset. Kilde: tidligere eier.
-Senest i januar 2026 ble det skiftet en rørdel i vaskerom etter en lekkasje. Kilde: eier.

Vurdering av avvik:

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

- Vannrør har hovedsaklig nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Ifølge eier var det ikke frost som årsak til skade på rør i vaskerom i 2026. Svakheter i røret over tid kan ha ført til skaden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Vannrør har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, og er i hovedsak fra byggeår. Det er påvist stakeluke i vaskerommet.

Årstall: 1980
Kilde: Andre opplysninger: -I 2013 ble det lagt noen nye rør fra dusjkabinettet og ut til sluket i rommet. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-På kaldloft over vaskerommet registreres et avløpsrør ført i vegg som er avsluttet under taket. Dette vurderes å være kloakkluften. Ved befaring i 2023 ble det registrert kloakklukt på loftet.

-Avløpsrør har hovedsaklig nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

-Lufting må føres over tak for å lukke avviket. Dagens løsning gir en risiko for kloakkgasser inn i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

På kaldloft er det et aggregat for mekanisk avtrekk fra toalett, våtrom og kjøkken fra 2023. Røropplegg fra byggeår.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2023
Kilde: Andre opplysninger: -Det mekaniske aggregatet ble skiftet i 2023. Kilde: faktura på innkjøp.



Mekanisk anlegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue. Montert ny i januar 2025.

Årstall: 2025
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter og er plassert i vaskerom. Lekkasjevann vil ledes direkte til sluk.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2013
Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i vindfang.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
-Ifølge tidligere eier er det ikke blitt utført arbeider på anlegget etter byggeåret.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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 elektriske anlegget er delvis av eldre dato og mangler dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

Generell kommentar

-Anlegget mangler dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasser av ukjent materiale i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuell drenering under bakken er fra byggeår. Det er ikke kjent om det er etablert, og vil kun ha sekundær funksjon på grunn av at boligen er oppført over terreng. Det er taknedløp ført til rørsystem under bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Rørsystem og eventuell drenering under bakken vil ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørsystem skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre rørsystem har økt risiko for skader/lekkasjer.



Noe tegn på saltutslag i overgang gulv/grunnmur i bod.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur som delvis er oppført som en del av veggkonstruksjonen. Oppført i lettklinkerblokker. Det er støpt gulv på grunnen i hele 1. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det registreres oppsprekking mellom pipemur og grunnmur i bod. Anses ikke som vesentlig da dette er i skjøten mellom bygningsdelene.
-Med bakgrunn i nevnte forhold ved veggkonstruksjon kan det være telebelastning eller setninger i grunnen. Vegger har derfor noen mindre riss/sprekker, samt at det også er registrert sprekkdannelse i nedre del av fundament i nordhjørnet utvendig. Ved befaring i 2023 var rissene noe mindre enn ved dagens befaring, og gir mistanke om sesongbaserte bevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Observasjoner av grunnen anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Tiltak kan vurderes deretter. Bedre frostisolering kan være et mulig tiltak.
-Sprekken ved fundamentet i nordhjørnet utgjør en risiko for frostspreng og må pusses igjen for å hindre større skader.



Sprekkdannelse på vegg.



Sprekkdannelse ved fundament.

TG 2 Terrengforhold

Det er ved tidligere befaring registrert flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på boligen.
-Det ble registrert saltutslag i åpne grunnmursflater på bod, som tyder på at det tidvis kan være fuktopptrekk i grunnmur i overgang mot gulv på grunn. Smeltevann fra snø kan være en mulig årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Foreta nærmere undersøkelser med tanke på hva som har forårsaket saltutslaget i bod. Ikke kjent om det er pågående problemer vedrørende eventuelt fuktopptrekk. Det bemerkes at vegger delvis er kledd inn og ikke mulig å kontrollere. Fuktopptrekk i vegger kan utgjøre en risiko for fuktskader i treverk.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

-Det er økt risiko for skader med tanke på alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert.
Det er etablert innvendig trapp som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
Det er etablert veranda i 2. etasje med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
Det er etablert utvendig trapp med rekkverk og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
Det er mer enn 27 graders takvinkel. Snøfanger er ikke montert.

Tilstandsrapport

Tilfredsstillende takstige og feieplattform er etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

-Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på el-anlegget, er det anbefalt en utvidet el-kontroll. Feil kan ikke utelukkes.
-Taket har vinkel over 27 grader. Snøfanger anbefales derfor etablert, selv om det er ru takflate. Dette var ikke et krav ved byggeår.
-Innvendig trapp har kun 1 håndløper.
-Utvendig trapp har kun 1 håndløper.
-Rekkverket på veranda i 2. etasje er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
-Rekkverket på utvendig trapp er lavere enn dagens krav på 90 cm ved trapper og passasjer.
-Åpninger i trinn på utvendig trapp er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

-Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt takteking bør snøfangere være etablert på hele taket for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras.
-Ekstra håndløper anbefales etablert på innvendig og utvendig trapp for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
-Det er ikke krav om å forhøye rekkverket på veranda opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
-Rekkverkshøyde på utvendig trapp må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet og dagens krav. Dette vil si minimum 90 cm.
-Åpninger i trinn på utvendig trapp anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

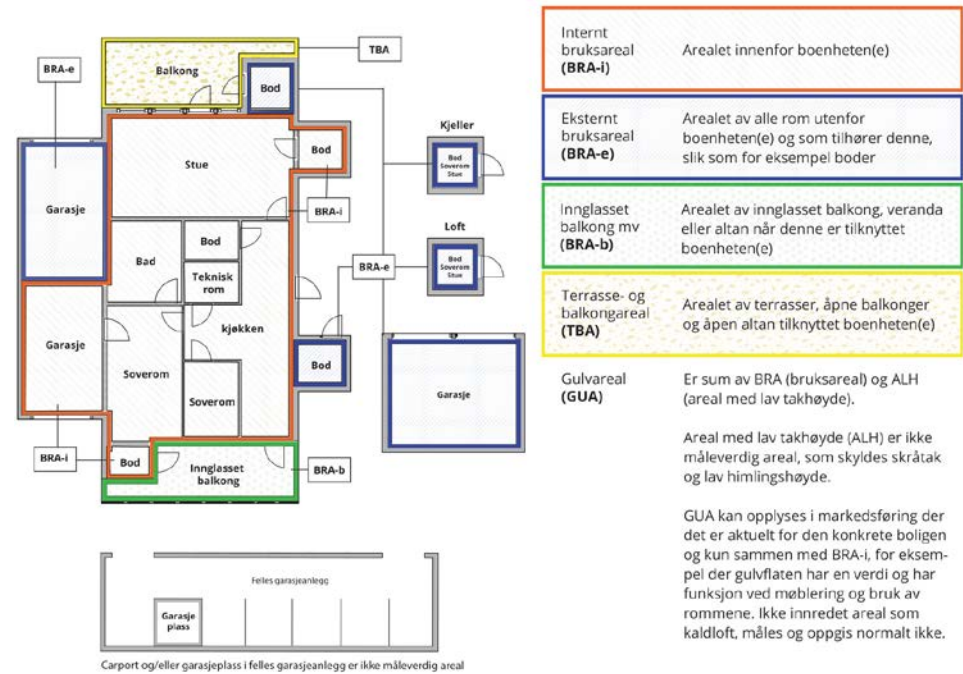
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	16			16		6	22
2. Etasje	53			53	17	2	55
1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg)	68			68	29		68
SUM	137				46	8	145
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue		
2. Etasje	Stue, kjøkken, spisestue		
1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg)	Vaskerom/bad, toalettrom, hall, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, kjølerom		

Kommentar

-Deler av arealet i 2. etasje og på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
-Plattingen på bakkeplan er snødekt og vanskelig å måle opp. Angitt med ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: -Ferdigattest på boligen er datert 30-07-1980.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Montert ny varmepumpe i januar 2025. Utført av Tynset Varmeservice. Dokumentasjon er ikke fremvist.
-Skiftet et vannrør i vaskerom/bad i 1. etasje etter en lekkasje. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: -Den ene boden foreligger ikke på tegningen. Bruken er ikke endret, og derfor er det ikke et søknadspliktig tiltak.
-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Nada Mohamed Adeeb Alhalabe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	138	314		0	869.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Litj-Øra 11							
Hjemmelshaver							
Kashto Mahmoud Munir, Alhalabe Nada Mohamed Adeeb							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje. Boligeier disponerer halvparten av garasjen, og er avdelt med skillevegg. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker med pussede fasader. Gavlene er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduene er med 2-lags isolerglass. Det er montert en vippeport i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

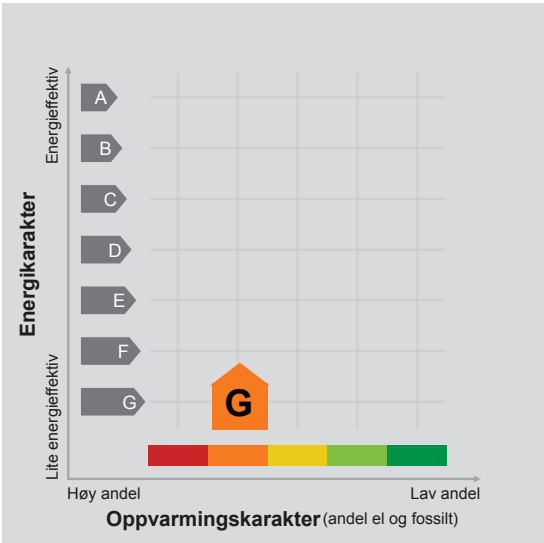
Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

ENERGIATTEST



Adresse	Litj-Øra 11
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	314
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184151227
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f2501f58-3c2d-4cdf-82de-de792745f061
Dato	05.06.2023
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk 31 876 kWh pr. år

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

27 901 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Fyr riktig med ved
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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

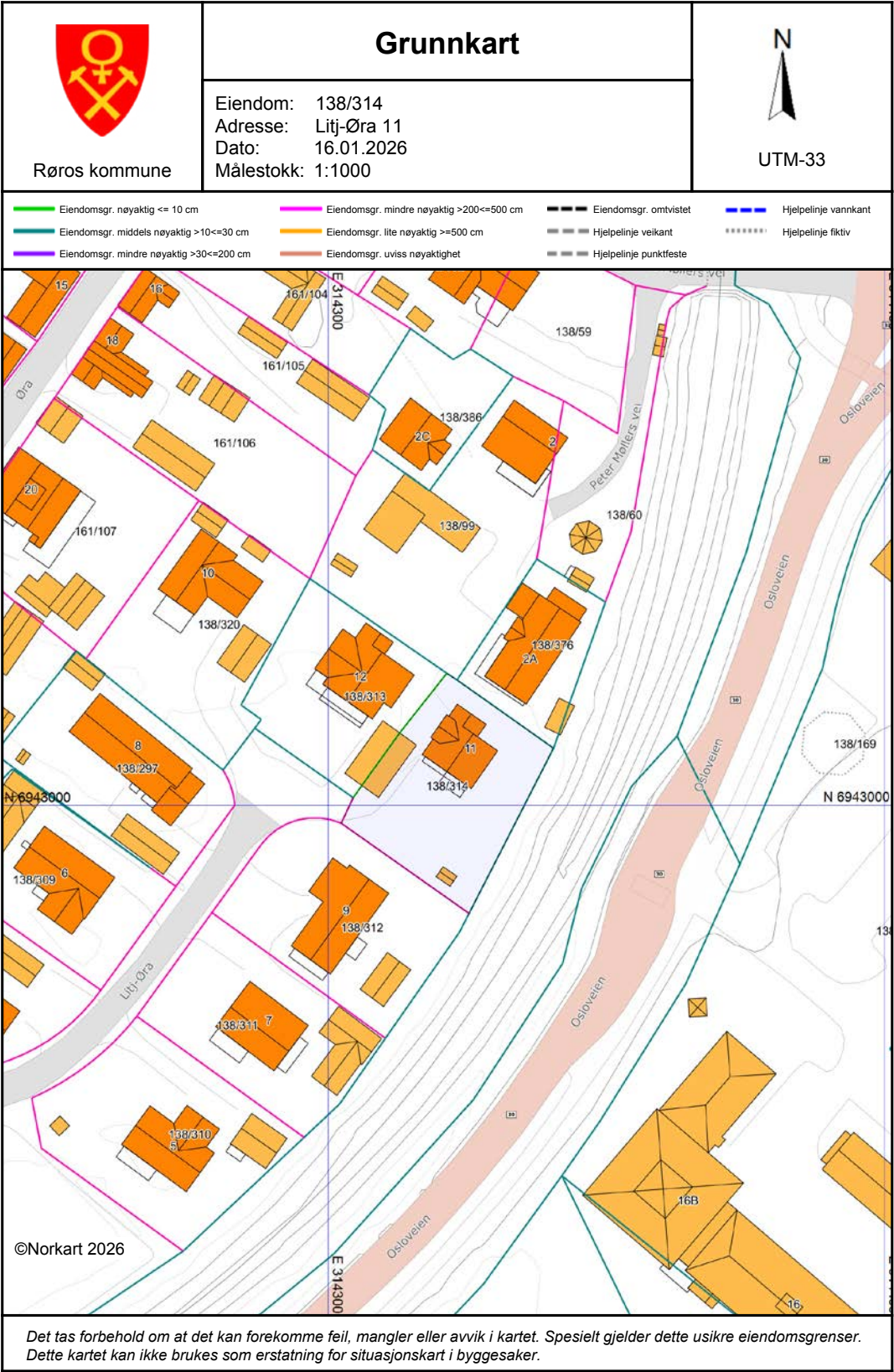
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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).

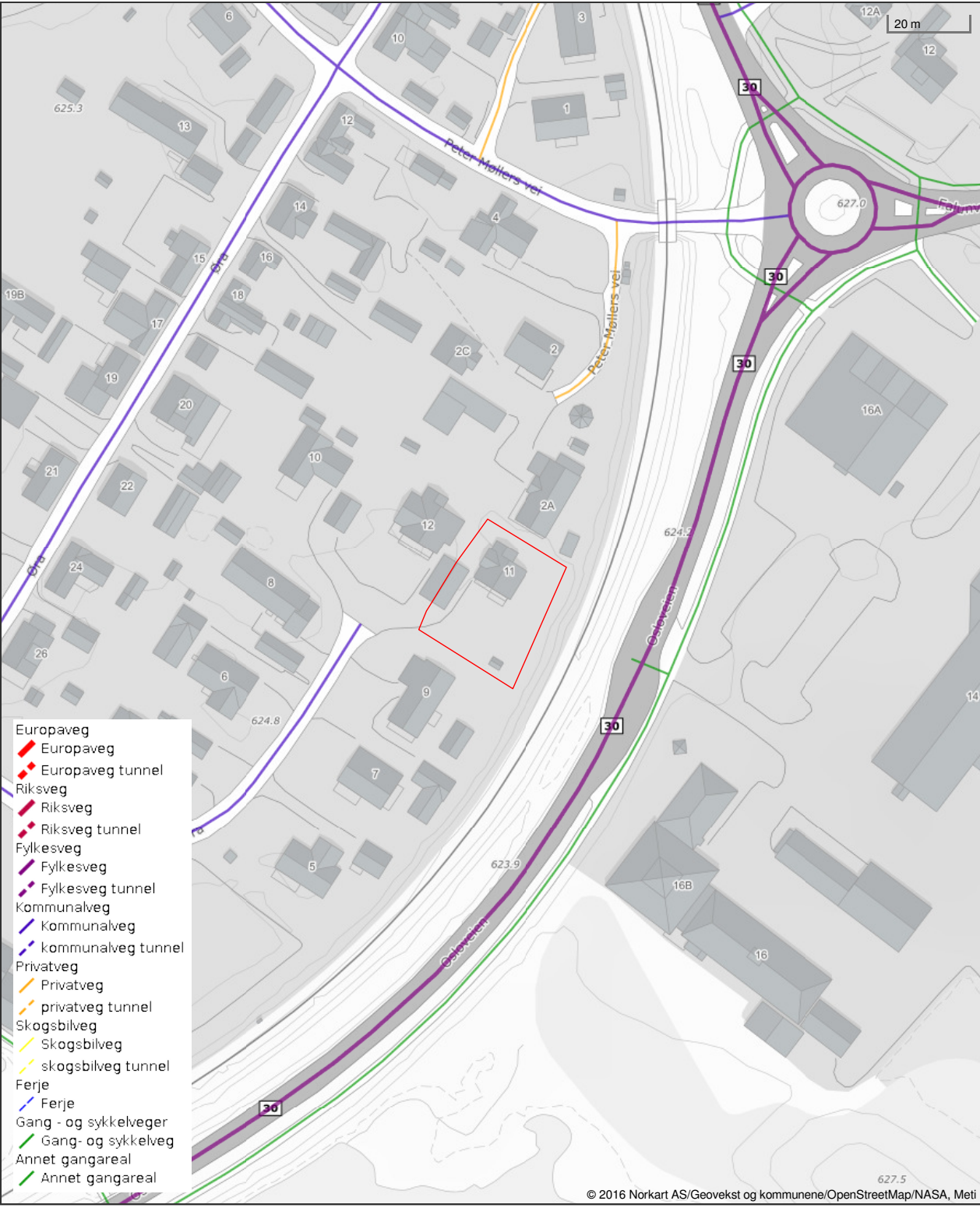
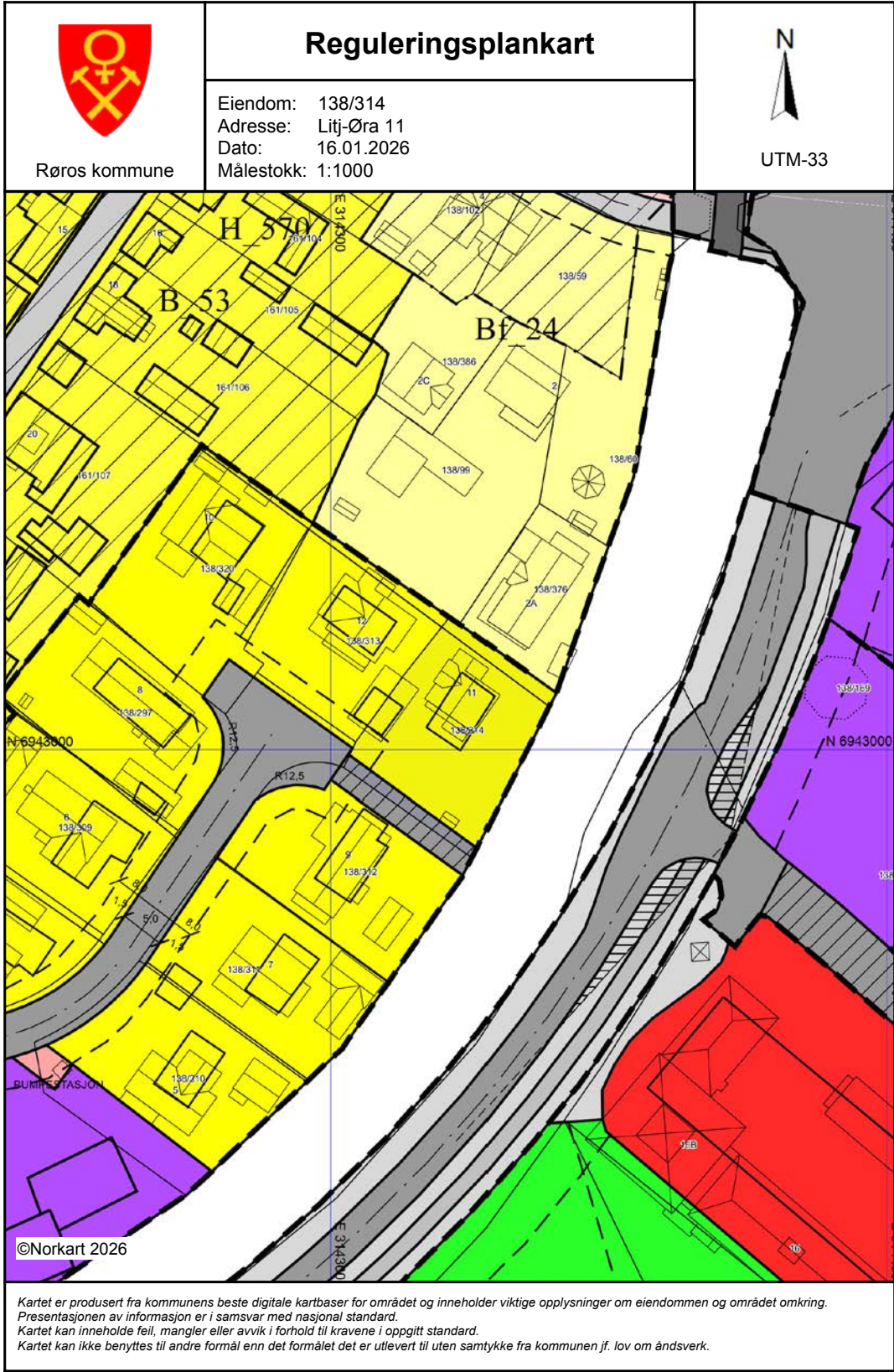
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 138/314//



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



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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	314	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Litj-Øra 11, 7374 RØROS								

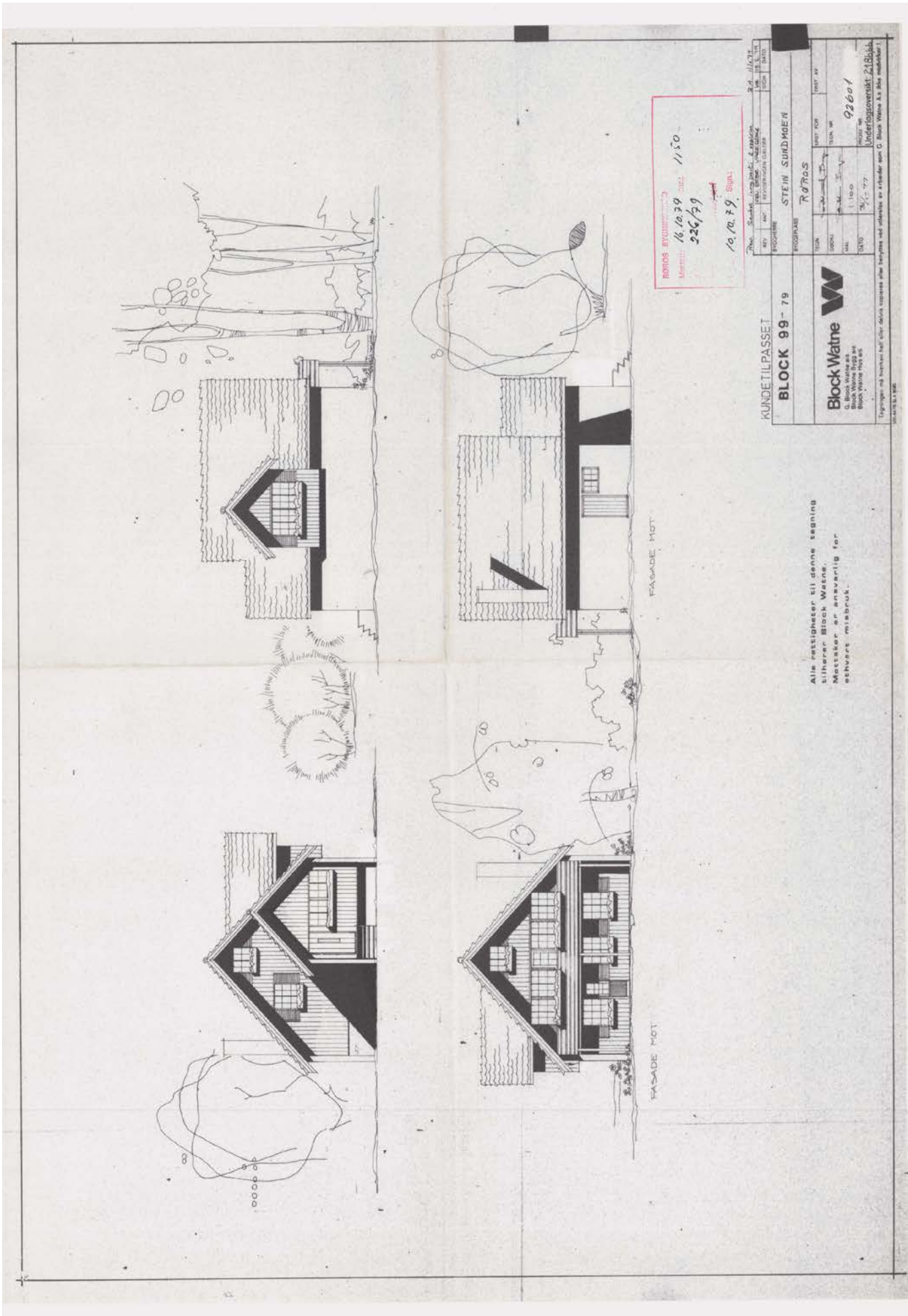
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

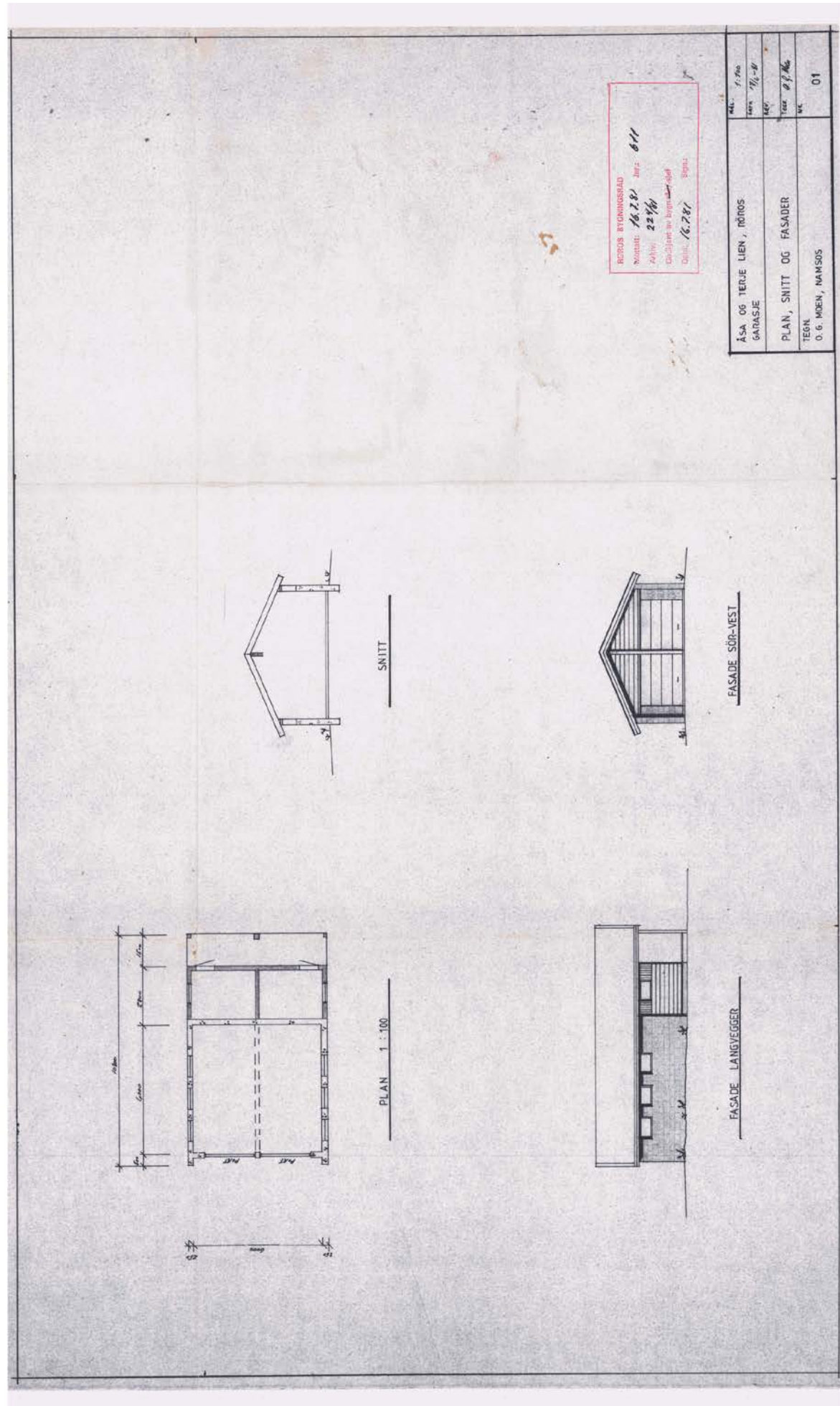
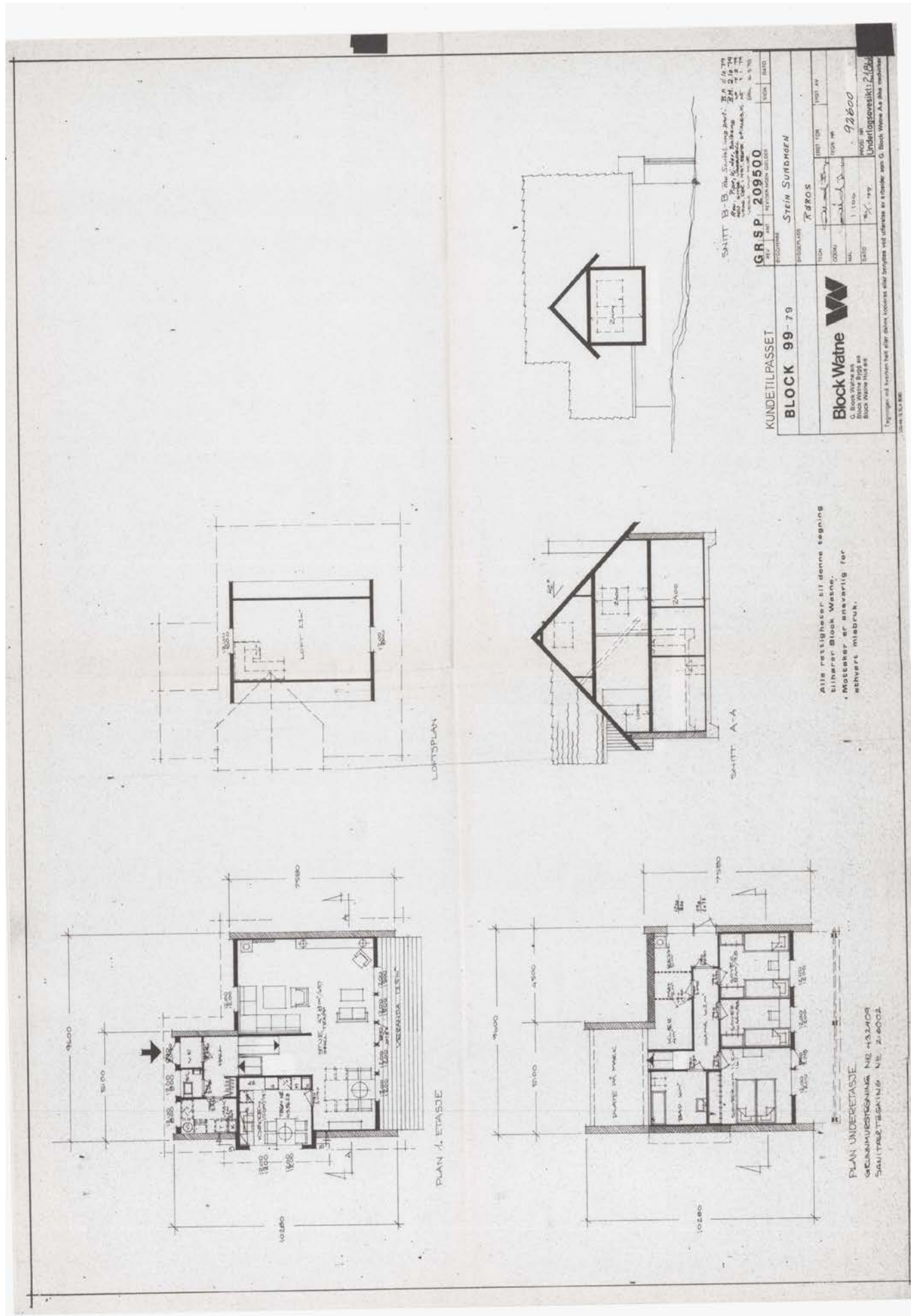
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 075,52 kr
Eiendomsskatt	7 814,00 kr
Feiing	536,00 kr
Renovasjon	5 493,40 kr
Vann	3 421,06 kr
Sum	22 339,98 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2009000 0/00	4.00	1/1	0 %	8 036,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 pipe	536.00	1/1	0 %	536,00 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	25%	1 pr.år	5493.40	1/1	0 %	5 493,40 kr
Vannavgift bolig	15%	150 m3	15.03	1/1	0 %	2 254,57 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	1023.96	1/1	0 %	1 023,96 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	1179.44	1/1	0 %	1 179,44 kr
Aløpsavgift bolig	15%	150 m3	24.56	1/1	0 %	3 684,60 kr
					Sum	22 207,97 kr





FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Øra, 7460 Røros		138/314		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	3.10.79	10.10.79	226/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Stein Sundmoen		Øra, 7460 Røros		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Block Watne Hus A/S		7090 Støren		31.285
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
" " " v/Bjørn Berger "		"		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget er oppført i samsvar med planer og tegninger som er godkjent av Røros bygningsråd.
Byggearbeidet igangsatt 12.10.79.

Sted og dato

Røros30.7.1980

Stempel

Røros Bygningsråd.

Magnus Tamnes.

Byggekontrollør.

Magnus Tamnes

Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre

☐ Anmelder

☐ Ansvarshavende

☐ Byggesøymyndighet

☒ Forretningsbanken

RØROS KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV ØRA

FELLESBESTEMMELSER

- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen, med møneretning i henhold til denne. Der hvor byggegrensene ikke er vist, faller den sammen med grensen for reguleringsformål. Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
- § 2 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og farge, og at bygningene får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til form, takvinkel og materiale.
- § 3 De ubebygde delene av tomtene og friarealet skal gis en tiltalende utforming og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart, og det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- § 4 Bygningsrådet skal påse at innhegninger og gjerder får en god utforming og rimelig høyde og farge som harmoniserer med omgivelsene.
- § 5 Hvor hensynet til trafikkikkerheten tilsier det, kan byggherren pålegge grunnieren å sette opp gjerde mot trafikkert vei.
- § 6 Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikkikker.
- § 7 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsen kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og byggevedtektene for kommunen.
- § 8 Før utbygging av området igangsettes skal bygningsrådet godkjenne grunnmurshøyde og oppfyllingshøyde som skal være mellom kote c +264,0 og c +264,5.
- AREAL FOR BOLIGER (angitt med gul farge)
- § 9 I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.
- §10 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 m for 1 etasjers hus og 5,5 m for 2 etasjers hus over ferdig planert terreng.



- § 11 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasset dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.

Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 35 m².

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

- § 12 Bygningene skal ha saltak med takvinkel større enn 25° med møneretning som vist på reguleringsplanen.

AREAL FOR INDUSTRI, VERKSTED (angitt med fiolett farge).

- § 13 Det skal ikke etableres virksomhet som kan medføre spesielle skader eller ulemper for området. Anleggets art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet som ved lukt, røyk, støy eller trafikk vil virke sjenerende for tilgrensende boligarealer.

- § 14 Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

- § 15 Det må avsettes tilstrekkelig plass på egen grunn til lasting og lossing.

- § 16 Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst grad unngås, og må i alle fall skjermes med innhegning eller bygningsdeler etter bygningsrådets bestemmelser.

- § 17 Boligbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan unntakelsesvis tillate innredet nødvendig tjenestebolig, eller mannskapsrom dersom helserådet samtykker.

- § 18 All parkering skal foregå på egen grunn.



FRIOMRÅDER (angitt med grønn farge)

- § 19 I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført mindre bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

SPESIALOMRÅDE (angitt med grønn farge og vertikal skravur)

- § 20 I Spesialområde kan bygningsrådet tillate oppført mindre bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til boligområdet eller teknisk betjening av dette

- § 21 Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til gjeldende bygningslov, gjeldende fredningslov, forskrifter im bygg og byggevedtekter, stadfestet for Røros kommune.

- § 22 Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.



Nabolagsprofil

Litj-Øra 11 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Langegga Linje 182, 540	5 min 0.4 km
Røros stasjon Linje R60	11 min 0.9 km
Røros lufthavn	5 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Røros videregående skole 300 elever	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	8 min
Extra Røros	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

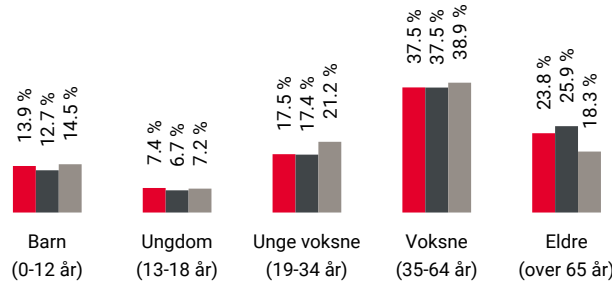
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.8 km
Stenbråttet barnehage (1-5 år) 34 barn	12 min 1.1 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



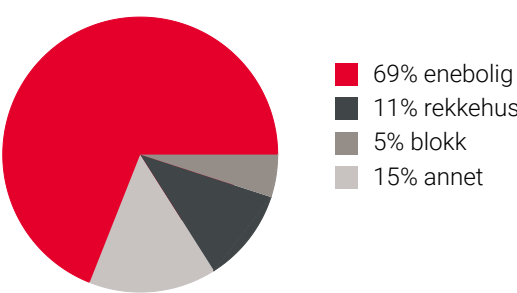
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	12 min 1 km
Røros Gym	6 min

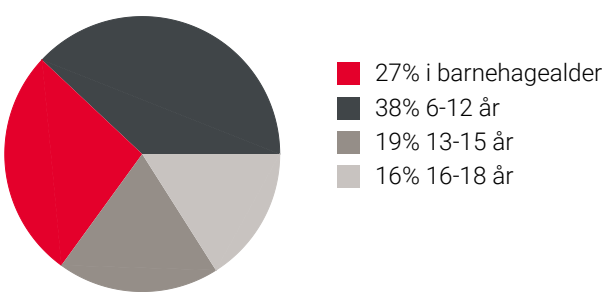
Boligmasse



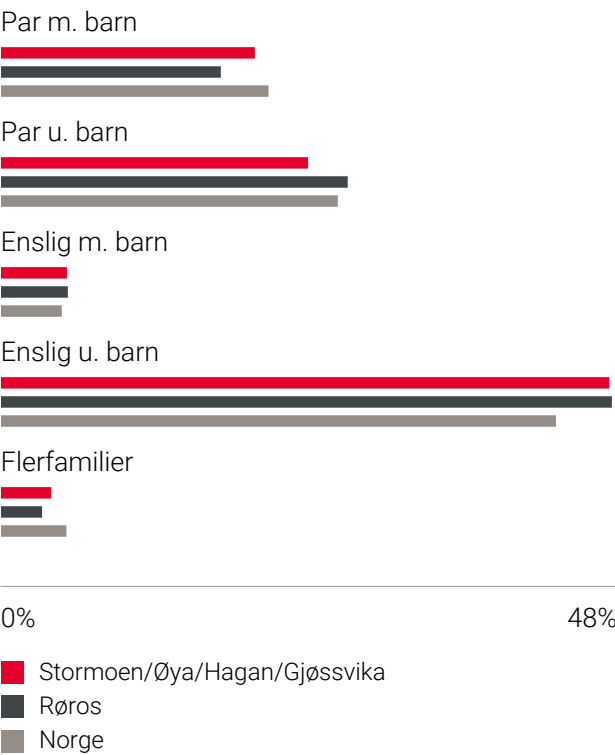
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	10 min
Vitusapotek Røros	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

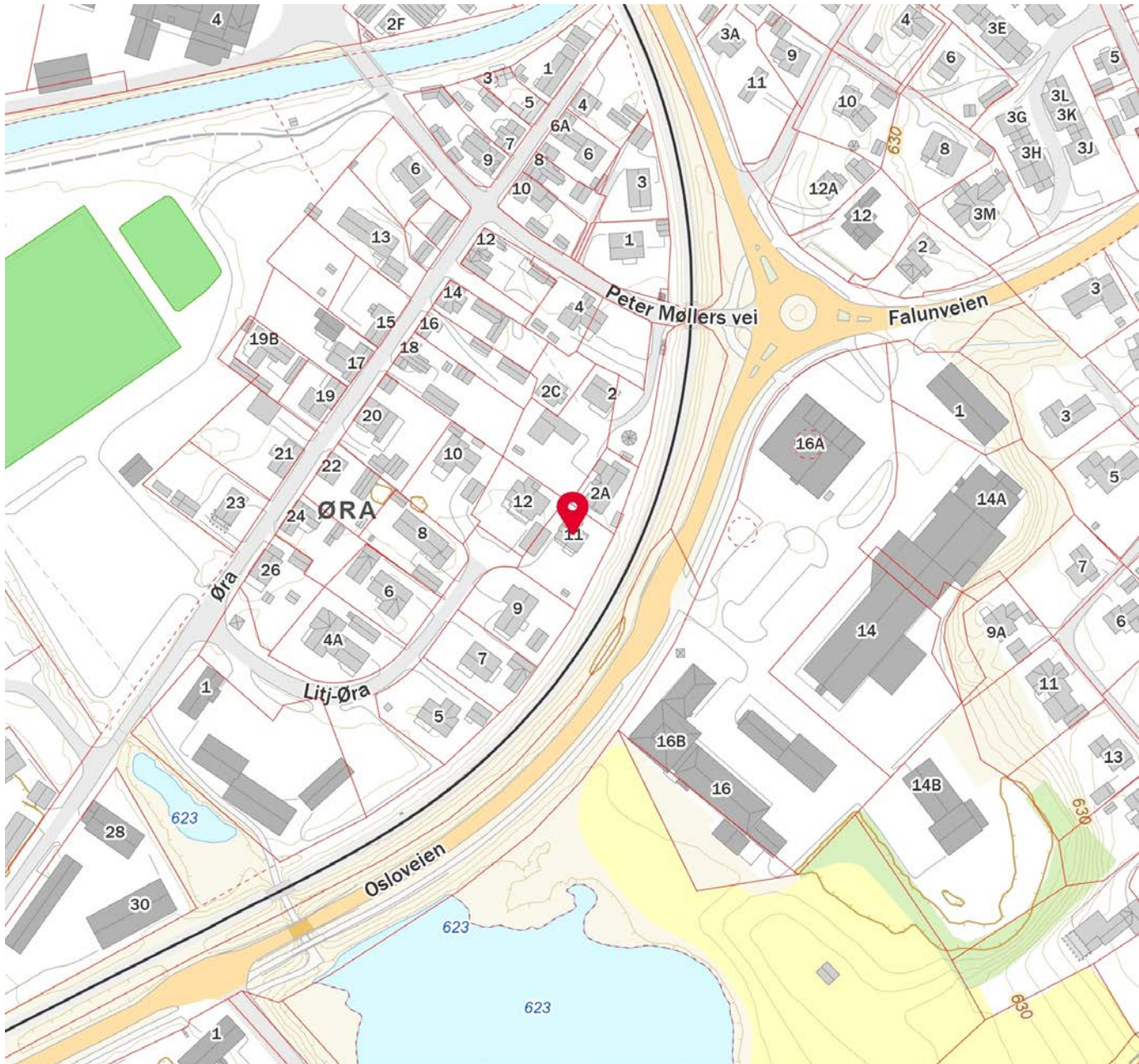
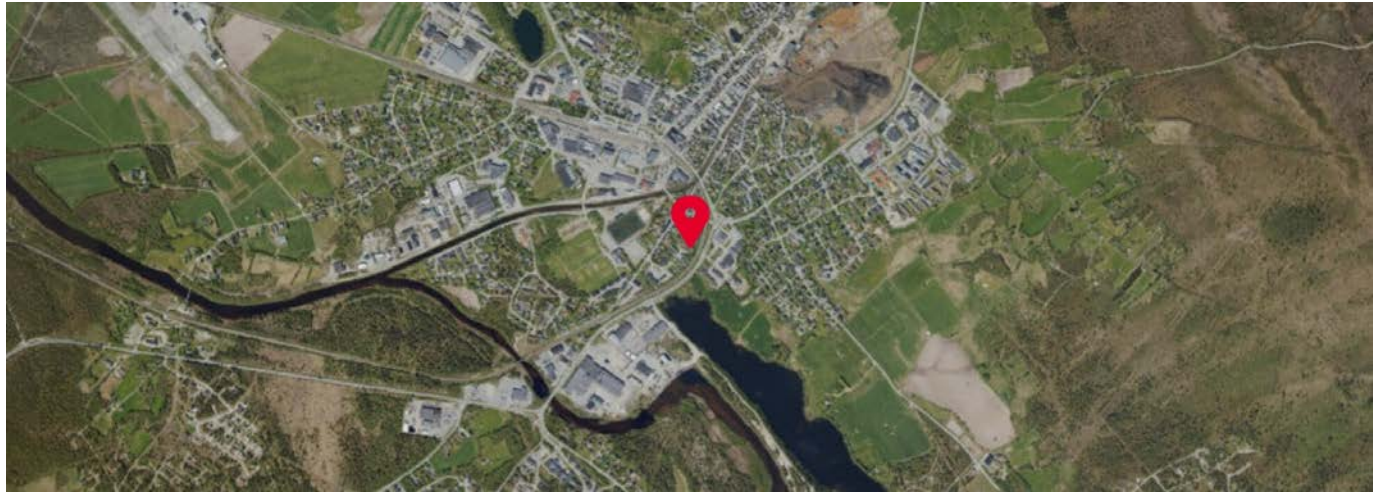


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Litj-Øra 11
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre