



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Osloveien 12, 7374 RØROS

Solheim pensjonat





Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

Mobil 918 61 016

E-post martin.gabrielsen@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen

Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Total ink omk.: Kr 4 600 000,-
Selger: Solheim Eiendom Røros AS

Salgsobjekt: Bygård/pensjonat (næring)
Eierform: Eiet
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total:
Tomtstr.: 1159.5 m²
Soverom: 8
Gnr./bnr.: Gnr. 138, bnr. 122

Oppdragsnr.: 1705240017

Solheim pensjonat

Velkommen til Solheim pensjonat!

Solheim pensjonat er en eiendom som ble bygget som pensjonat før 2. verdenskrig. Det har vært et sentralt og kjent overnattingssted som har vært drevet av familien Høsøien i to generasjoner, før det ble solgt ut av familien og overtatt av nye eiere i 2012. De nye eierne har vært bevisst på å holde på den gamle stilen og å gjenskape den opprinnelige atmosfæren og stemningen som Høsøien pensjonatet var kjent for. Eiendommen er oppgradert noe gjennom årene, og fremstår med retro-stil. Dagens eiere tok har brukt eiendommen til pensjonat med kjøkken og kafé i 1.etg., rom for overnatting i 2. etg. I byggets 3.plan er det en leilighet med eget soverom og bad som også inngår som utleieobjekt.

Byggets opprinnelige preg forsøkt ivaretatt i best mulig grad, for på denne måten å være et tilbud innen overnatting som skiller seg noe ut fra de tradisjonelle tilbudene som finnes. Lokalene benyttes også jevnlig til selskaper, både private og mer kommersielle arrangement, og er et intimt, koselig lokale for slike tilstelninger. Toppsesongen er uten tvil i turistsesongen i sommerhalvåret i tillegg til kjente arrangement som Rørosmartnan, julemarkedet o.l.

Velkommen på trivelig visning!



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	34
Verditakst	42
Nabolagsprofil	54
Matrikkelrapport	56
Kommunale gebyrer	58
Info om vann og avløp	60
Info om midlertidig brukstillatelse	61
Diverse kart	62
Byggetegninger	66
Planskisser ombygging	74
Forbrukerinformasjon	87
Budskjema	88



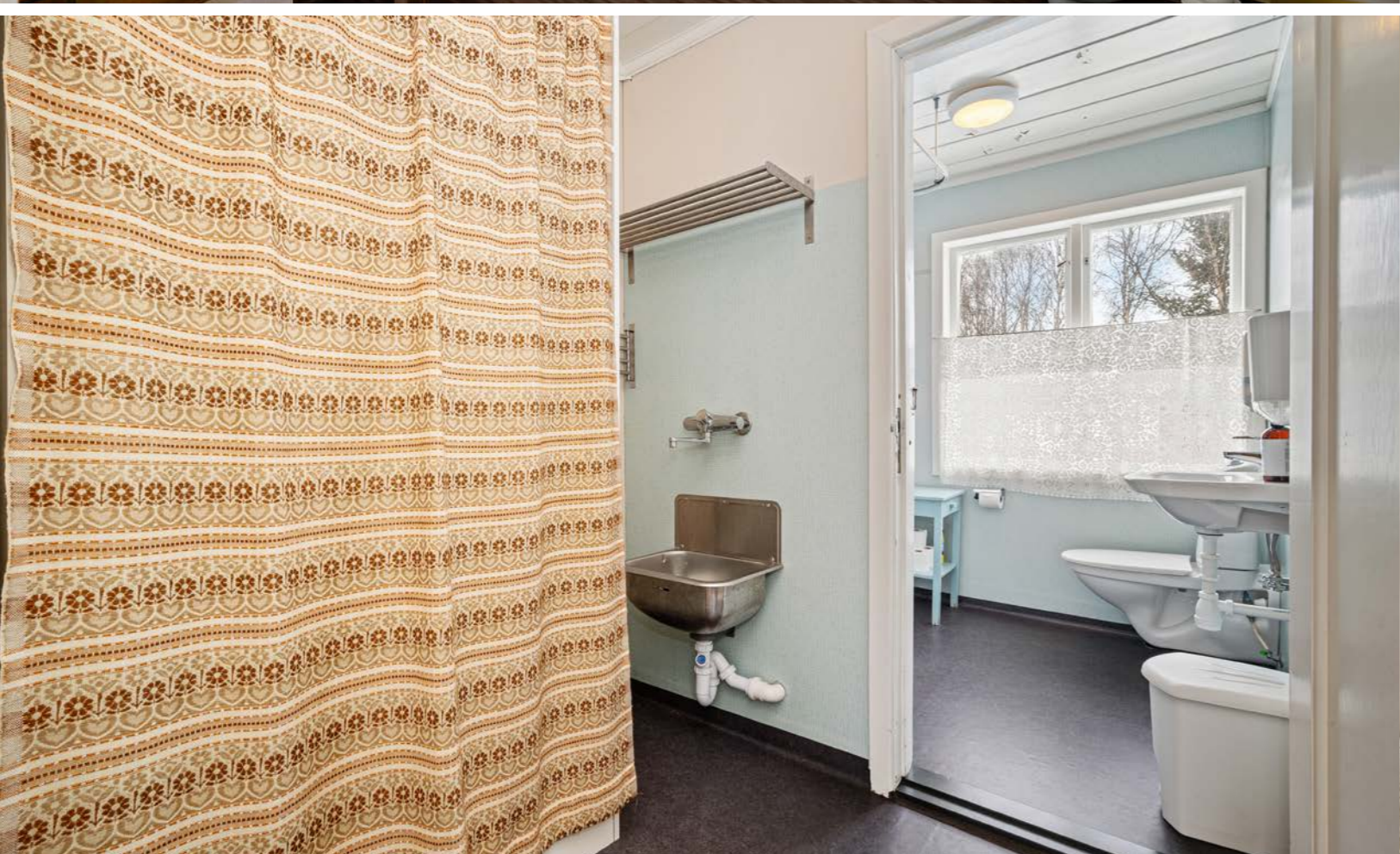












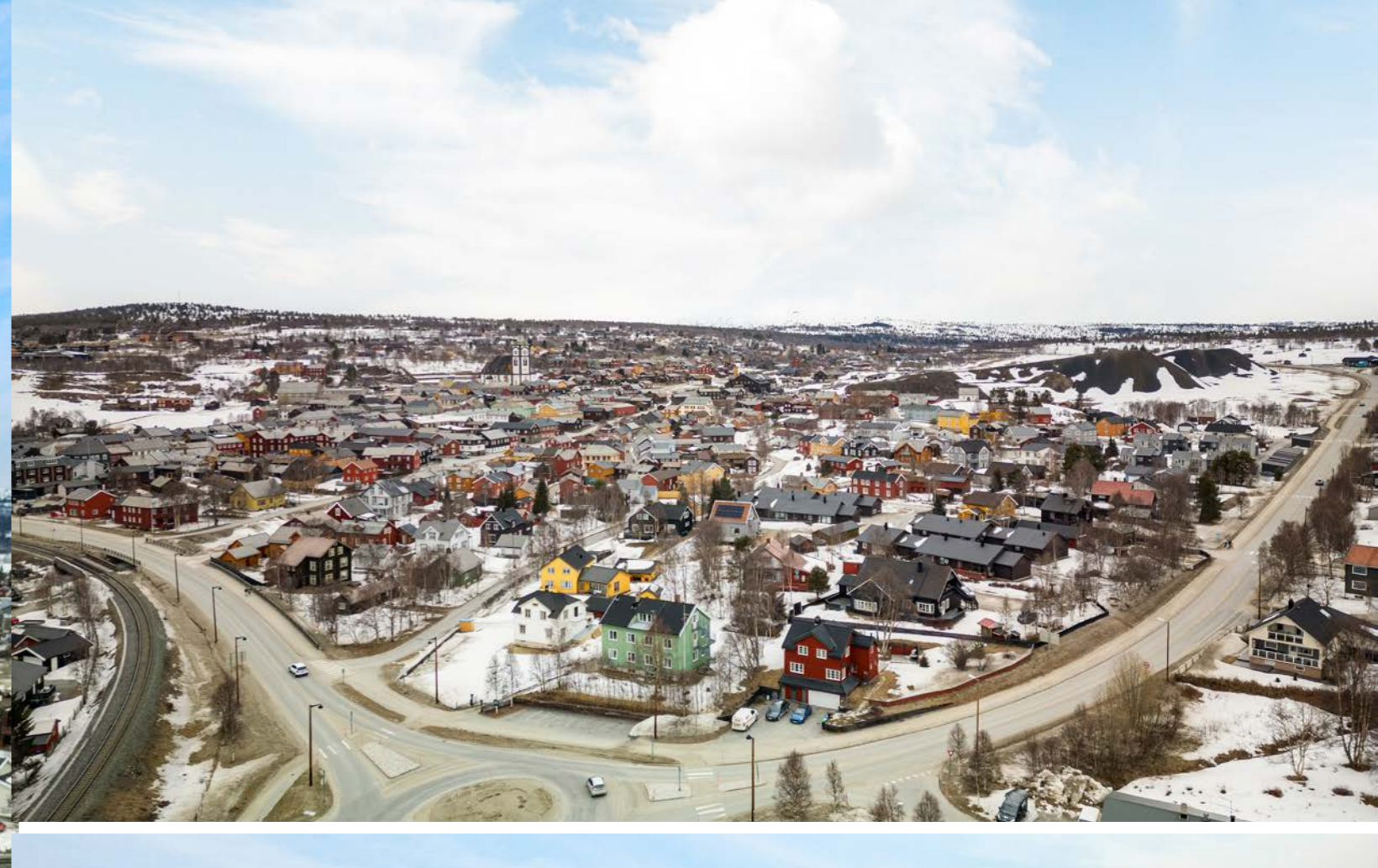














Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Solheim pensjonat

Bruttoareal BTA

Kjeller: 116 kvm Kjeller

1. etasje: 182 kvm 1. etasje

2. etasje: 119 kvm 2. etasje

3. etasje: 62 kvm Leilighet i 3. etasje

Bruksareal BRA

Kjeller: 103 kvm Kjeller

1. etasje: 168 kvm 1. etasje

2. etasje: 111 kvm 2. etasje

3. etasje: 60 kvm Leilighet i 3. etasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggets arealeffektivitet er ikke vurdert i noensærlig grad ved befaringen. Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer. Arealeffektiviteten måles i antall leide kvadratmeter per ansatt, og man legger til grunn det totale arealet, inkludert fellesrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1159.5 m²

Tomtebeskrivelse

Selveid tomt på ca. 1 160 kvm i følge verditaksten. Skrå tomt m/plen, delvis flat på baksiden.

Det er asfalterte parkeringsplasser nede ved hovedveien med plass til ca 10 biler.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rundkjøringa der veien deler seg mot sentrum og mot Brekken. Eiendommen er godt eksponert mot hovedveien og ses rett over rundkjøringen når en kommer sørfra på vei inn mot sentrumskjernen. Under visning vil det bli godt skiltet. Se for øvrig kart på www.finn.no

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bebyggelsen

Det er bymiljø i området, med en blanding av boliger, offentlige bygg og næring. Det er gang- og sykkelsti de drøye 300 meter bort til krysset ved Bergstaden hotell.

Bygningssakkyndig

Jan Sagplass

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Fundamentering:

Fundamentert på grunnmur i betong m/kjeller under hoveddel. Det antas å være bankett under grunnmuren, men disse er ikke tilgjengelig for kontroll. Om de finnes, så befinner disse seg under terrengnivå.

Erfaringsvis så inneholder datidens betong stor andel av kult og stor stein. Det er indikasjoner på at muren er innvendig isolert med tresonitt eller lignende som er pusset.

Bærende konstruksjon:

Vegger i bindingsverk fra byggeår. Normalt på denne tiden ble slike oppført enten som bindingsverk med utfylling av liggende planker, eller som tungt bindingsverk som består av boks 5" x 5" eller 4" x 4". Sistnevnte ble gjerne bygget med 2 lag panel og 2 lag papp som skulle ivareta isolasjonen. I dag vet vi at dette er en konstruksjon som gir tildels stort varmetap, og økt energibehov. Det vil på sikt være både økonomisk lønnsomt, og trolig gjennom krav i byggeforskriften være nødvendig med etterisolering av byggets yttervegger.

Etasjeskillere:

Trebjelkelag med linoleum, belegg og tepper av eldre årgang. Det registreres skjevheter i golvene, hvilket er normalt for bygg fra denne tiden. Kjeller har belegg og betong.

Yttervegger:

Stående malt kledning, sist malt i 2014. Noe behov for utvendig vedlikehold. Nyere ytterdør i hovedinngang. Rømningsdører fra overliggende etasjer er eldre, dobbel dør m/vinduer til spiraltrapp i 3.etg, dør med 2-lags vindu i 2.etg. Enkle sidehengslede vinduer m/innervindu, eldre koblede 2-lags vinduer og 2-lags isolervinduer fra 1985.

Innervegger:

Malt panel, noen plater og mur. Kjeller har panel plater og mur.

Takkonstruksjon/yttertak:

Sperretak m/tekkning av asfaltpappshingel. Etterisolert med innblåst isofiber. Det er uisolert luke mot kaldloft, og denne medfører noe varmetap. Taktekkingen er fra ca 1985, og forventet levetid er overskredet.

Verditakst

Kr 5 000 000,-

Innhold

Næringseiendommen inneholder:

Kjeller: Gang, wc, lager m/oljetank, lager 2, lager 3, lager 4, gammelt bad, gammelt vaskerom og matbod.

1. etasje: Vf, bod, gang, soverom, stue/kafé, mellomgang, bad, bod og lager.

2. etasje: Gang, 6 soverom m/servant, lager, bøttekott og 2 bad til felles bruk.

Leilighet i 3. etasje: Gang, raftekott, stue/soverom, kjøkken, soverom og bad.

Standard

Innvendig standard:

Innvendig standard er retro-stil med originale overflater i de fleste rom, mulig noe oppgradert underveis i enkelte rom.

Kjøkken 1.etg:

Variabel innredning med noen eikefronter, noen benkeskap og overskap m/glatte fronter, benkeplate m/dobbel kum, fliser over benk, ventilator og kjøkkenøy. Servant m/automatisk kran. Oppvaskmaskin for storhusholdning, liten benk med laminat benkeplate og enkel oppvaskkum.

Kjøkken 3.etg:

Eldre innredning med malte fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum, komfyr og ventilator. Egen spiseplass.

Bad 1.etg. for personal:

Fliser på golv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Inneholder innredning m/hel servantplate og speilfronter, 2 overskap og speil m/lys, toalett og dusj m/dører og hel sokkel over terskel. Ventilasjon via takventil.

Det er svellskader på plater i dusjen.

Bad 1, til felles bruk i 2.etg, noe oppgradert 2012:

Belegg på golv, tapet på vegger og malte plater i himling.

Inneholder servant, dusj m/forheng og toalett.

Stråleovn på vegg og vifte i himling.

Bad 2, til felles bruk i 2.etg, noe oppgradert 2012:

Belegg på golv, tapet på vegger og malt panel i himling.

Inneholder servant, dusj m/forheng og toalett.

Stråleovn på vegg.

Bad 3.etg:

Belegg på golv, malte plater på vegger og himling. Inneholder innredning m/hel servantplate og furufronter, overskap m/spiel og lys, dusjkabinett og toalett. panelovn på vegg.

Gammelt vaskerom i kjeller:

Belegg på golv, baderomsplater/tapet på vegger og malte plater i himling.

Inneholder tørkeskap og opplegg for vaskemaskin. Rommet er i dårlig forfatning.

Moderniseringer og påkostninger

Dagens eiere har gjort noen nødvendige oppgraderinger. Dette dreier seg i all hovedsak om oppgradering av El-skap med nye automater, brannsikring av bygget for å tilfredsstille de relativt strenge krav som knyttes til overnatting. Hovedsaklig er dette snakk om utvendig spiraltrapp som rømningsvei fra 3.etg og ned, og brannvarslingsanlegg med meldere i tilnærmet alle rom.

Utover dette er byggets opprinnelige preg forsøkt ivaretatt i best mulig grad, for på denne måten å være et tilbud innen overnatting som skiller seg noe ut fra de tradisjonelle tilbudene som finnes.

Parkering

Det er asfalterte parkeringsplasser nede ved hovedveien med plass til ca 10 biler.

Forsikringselskap

Gjensidige

Diverse

Eiendommen eies av Solheim Eiendom Røros AS med Org. nr. 898 186 482.

Vedtektfestet formål:

Å eie Oslovn. 12 og å drive eller leie ut eiendommen til overnatting/servering/ butikk/ kursvirksomhet. Også andre produkter og tjenester som naturlig faller sammen med dette, herunder å delta i andre selskaper med lignende virksomhet, eie og utleie av andre faste eiendommer, kjøp og salg av aksjer, eller på annen måte gjøre seg interessert i andre foretagender, vil kunne være aktuelt.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet,luft-luft varmepumpe fra 2022 og mulighet for vedfyring.

Info strømforbruk

Selger opplyser at totalt strømforbruk for eiendommen for 2022 har vært på 34 728 kWh og for 2023 på 39 101 kWh.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 23 373

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2023 fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: kr 5 207,69
- Eiendomsskatt: kr 10 022,36
- Renovasjon: kr 4 895,80
- Vann: kr 3 246,72

For inneværende år er det prognosert kommunale gebyrer på kr. 35 327,36

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. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 10 022

Eiendomsskatt år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten opplyser følgende om formuesverdi for næringseiendom:

Formuesverdien av næringseiendom skal for inntektsåret 2023 som hovedregel fastsettes til 80 prosent av beregnet utleieverdi. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

Grunnlag for beregning av formuesverdi:

Eiendommens areal x beregnet kvadratmeterleie x 0,9 = beregnet utleieverdi.

Det ses bort fra grunnareal (tomt) ved arealberegningen der bygningene utgjør eiendommens hovedfunksjon.

Grunnlaget for beregning av kvadratmeterleie differensieres med hensyn til beliggenhet, hva eiendommen benyttes til og areal, og fastsettes årlig av Skattedirektoratet på grunnlag av beregninger fra Statistisk sentralbyrå. Ikke-utleid næringseiendom verdsettes ved bruk av kvadratmeterleie som representerer det eiendommen arealmessig i hovedsak benyttes til.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 122 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5025/138/122:

21.11.1938 - Dokumentnr: 1566 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:138 Bnr:52

01.01.2018 - Dokumentnr: 172061 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:138 Bnr:122

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke fantes ferdigattester. Men det foreligger midl. brukstillatelse fra renovering/ombygging i 2013. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål med formål hotell/overnatting for denne eiendommen spesifikt.

Verneklasse/SEFRAK

Det er ikke opplyst eller registrert forhold av slik art på eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:
- dersom selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf.

reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000,00))

116 240,- (Omkostninger totalt)

4 716 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 100.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,-, markedspakke kr 16.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martin Gabrielsen

Advokat/Megler

martin.gabrielsen@aktiv.no

Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

24.04.2024

Verditakst over eiendommen

gnr. 138, bnr. 122 i Røros kommune



Osloveien 12
7374 RØROS
Gnr. 138 Bnr. 122
5025 Røros kommune

Benevnelse
Næringseiendom

BTA
479 m²

Normal markedsverdi
Kr. 5 000 000

Tomteareal
1 160 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 586 361
Rapportdato 12.04.2024

Rapportansvarlig Alvdal Takst AS
Takstingeniør: Jan Sagplass
Moanveien 91, 2560 ALVDAL
Tlf.: 95187502
E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



Sammendrag

Solheim pensjonat er en opprinnelig boligeiendom som ligger sentralt plassert ved innkjøringen til Røros sentrum. Det er gåavstand til alle nødvendige fasiliteter og det kjente sentrumet av Røros med den gamle trehusbebyggelsen. Boligen er oppgradert noe gjennom årene, og fremstår med retro-stil. Dagens eiere tok over eiendommen i 2012, og har brukt den til pensjonat med kjøkken og kafé i 1.etg., rom for overnatting i 2. etg., og i byggets 3.plan er det en leilighet med eget soverom og bad som også inngår som utleieobjekt. Dagens eiere har gjort noen nødvendige oppgraderinger. Dette dreier seg i all hovedsak om oppgradering av EI-skap med nye automater, brannsikring av bygget for å tilfredsstille de relativt strenge krav som knyttes til overnatting. Hovedsaklig er dette snakk om utvendig spiraltrapp som rømningsvei fra 3.etg og ned, og brannvarslingsanlegg med meldere i tilnærmet alle rom. Utover dette er byggets opprinnelige preg forsøkt ivare tatt i best mulig grad, for på denne måten å være et tilbud innen overnatting som skiller seg noe ut fra de tradisjonelle tilbudene som finnes. Dette er et opplegg som i følge rekvisenten er godt mottatt blant gjester som har vært på visitt. Lokalene benyttes også jevnlig til selskaper, både private og mer kommersielle arrangement, og er et intimt, koselig lokale for slike tilstelninger. Toppsesongen er uten tvil i turistsesongen i sommerhalvåret i tillegg til kjente arrangement som Rørosmartnan, julemarkedet o.l. Dette er nærmere beskrevet her; <https://julemarkedroros.no/> og martnan finnes her; <https://rorosmartnan.no/>

Dagens normale salgsverdi
Kr. 5 000 000,-

Sted og dato
Alvdal, 28.10.2023



Jan Sagplass

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Osloveien 12	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	7374 RØROS	5025	Røros	138	122		
Område / bydel	Sentrum						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringseiendom						
Rekvirent	Solheim Eiendom Røros AS						
Hjemmelshaver	Solheim Eiendom Røros AS						
Forsikring	Gjensidige						
Ligningsverdi	505848						

Befaring

Dato	23.10.2023
Tilstede	Catharina Holmer og takstmann Jan Sagplass

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Egenmeldingsskjema	12.10.2023	<input type="checkbox"/>	Oversendt
Verdi og lånetakst	11.06.2009	<input type="checkbox"/>	Oversendt
Boligsalgsrapport med arealmåling	01.11.2010	<input type="checkbox"/>	Oversendt
Originale tegninger, kopi		<input type="checkbox"/>	Oversendt
Årsregnskap 2020		<input type="checkbox"/>	Oversendt
Brannteknisk tilstandsanalyse	19.03.2021	<input type="checkbox"/>	Oversendt

Premisser - generelle opplysninger

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

HABILITET:

Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er Norsk Takst sertifisert for taksering av større næringseiendommer.

VERDITAKST:

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflattisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand. Verdi- og lånetakst må ikke forveksles med Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstand synliggjøres.

PREMISSER:

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er opplyst av eier, ikke kontrollmålt av takstingeniør. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelsesmerkningsregler ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjævheter i forskjellige konstruksjons-elementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredstiller dagens våtromsnorm, med mindre annet er oppgitt. Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 159,5	Kilde
-----------	------	-------	---------	-------

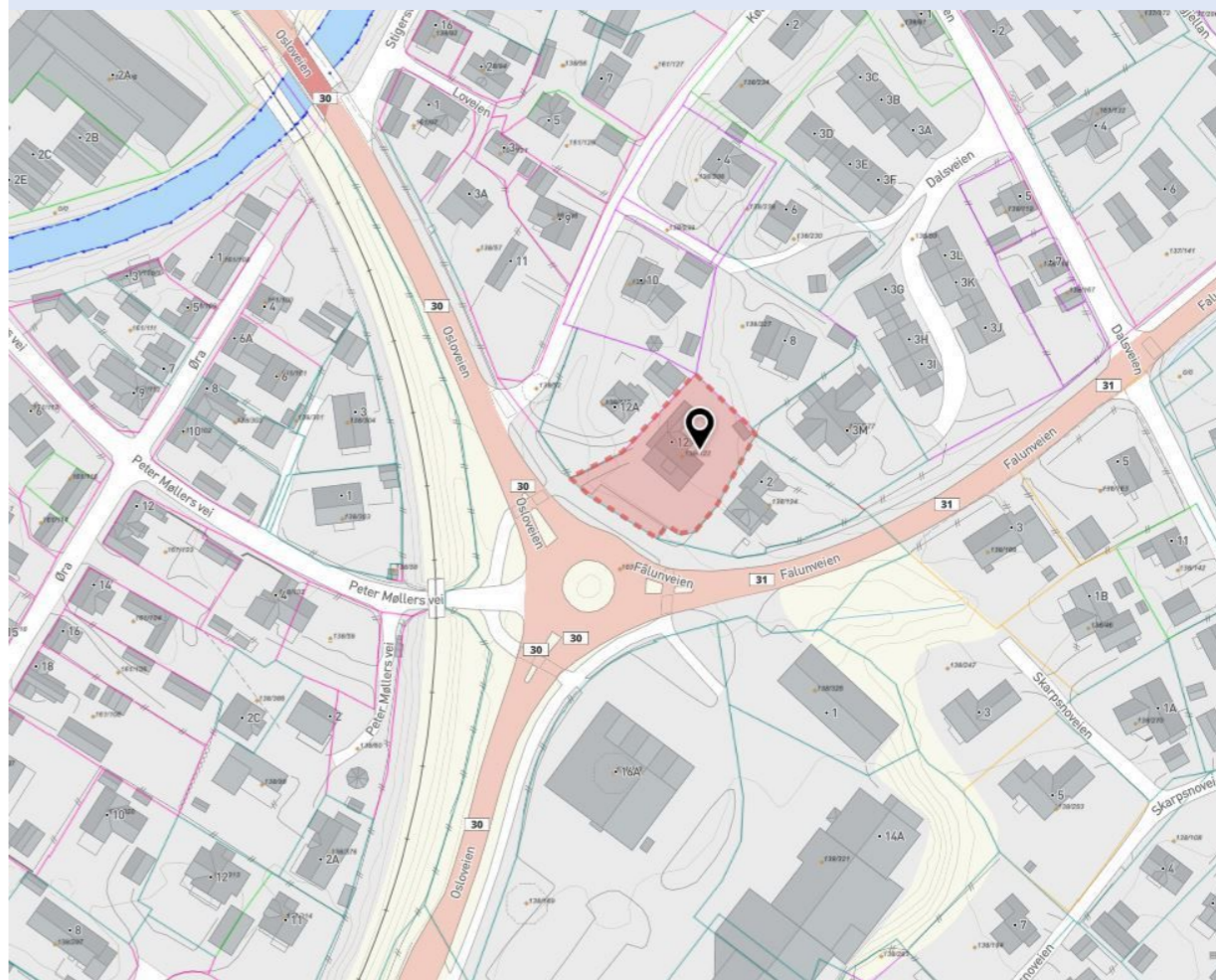
Tomtens beskaffenhet

Skrå tomt m/plen, delvis flat på baksiden.
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.
Det er asfalterte parkeringsplasser nede ved hovedveien med plass til ca 10 biler.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i rundkjøringa der veien deler seg mot sentrum og mot Brekken. Eiendommen er godt eksponert mot hovedveien og ses rett over rundkjøringen når en kommer sørfra på vei inn mot sentrumskjernen.
Det er bymiljø i området, og det er gang- og sykkelsti de drøye 300 meter bort til krysset ved Bergstaden hotell.

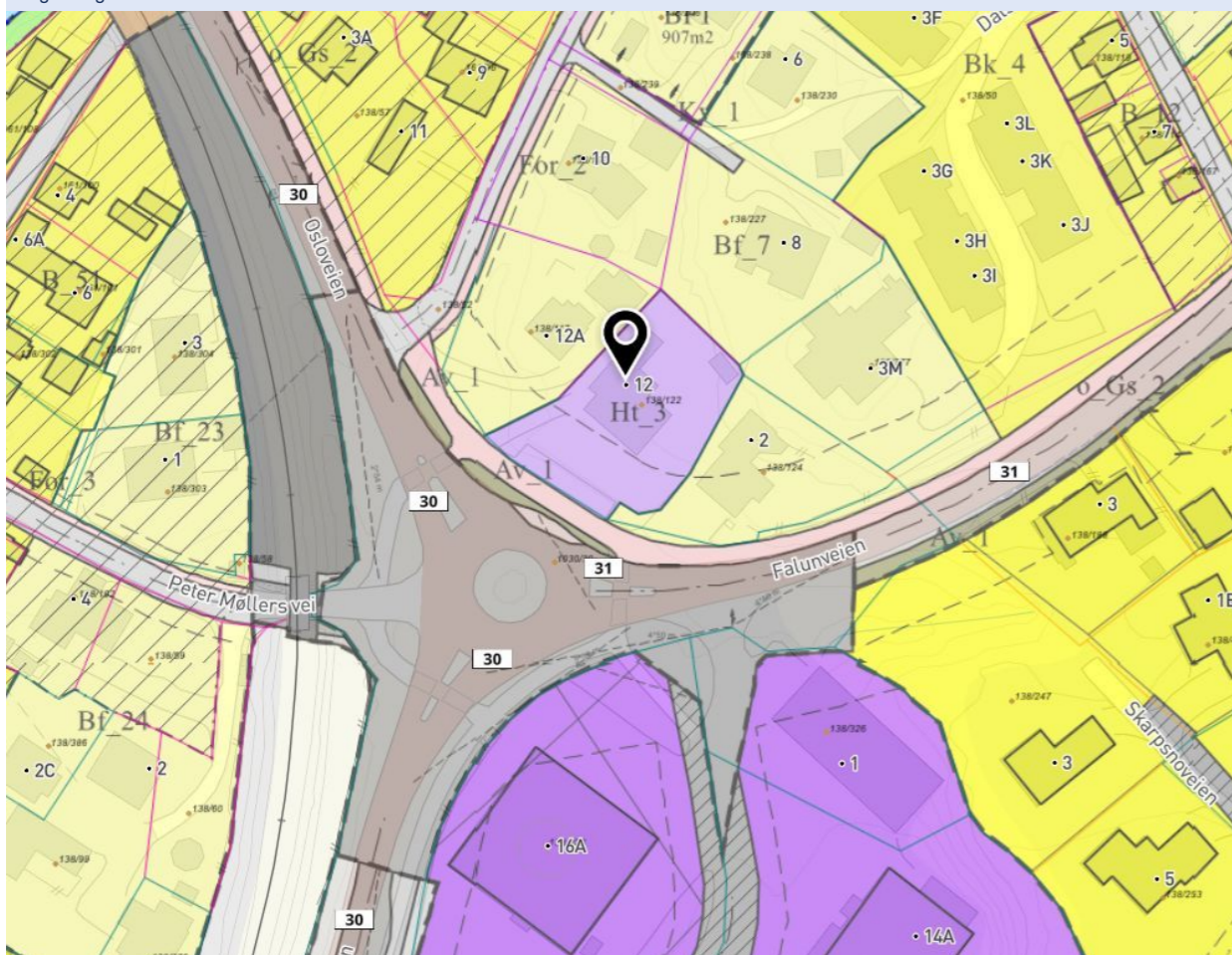
Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål med formål hotell/overnatting for denne eiendommen spesifikt.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabilert
A Næringseiendom	1939	

Vernestatus

Det er ikke opplyst eller registrert forhold av slik art på eiendommen.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringseiendom

Beskrivelse av bygningen

Opprinnelig boligeiendom fra 1939. Bygget består av kjeller, 2 fulle etasjer, og et loft med skrå himlinger langs kanten. I 1.etg er det et påbygg som vender bakover og som utgjør et kaldt lager som er uten isolasjon. I byggets hovedplan er det gangarealer, lager og bodrom, ett soverom for utleie, stue/kafé med tilhørende kjøkken, internlager og bad for personale. I 2.etg er det gangareal, 6 rom for utleie med servant på alle unntatt ett, 2 bad for felles bruk til rommene, og bøttekott/lager. I 3.etg er det en liten leilighet for utleie med kjøkken, stue, soverom, og eget bad. Etter at dagens eiere tok over eiendommen, er det foretatt oppgradering av bygningens brannsikkerhet. Det er likevel opplyst om enkelte svakheter i bygget hva brannsikkerhet angår. Dette har sammenheng med bygningens alder, og endrede krav gjennom årene. Det er utarbeidet en brann teknisk rapport for bygningen av Norconsult i 2021, og det vises til denne for beskrivelse av anbefalte tiltak.



Uisolert lagerrom bak hoveddelen.

Grunnforhold

Antatt stabile løsmasser.

Fundamentering

Fundamentert på grunnmur i betong m/kjeller under hoveddel. Det antas å være bankett under grunnmuren, men disse er ikke tilgjengelig for kontroll. Om de finnes, så befinner disse seg under terrengnivå. Erfaringsvis så inneholder datidens betong stor andel av kult og stor stein. Det er indikasjoner på at muren er innvendig isolert med tresnitt eller lignende som er pusset.

Bærende konstruksjon

Vegger i bindingsverk fra byggeår. Normalt på denne tiden ble slike oppført enten som bindingsverk med utfylling av liggende planker, eller som tungt bindingsverk som består av boks 5" x 5" eller 4" x 4". Sistnevnte ble gjerne bygget med 2 lag panel og 2 lag papp som skulle ivareta isolasjonen. I dag vet vi at dette er en konstruksjon som gir tildels stort varmetap, og økt energibehov. Det vil på sikt være både økonomisk lønnsomt, og trolig gjennom krav i byggeforskriften være nødvendig med etterisolering av byggets yttervegger.

Etasjeskillere

Trebjelkelag med linoleum, belegg og tepper av eldre årgang. Det registreres skjevheter i golvene, hvilket er normalt for bygg fra denne tiden. Kjeller har belegg og betong.

Yttervegger

Stående malt kledning, sist malt i 2014. Noe behov for utvendig vedlikehold. Nyere ytterdør i hovedinngang. Rømningsdører fra overliggende etasjer er eldre, dobbel dør m/vinduer til spiraltrapp i 3.etg, dør med 2-lags vindu i 2.etg. Enkle sidehengslede vinduer m/innervindu, eldre koblede 2-lags vinduer og 2-lags isolervinduer fra 1985.

Innervegger

Malt panel, noen plater og mur. Kjeller har panel plater og mur.

Innvendig standard

Innvendig standard er retro-stil med originale overflater i de fleste rom, mulig noe oppgradert underveis i enkelte rom.

Kjøkken 1.etg:

Variabel innredning med noen eikefronter, noen benkeskap og overskap m/glatte fronter, benkeplate m/dobbel kum, fliser over benk, ventilator og kjøkkenøy. Servant m/automatisk kran. Oppvaskmaskin for storhusholdning, liten benk med laminat benkeplate og enkel oppvaskkum.

Kjøkken 3.etg:

Eldre innredning med malt fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum, komfyr og ventilator. Egen spiseplass.

Bad 1.etg. for personal:

Fliser på golv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Inneholder innredning m/hel servantplate og speilfronter, 2 overskyp og speil m/lys, toalett og dusj m/dører og hel sokkel over terskel. Ventilasjon via takventil.

Det er svellskader på plater i dusjen.

Bad 1, til felles bruk i 2.etg, noe oppgradert 2012:

Belegg på golv, tapet på vegger og malte plater i himling. Inneholder servant, dusj m/forheng og toalett. Stråleovn på vegg og vifte i himling.

Bad 2, til felles bruk i 2.etg, noe oppgradert 2012:

Belegg på golv, tapet på vegger og malt panel i himling. Inneholder servant, dusj m/forheng og toalett. Stråleovn på vegg.

Bad 3.etg:

Belegg på golv, malte plater på vegger og himling. Inneholder innredning m/hel servantplate og furufronter, overskap m/spiel og lys, dusjkabinett og toalett. panelovn på vegg.

Gammelt vaskerom i kjeller:

Belegg på golv, baderomsplater/tapet på vegger og malte plater i himling. Inneholder tørkeskap og opplegg for vaskemaskin. Rommet er i dårlig forfatning.

Takkonstruksjon / yttertak

Sperretak m/teking av asfaltpappshingel. Etterisolert med innblåst isofiber. Det er uisolert luke mot kaldloft, og denne medfører noe varmetap. Taktekkingen er fra ca 1985, og forventet levetid er overskredet.



Etterisolert himling.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Bygget er greit vedlikeholdt, men eldre bygg vil uansett ha vedlikeholdsbehov. Å bringe bygget opp til dagens krav til standard vil kreve relativt mye påkost.

Den vedlikeholdsmessige tilstand er kun skjønsmessig vurdert, og det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av bebyggelsen på eiendommen.

Tekniske installasjoner

2 stk skorsteiener, en m/luftepipe. Disse er ikke i bruk til oppvarming, men den ene er tilkoblet en elektrisk vifte i et kjellerrom.

Det er lagt opp til sprinkleanlegg i 3.etg.

750 l Oljetank i kjeller. Denne er opplyst å være tømt.

Oppvarming med luft-luft varmepumpe fra 2022. Panelovner og stråleovner.

El-opplegg:

Anlegg m/automatisk måler i 2.etg, automatsikringer, jordfeilautometer og åpen installasjon. Seriemåler for 3. etg. Anlegget har kursfortegnelse fra 2022, og anlegget er sist oppdatert da.

Røykvarsleranlegg m/meldere i alle rom.

VVS:

Inntak med måler og stoppekran i kjeller. Det meste av avløp er i plast og noe eldre soil.

En gammel Oso bereder og en nyere Høiax 200 l bereder.

Er det tegn til setnings-skader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Det registreres noe fukt i utlektet vegg i kjelleren, og det er forhøyet utslag ved indikatorsøk på golvet. Kjelleren er bygget på en måte som gjør den uegnet for innredning med organiske overflater, og da spesielt med tette overflater. Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre. Utvendig fuktsikring og etterisolering av fundamenter kan vurderes ved en eventuell rehabilitering av boligen.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Undertegnede er kjent med at andre budgivere i forbindelse med salg av eiendommen i 2012 hadde planer om å rive bebyggelsen, og erstatte dette med leilighetskompleks. Uten at dette er kvalitetssikret, er det ikke avdekket forhold som ikke skulle tillate tilsvarende i dag. Matrikkelinformasjon fra eiendomsregisteret opplyser ikke forhold som begrenser slik utvikling av eiendommen. Med utgangspunkt i dagens bebyggelse er det begrenset med muligheter for videre utvikling nå.

Arealdisponering

Bygg A: Næringseiendom

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	116	103	Gang, wc, lager m/oljetank, lager 2, lager 3, lager 4, gammelt bad, gammelt vaskerom og matbod.
1	182	168	Vf, bod, gang, soverom, stue/kafé, mellomgang, bad, bod og lager.
2	119	111	Gang, 6 soverom m/servant, lager, bøttekott og 2 bad til felles bruk.
Leilighet i 3.etg.	62	60	Gang, raftekott, stue/soverom, kjøkken, soverom og bad.
Sum	479	442	

Arealeffektivitet

Byggets arealeffektivitet er ikke vurdert i noen særlig grad ved befaringen.

Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer. Arealeffektiviteten måles i antall leide kvadratmeter per ansatt, og man legger til grunn det totale arealet, inkludert fellesrom.

Leiearealer

1	Beskrivelse	Stipulert utleie av rom og arrangement	Areal	479 m ²
	Leietaker	Korttidsleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det legges til grunn en gjennomsnittlig leieinntekt på kr 1100,-m ² for bygget. Det foreligger ingen langsiktige leieavtaler til arealet.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedsstilpasning		Markedsstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Eiendommen er vurdert med markedsleie. Markedsleie vil si hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med lokalene ledige. Markedsleie er etter undertegnades syn ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leie som flere uavhengige interessenter anser som riktig leie. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale spesielt høy leie for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke markedsleie. Markedsleie baseres på en ordinær leiekontrakt som kan indeksreguleres med 100 % KPI hvert år.		Markedsleie	Kr. 1 450,-/m ²
	En ordinær leiekontrakt forutsetter at leietaker dekker den arealmessige andel av felleskostnader til drift, vedlikehold og kommunale avgifter. Innenfor eget areal dekker leietaker bl.a. kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold.		Markedsleie pr. år	Kr. 694 550,-
Sum			Areal	479 m²
			Leieinntekt	Kr. 0,-
			Markedsleie	Kr. 694 550,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



■ Faktisk leie ■ Markedsleie ■ Andre inntekter

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	9,50 %
--------------------	--------

Kommentar

Dagens avkastningsverdi fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den på befaringdagen fremsto som et selvstendig omsetningsobjekt.

Ved vurderingen er det tatt hensyn til:

- eiendommens beliggenhet og eksponering.
- tomten.
- bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand.
- bygningens innemiljø.
- bygningens effektivitet.
- bygningens tilpasningsdyktighet og fleksibilitet.
- leiekontrakter

Dagens leiekontrakter er vurdert i relasjon til dagens markedsleie og etter følgende kriterier:

- leieinntekter.
- reguleringsmuligheter.
- varighet på leiekontraktene.
- leietakersammensetning.
- driftskostnader.

Krav til kapitaliseringsrenten er vurdert mot:

- realrente.
- forretningsmessig risiko.
- attraktivitet i markedet.

Kapitalisert verdi

		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 0	Kr. 694 550
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader			
	Offentlige avgifter	Kr. 30 000	
	Eiendomsskatt	Kr. 11 000	
	Forsikring	Kr. 45 000	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 100 000	Kr. 186 000
- Ledighet			Kr. 34 728
= Netto leieinntekt		Kr. -186 000	Kr. 473 823
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente 9,50 %	Kr. -1 958 000	Kr. 4 988 000

Kommentar til eierkostnader

Det er lagt til grunn at det inngås ordinære leiekontrakter som forutsetter at gårdeier bl.a. dekker følgende driftskostnader:

- administrasjon
- forsikring
- eiendomsskatt
- utvendig vedlikehold
- periodisk vedlikehold/utskiftninger av vesentlige tekniske anlegg

Vedlikehold og administrasjonskostnader er satt til ca 15 % av brutto leieinntekt/markedsleie.

Ledighet

Generell ledighet

Kommentar

Markedet er i balanse når ledighet/leiesvikt er mellom 4-6 %. Ledigheten / leiesvikten for den vurderte eiendom er basert på trenden i markedet og områdets attraktivitet.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Kommentar

Det er ingen opplyste forkjøpsretter.

Kommentarer til grunnboksbladet

Heftelser som påvirker takst er ikke opplyst eller hensyntatt.

Følgende matrikelopplysninger kan nevnes:

- Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.
- Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
- Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.
- Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringseiendom	Beregnete byggekostnader	Kr. 10 777 500	Kr./m ² 22 500
	Verdireduksjon	50% - Kr. 5 388 750	Kr./m ² 11 250
	Teknisk verdi	= Kr. 5 388 750	Kr./m ² 11 250
Sum teknisk verdi uten tomt		= Kr. 5 388 750	Kr./m ² 11 250
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+ Kr. 869 625	Kr./m ² 750
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr. 6 258 375	

Kommentar

Det er lagt til grunn byggekostnader slik bygget er oppført nå.
Dette tilfredstiller nødvendigvis ikke dagens krav i PBL og TEK.
Verdireduksjon hensyntar all elde, slitasje, og mangler ved bebyggelsen.

Kontantstrømsanalyse

Inntekter	Diskonteringsrente										12.04.2024
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	
Kontraktfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markedsleie, ikke kontraktfestet	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brutto leieinntekt	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	694 550	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Eiendomsskatt	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000
Forsikring	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
Vedlikehold og administrasjon	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ledighet	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728	34 728
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	220 728	
Netto leieinntekt	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	473 823	
Nåverdi av kontantstrøm	452 802	413 518	377 642	344 879	314 958	287 633	262 678	239 889	219 076	200 070	3 113 144
									Yield, terminalverdi	10,50%	
									Terminalverdi	4 512 595	
									Nåverdi av terminalverdi	1 820 896	
									Nåverdi av kontantstrøm	4 934 041	
									Tilsvarende yield i dag på	9,18%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,50 %	8,00 %	8,50 %	9,00 %	9,50 %	10,00 %	10,50 %	11,00 %	11,50 %
Nåverdi av kontantstrøm	5 193 011	5 125 013	5 059 245	4 995 617	4 934 041	4 874 434	4 816 718	4 760 818	4 706 662
Kapitalisert verdi	6 317 633	5 922 781	5 574 382	5 264 694	4 987 605	4 738 225	4 512 595	4 307 477	4 120 196

Andre verdifaktorer

Det er ikke gjort vurderinger av andre verdifaktorer. Tomten er fullt utnyttet med dagens bygningsmasse.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Forvaltning, drift og vedlikehold er stipulert ut fra erfaringstall. Inntektsutviklingen er satt for stipulerte leieinntekter. Markedsverdien baseres fullt og helt på eiendommens evne til å generere inntekter, og sier lite om byggets tilstand og tekniske verdi.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 5 000 000,-

Osloveien 12

Lokal transport

Autotomta Linje 182, 540, 541	3 min	0.2 km
Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	4 min	0.3 km
Røros skystasjon Buss, tog	7 min	0.5 km
Røros stasjon Linje R60	7 min	0.5 km

Transport for lengre reiser

Røros lufthavn	5 min
----------------	-------

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	4 min
Rema 1000 Røros	7 min

Parkering

Småsetran	11 min
-----------	--------



Trafikk

Lite trafikk 77/100



Gateparkering

Lett 76/100



Serveringstilbud

Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 16 lokalkjente.

Største bedrifter i området

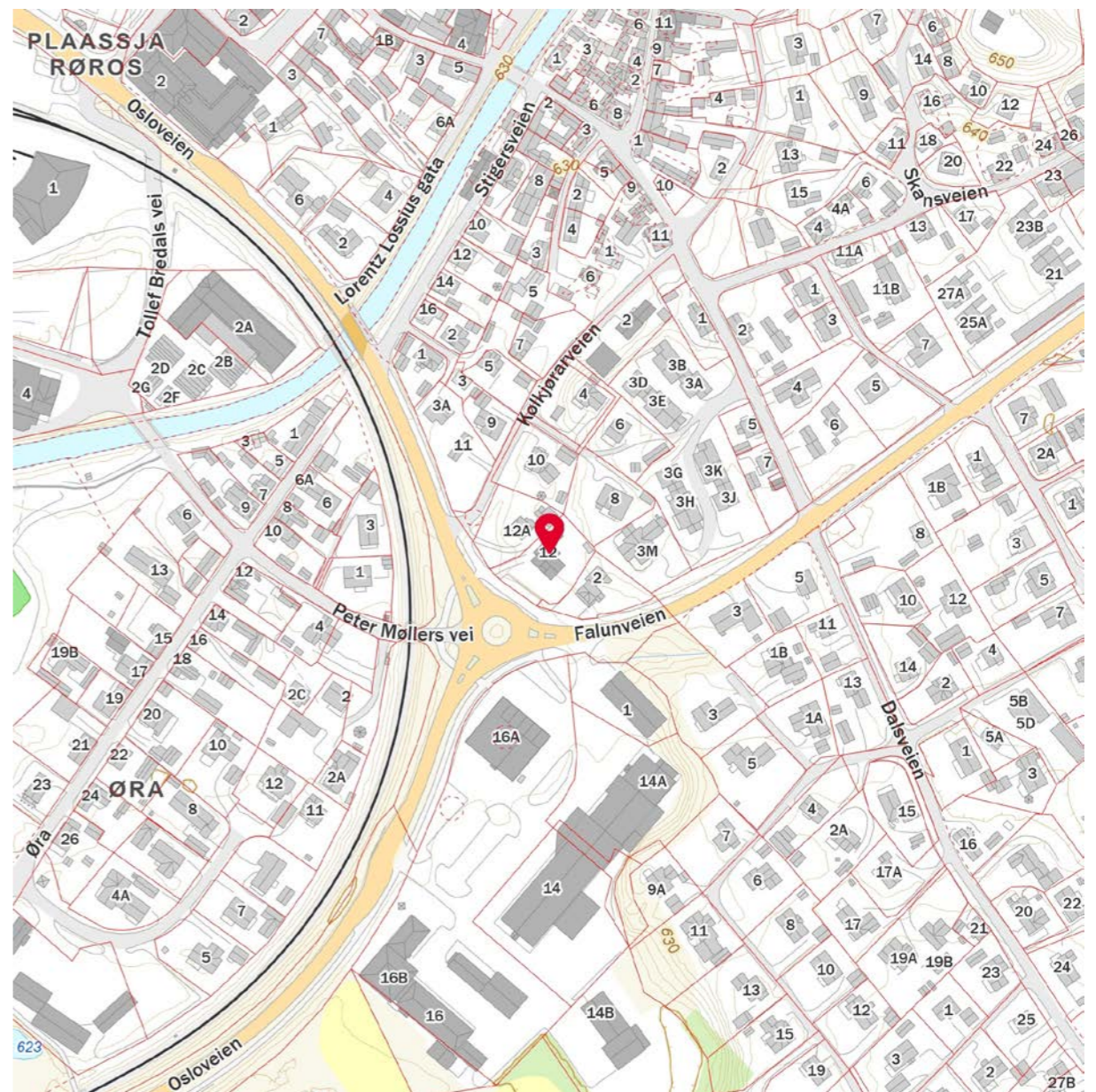
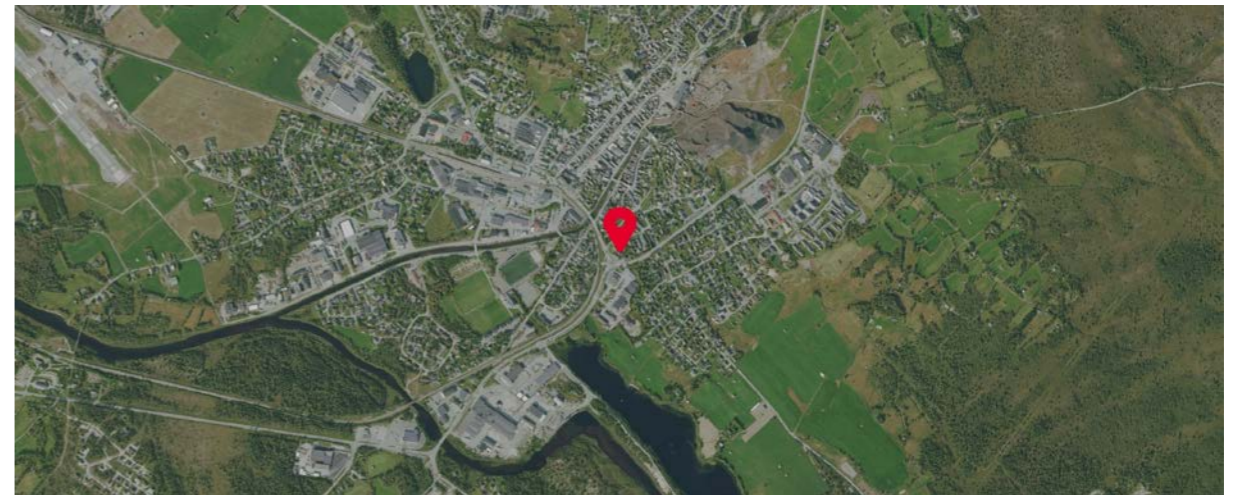
	Ansatte
Landbrukstjenester Gauldal Og R...	254
ST Olavs Hospital HF Røros Sykehus	172
Røros Hotell	141
Røros Kommune Teknisk Etat Administrasj...	127
Bergstadens Hotel AS	108
Røros Sykehjem	86
Røros Dører og Vinduer AS	83
Gjøsvika Sykehjem	82
Norbit Ems AS	79
Hjemmetjenesten i Røros	77
Unicare Røros	71
Rørosbanken Røros Sparebank	52
Rørosmeieriet AS	51
Rørosrein AS	50
Tiltak for Funksjonshemmede (Tff)	48

Treningscenter

Røros Gym	1 min
Aktiviteten Treningscenter	7 min

Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Coop Mega Røros	8 min	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLHEIM	Beregnet areal	1159.5
Etablert dato	21.11.1938	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenståing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	138/122
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Skylddeling	21.11.1938			138/52, 138/122
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6940207.19	622702.22	0	Ja	1159.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLHEIM EIENDOM RØROS AS S898186482	Hjemmelshaver (H) 1/1	Osloveien 12 7374 RØROS	

Adresse

Vegadresse: Osloveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7374 RØROS	Kirkesogn	09070201 Røros
Grunnkrets	111 Røros sentrum	Tettsted	6631 Røros
Valgkrets	1 RØ/HÅ/GA/RG/OR/DJ/HI		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17767062		Hospits pensjonat (521)	Tatt i bruk (TB)	04.07.1940

1: Bygning 17767062: Hospits pensjonat (521), Tatt i bruk 04.07.1940

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	412
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	412
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.07.1939	30.01.2008
Igangsettingstillatelse	04.08.1939	30.01.2008
Tatt i bruk	04.07.1940	30.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Osloveien 12	H0201	138/122	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Osloveien 12	H0102	138/122	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Osloveien 12	H0101	138/122	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	53	0	53	0	0	0
H02	1	109	0	109	0	0	0
H01	2	147	0	147	0	0	0
K01	0	103	0	103	0	0	0



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 15.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Osloveien 12, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	5 207,69 kr
Eiendomsskatt	10 022,36 kr
Renovasjon	4 895,80 kr
Vann	3 246,72 kr
Sum	23 372,57 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt næring	2110000 0/00	4,75 kr	1/1	0 %	10 023,00 kr	2 505,50 kr
Boligrenovasjon	1 pr.år	4 994,00 kr	1/1	0 %	4 994,00 kr	1 248,50 kr
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	262,50 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	430,75 kr
Forskudd vannavg.	248 m3	20,41 kr	1/1	0 %	5 062,30 kr	1 265,58 kr
Forskudd kloakkavg.	248 m3	36,75 kr	1/1	0 %	9 114,00 kr	2 278,50 kr
Forbruk Vann	251 m3	20,41 kr	1/1	0 %	4 954,11 kr	4 954,11 kr
Forbruk Kloakk	251 m3	36,75 kr	1/1	0 %	8 446,15 kr	8 446,15 kr
Innbet. Forskudd Vann	-2970.4 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-3 713,00 kr	-3 713,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. Forskudd Kloakk	-5060.96 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-6 326,20 kr	-6 326,20 kr
Sum					35 327,36 kr	11 352,39 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 15.03.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Osloveien 12, 7374 RØROS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
20084665	3073	18.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	251

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

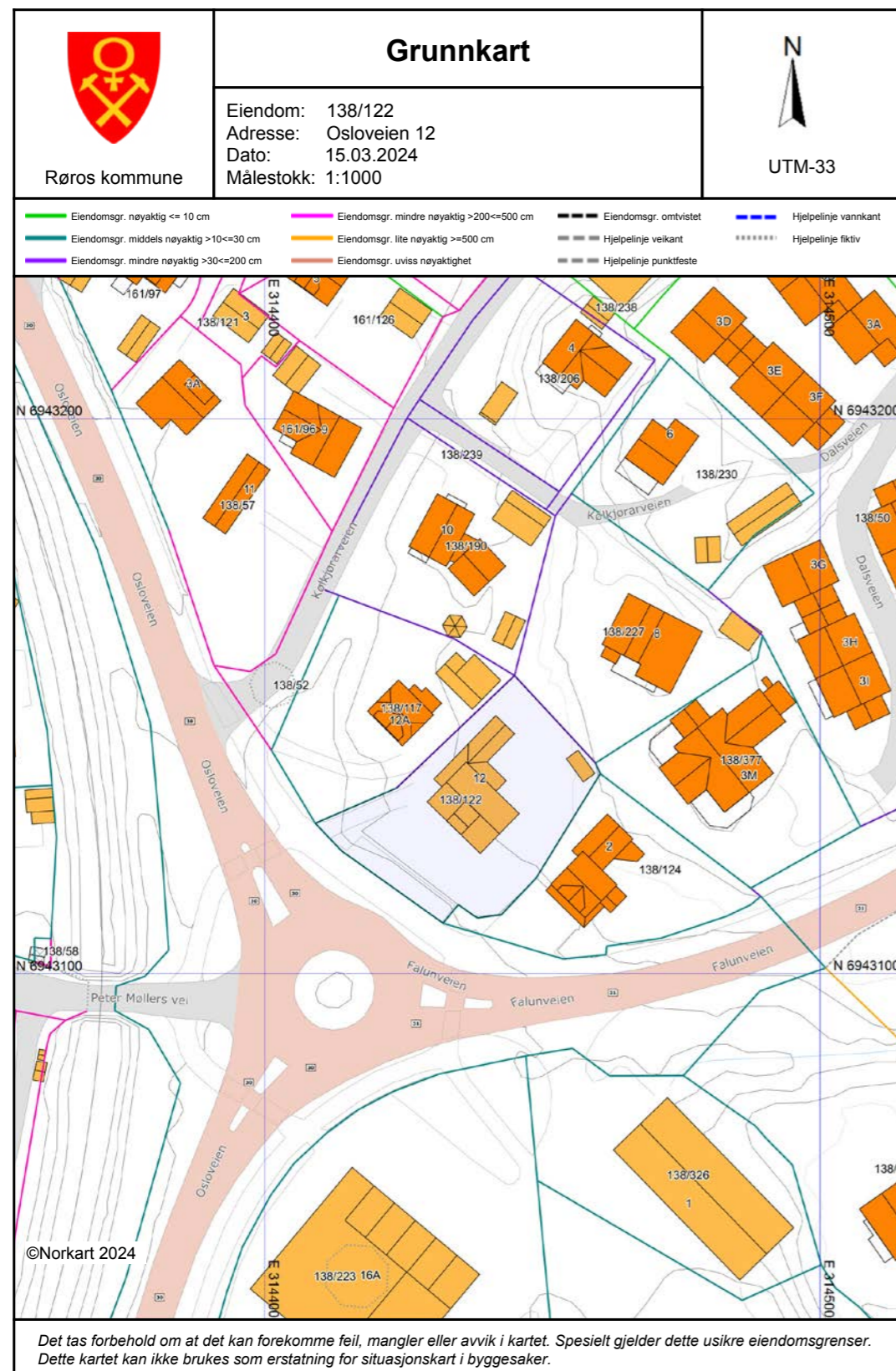
Dato: 21.03.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

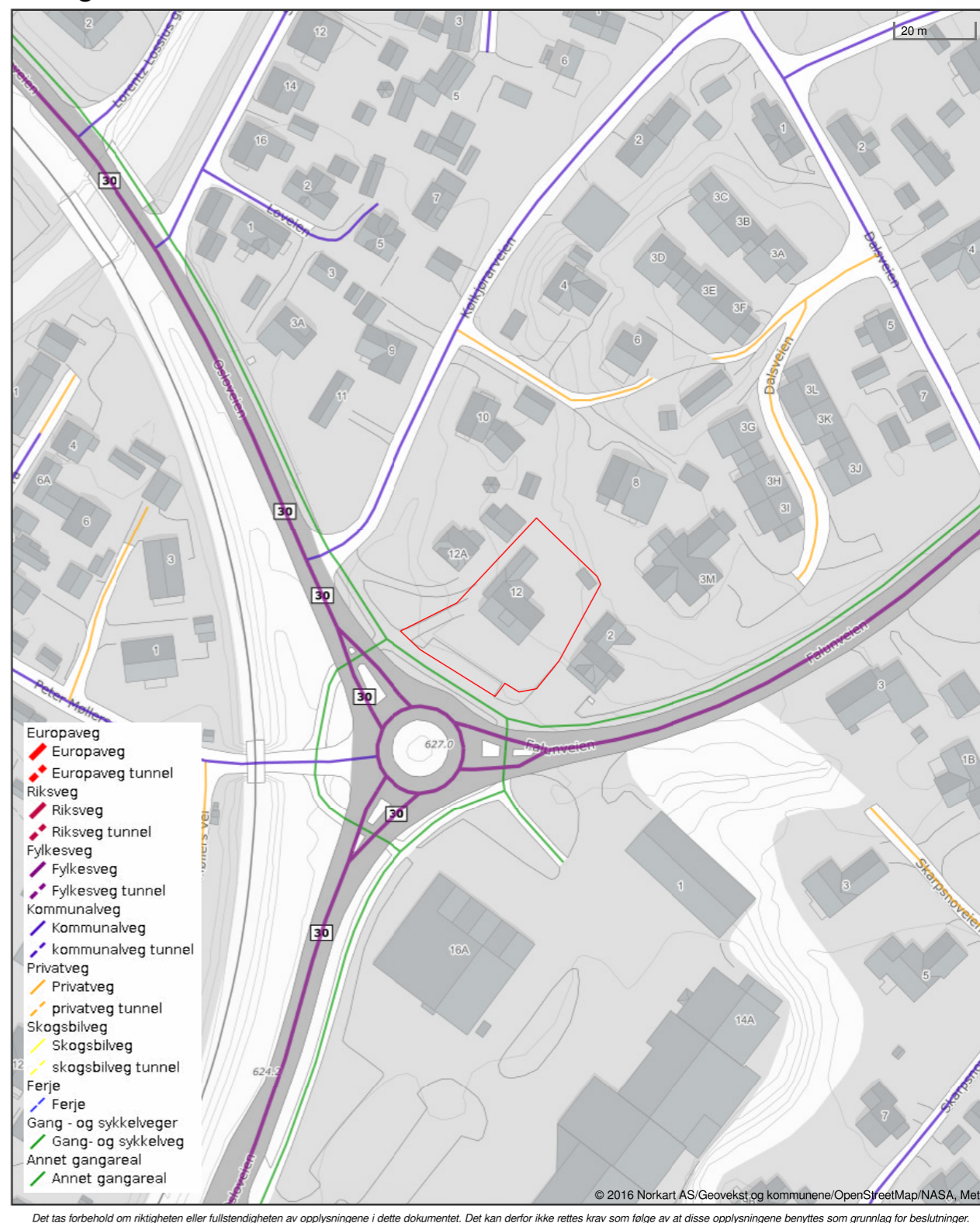
1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

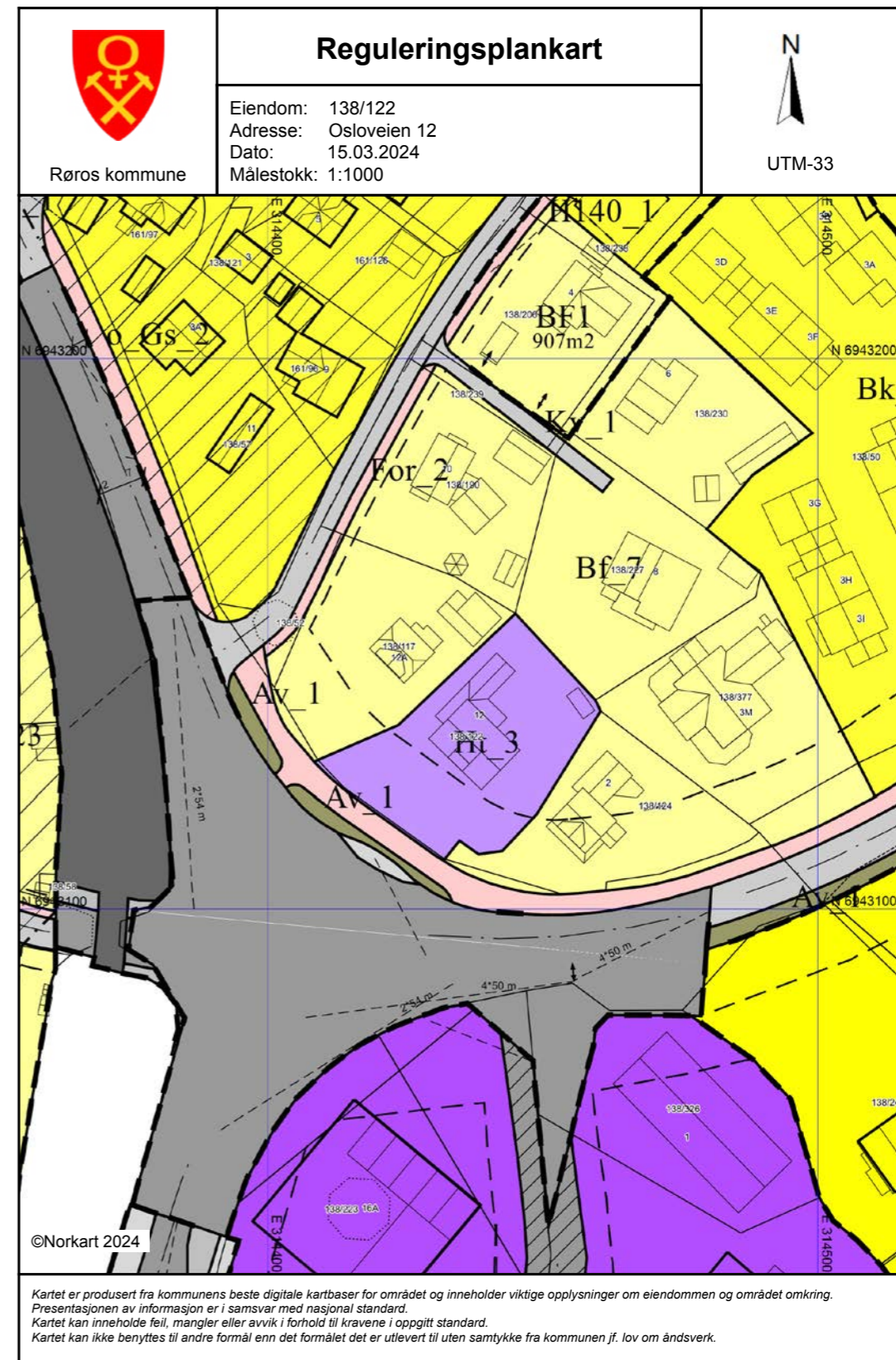
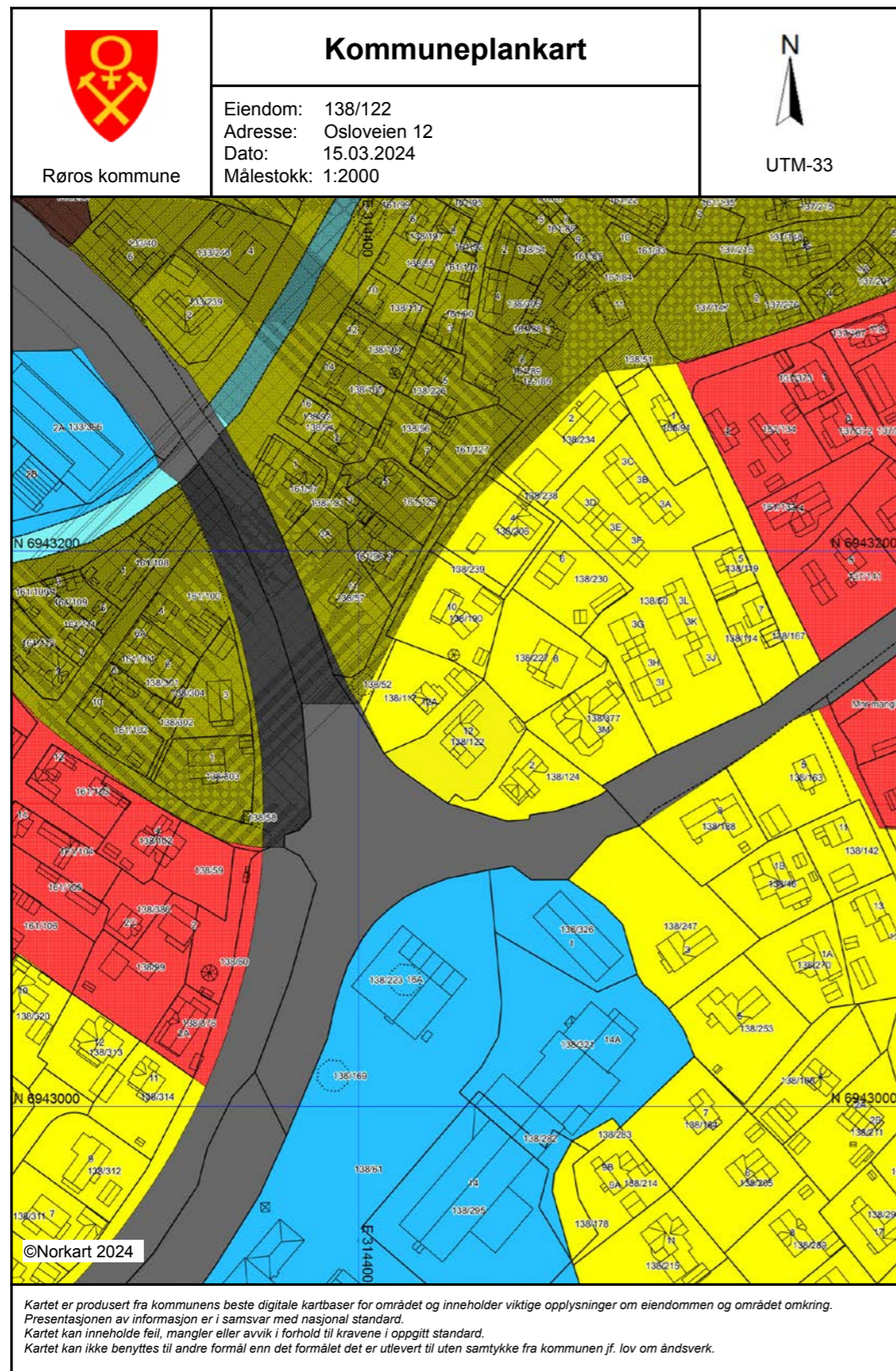
Gnr:	138	Bnr:	122	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Osloveien 12, 7374 RØROS						

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:		



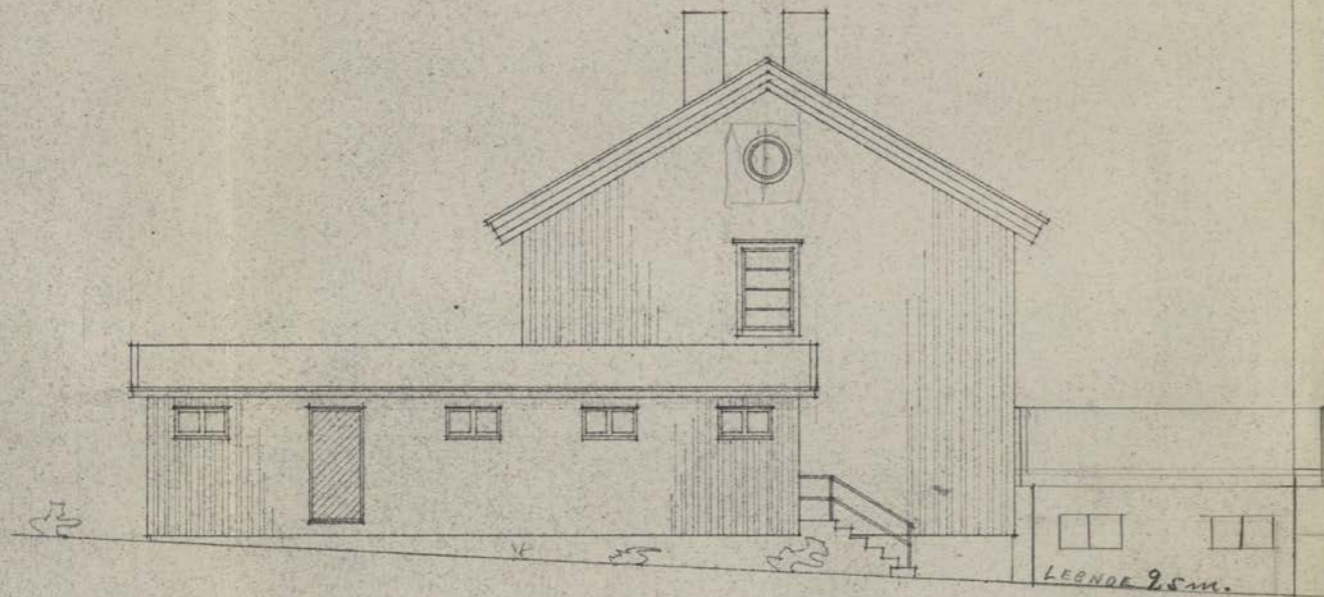
Vegstatuskart for eiendom 5025 - 138/122//





VILLA FOR OLAF HØSØIEN. RØROS.

MÅL - 1:100



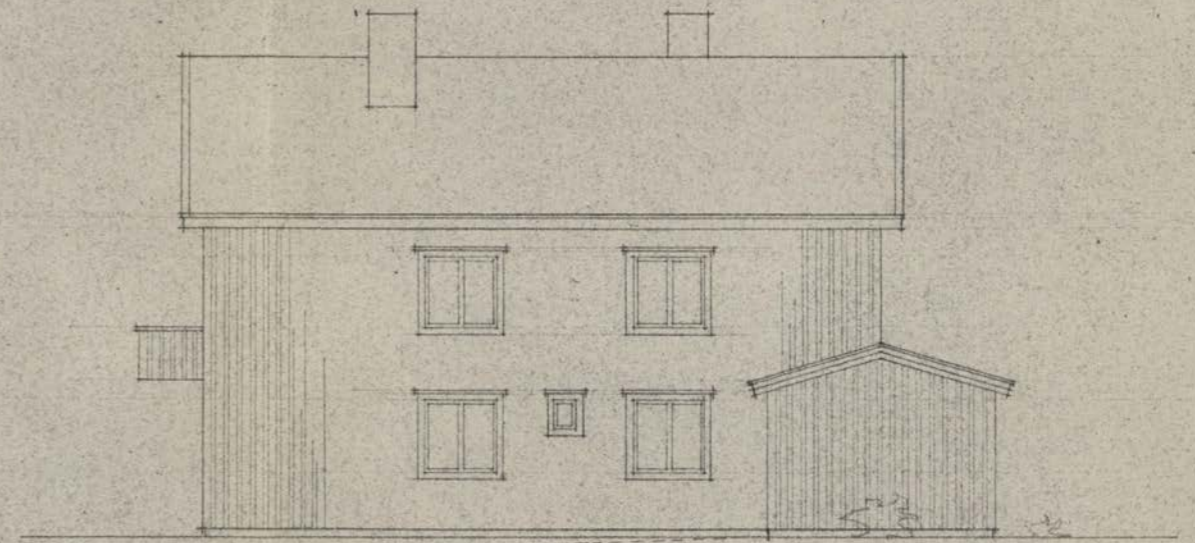
*Uthuset med de 1. etas
blev vist ingen annen
løsning findes.*

FASADE MOT NORD

TRONDHEIM 1 JAN. 1939
JOHAN STENSÅS

VILLA FOR OLAF HØSØIEN. RØROS.

MÅL - 1:100

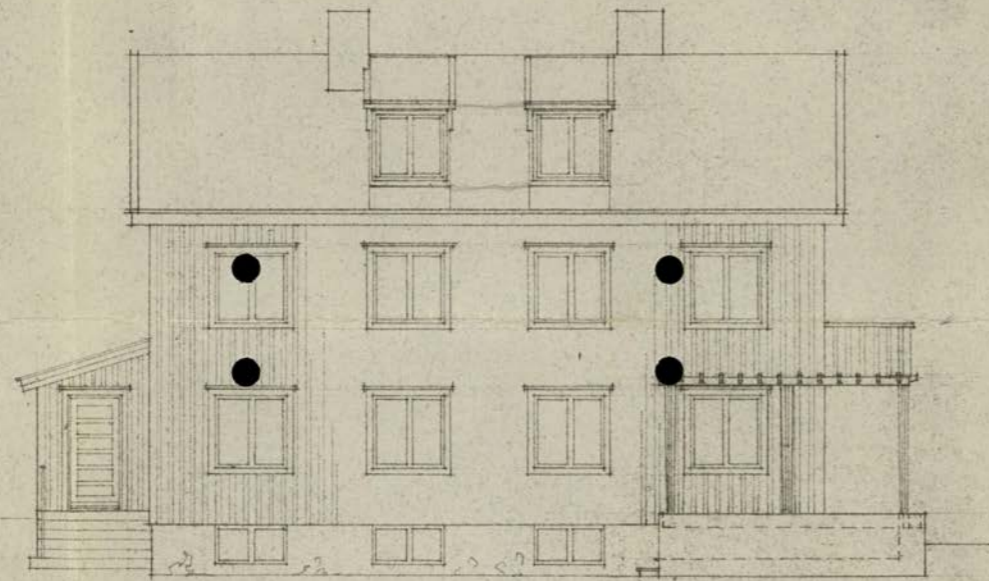


FASADE MOT ØST - GÅRDSPLASS

TRONDHEIM 1 JAN. 1939
JOHAN STENSÅS

VILLA FOR OLAF HØSØIEN. RØROS.

MÅL = 1:100



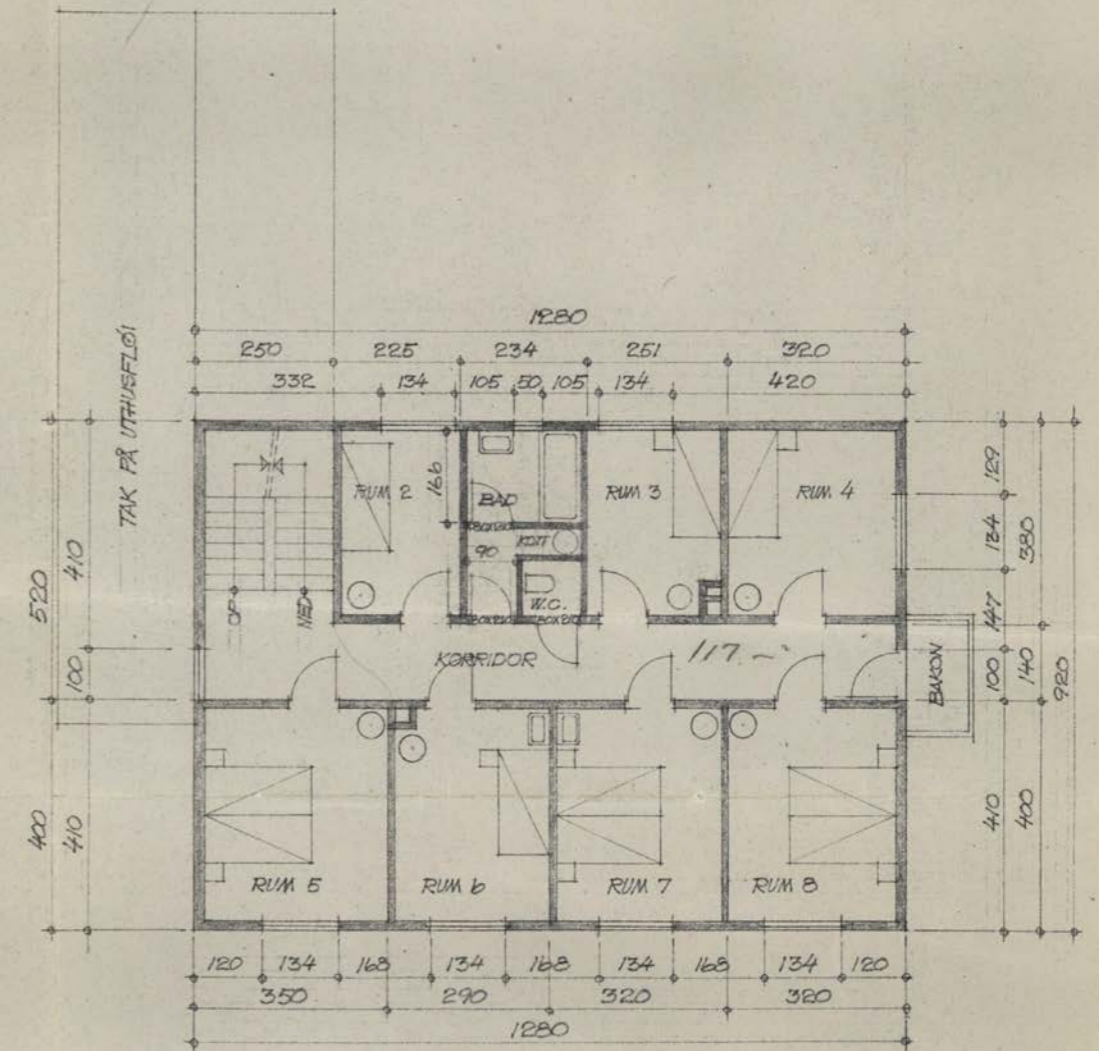
FASADE MOT VEST

TRONDHEIM 1 JAN. 1939
JOHAN STENSÅS

K. DES. - 41

VILLA FOR OLAF HØSØIEN. RØROS.

MÅL = 1:100



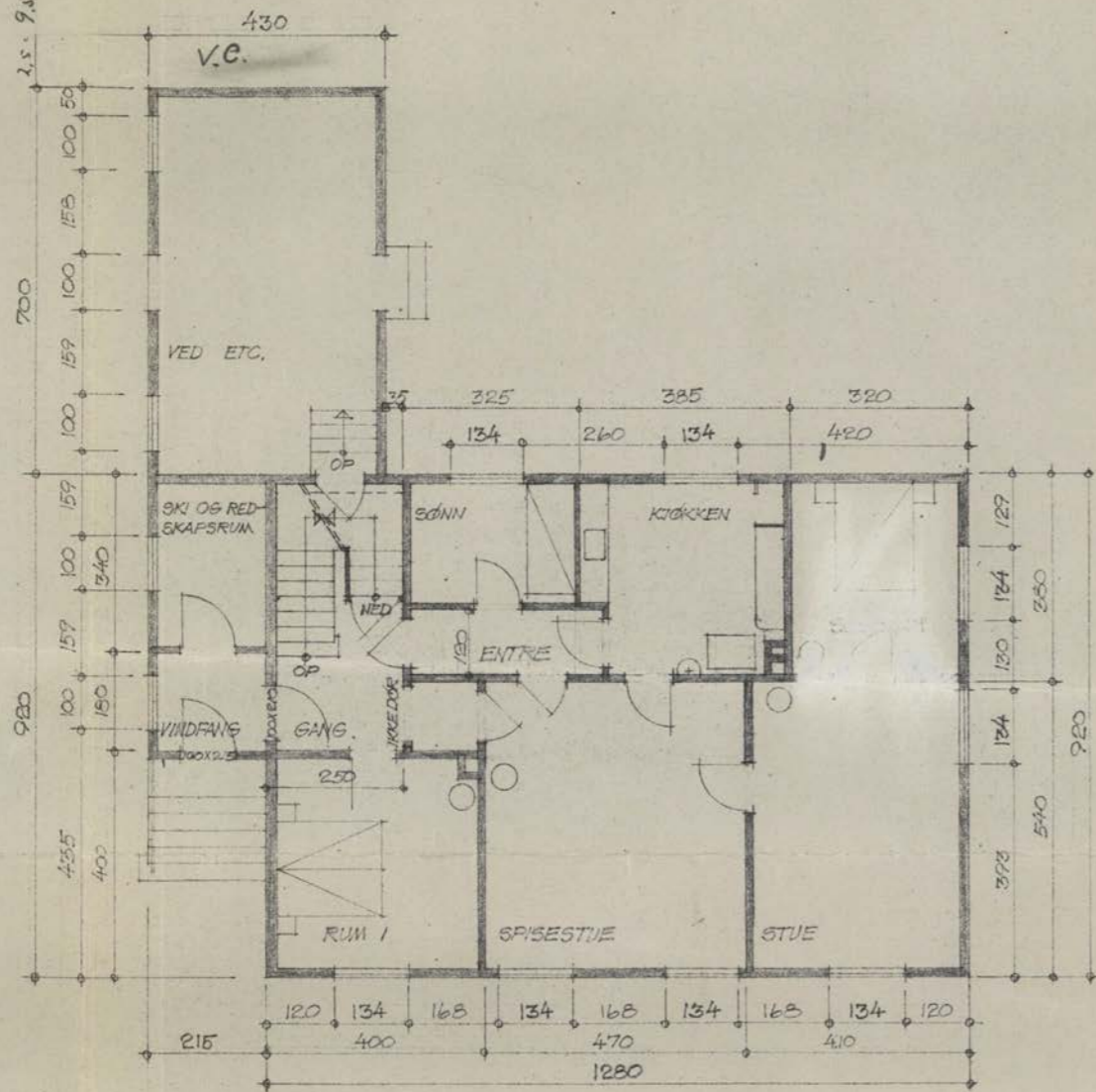
2 ETASJE.

HVOR DET ER UOVERENSSTEMMELSER MELLE M TEGNING OG
MÅLSETNING ER MÅLSETNINGEN DET RIKTIGE.

TRONDHEIM 1 JAN. 1939.
JOHAN STENSÅS

VILLA FOR OLAF HØSØIEN. RØROS.

MÅL = 1:100



1. ETASJE FORSLAG NR. 1

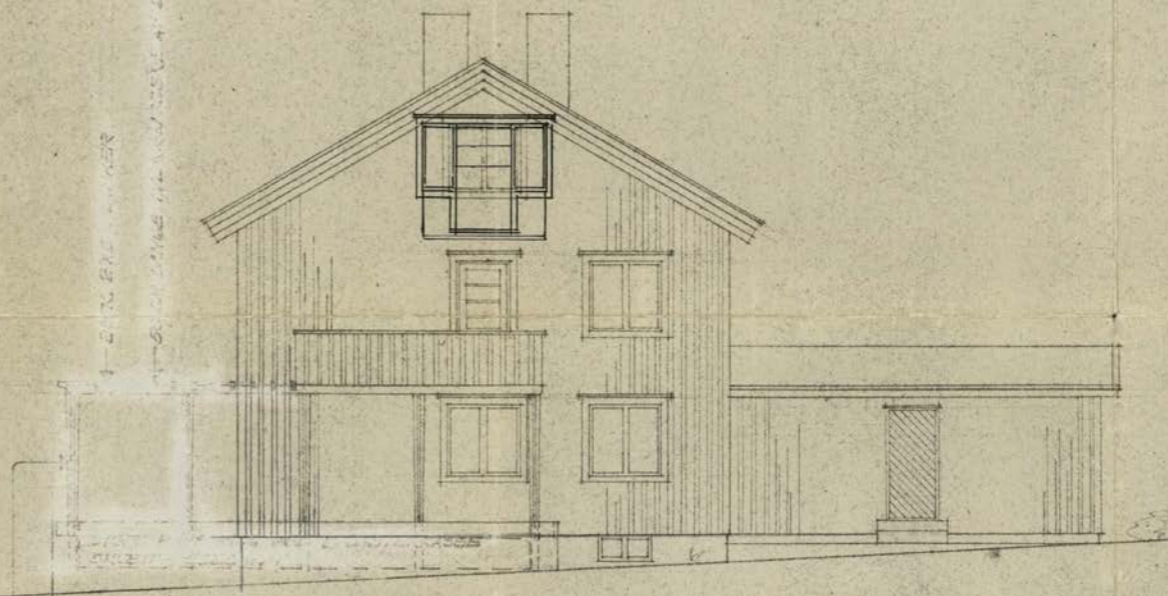
OBS. HVOR DET ER UOVERENSTEMMELSE MELLEM TEGNING OG MÅL ER DE PÅFØRTE TALL DET RIKTIGE

ALLE MÅL ER I CM.
INNENDIGE DØRER ER 90x210.

TRONDHEIM 1 JAN. 1939.
JOHAN STENSÅS

VILLA FOR OLAF HØSØIEN. RØROS.

MÅL = 1:100



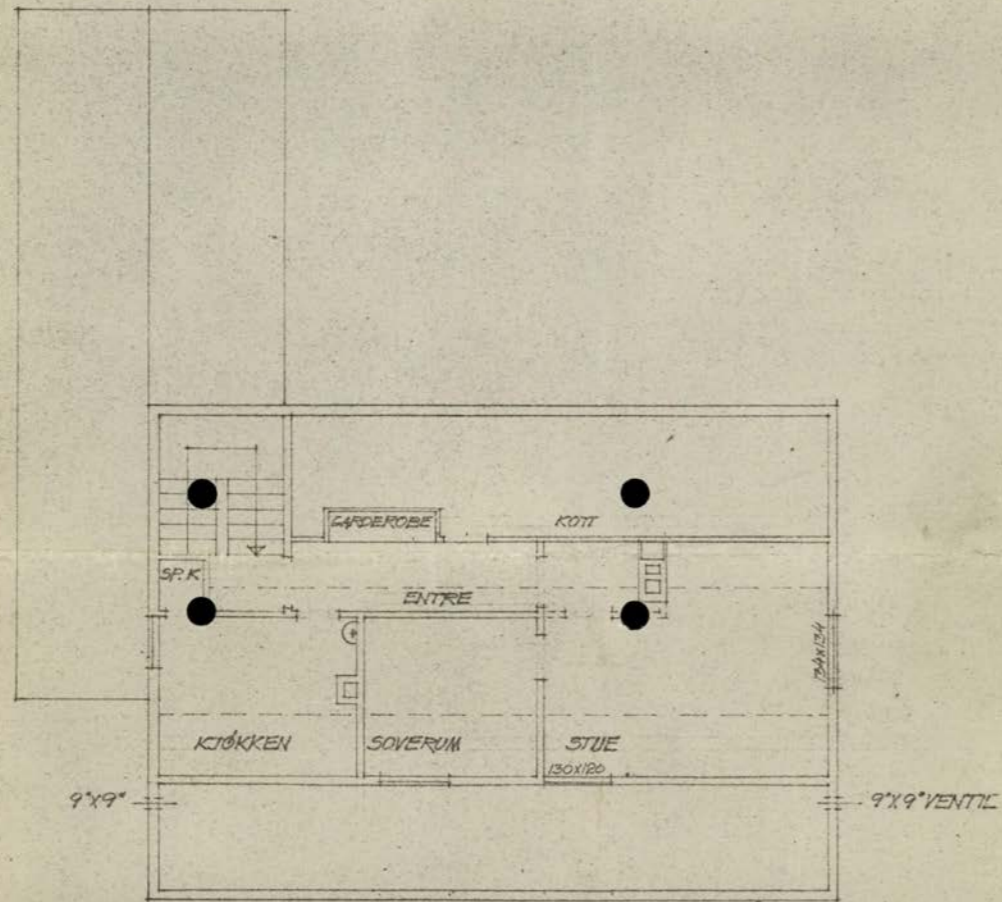
SÅLER AV KRYSSLAGTE 2" PLANKER
TYRDMÅL 1 ROT 4", I TOPP 7"
SØILENE INNSTØPES MED PAPPISOLASJON

ALT TREVERK ER UHØVLET.

FASADE MOT SYD

TRONDHEIM 1 JAN. 1939
JOHAN STENSÅS

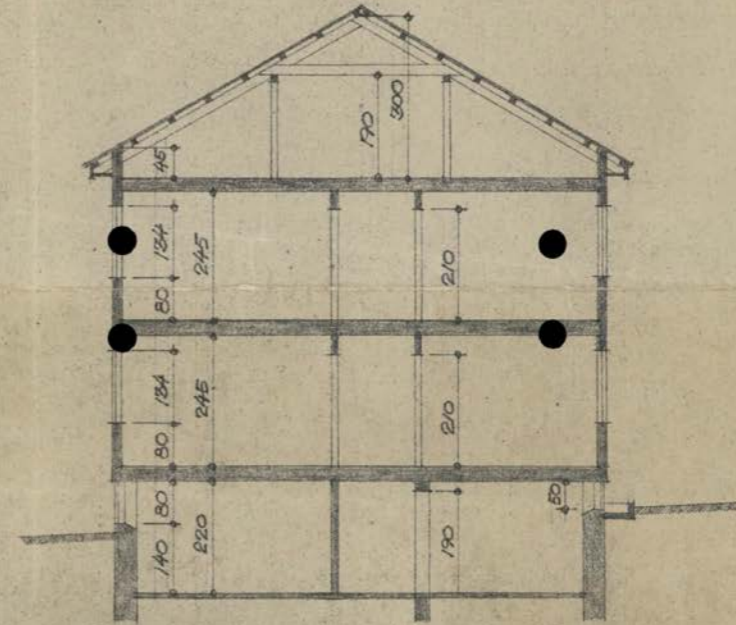
VILLA FOR OLAF HØSØIEN. RØROS.
MÅL = 1:100



KVISTLEILIGHET

TRONDHEIM 1 DES. 1944.
JOHAN STENSÅS.

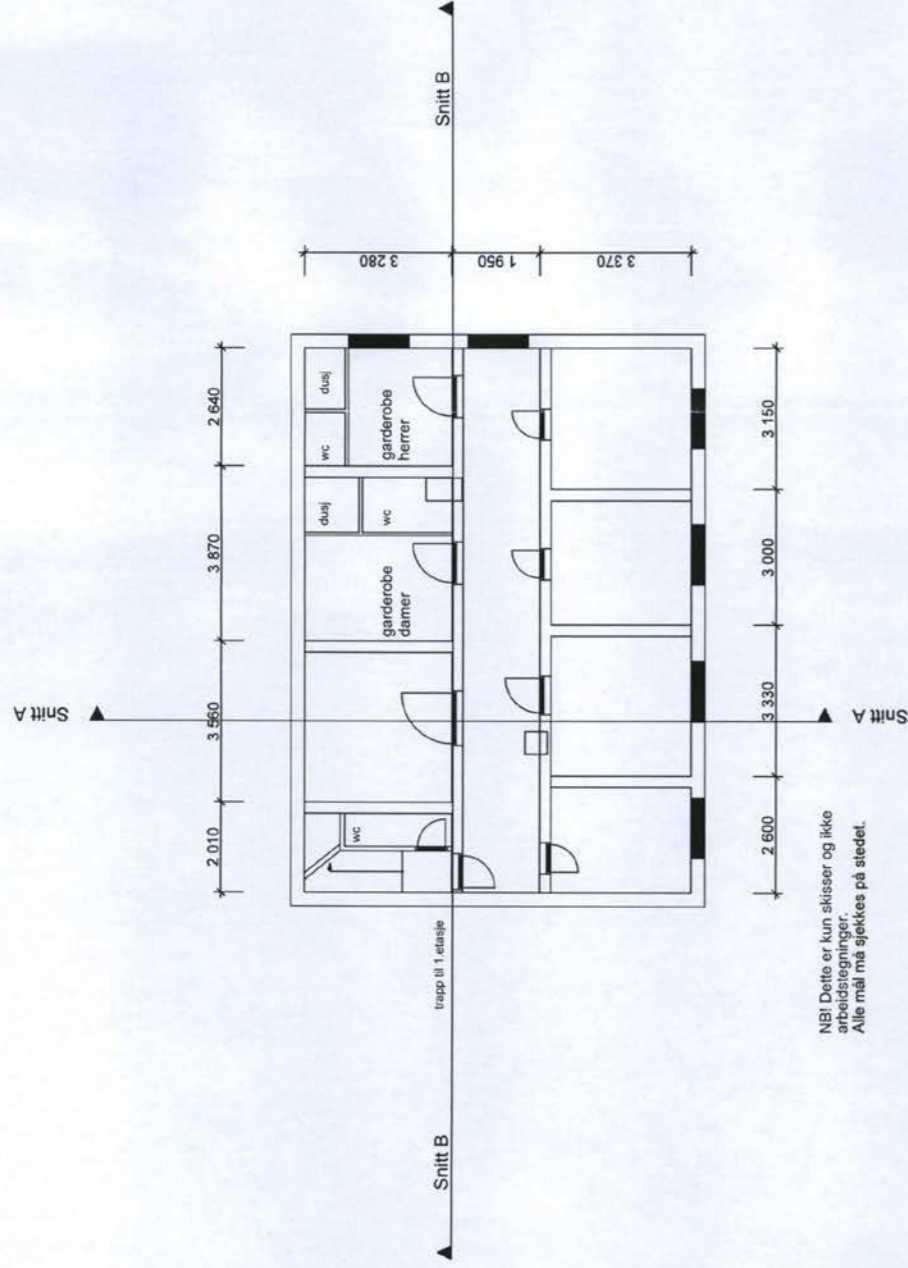
VILLA FOR OLAF HØSØIEN. RØROS.
MÅL = 1:100



SNITT

TRONDHEIM 1 JAN. 1939
JOHAN STENSÅS

E-1



NB! Dette er kun skisser og ikke arbeidstegninger. Alle mål må sjekkes på stedet.

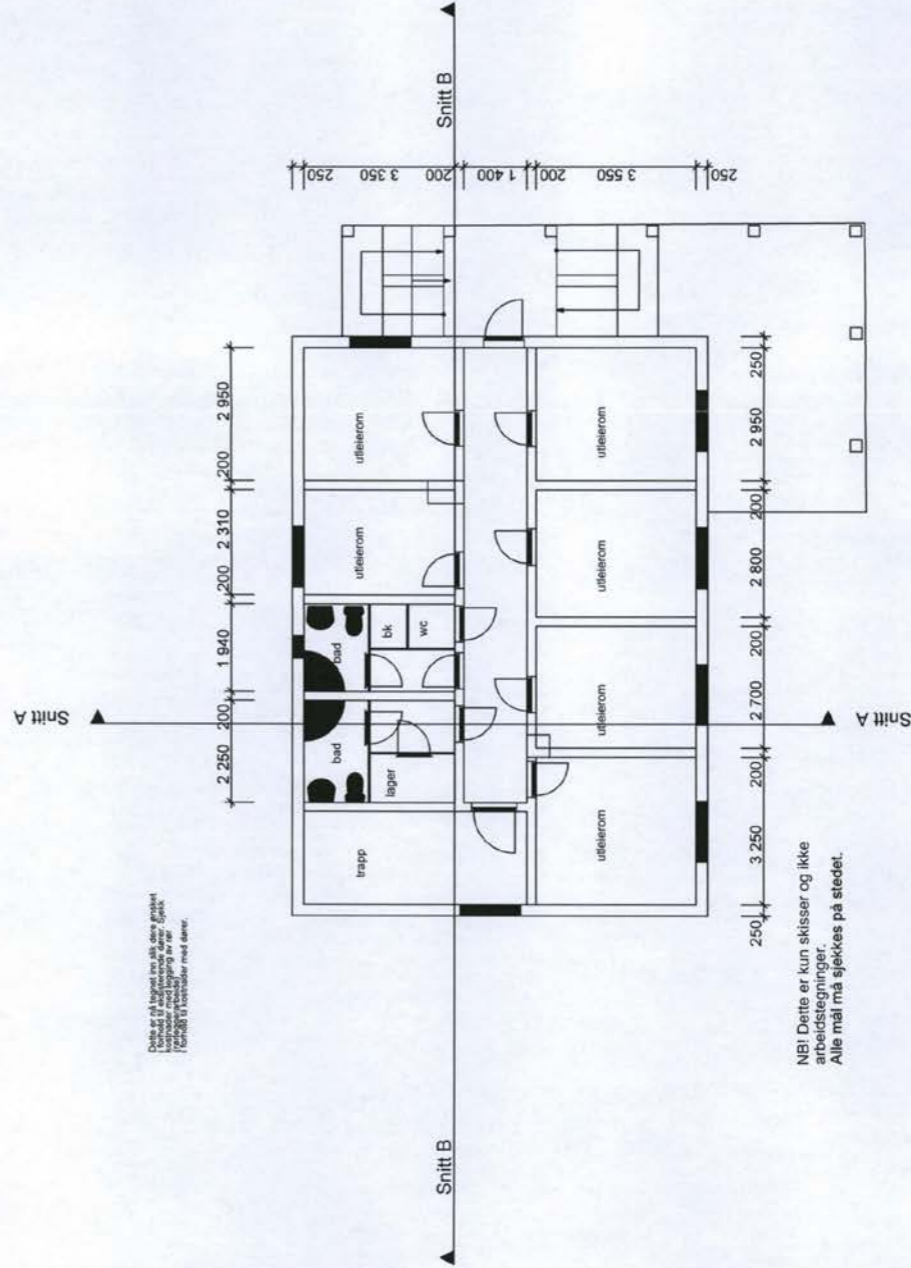
SAKSNR.	TEGN.NR.	Rev.
11114	ARK	
TITTEL: Solheim pensjonat		
DOKUMENTASJONSTEKNING		
ARBEIDSTEKNING		
RAMMESØKNAD		
FORELØPIG TEGNING		
Med: <i>Revisjonen gjelder</i>		
Dato:		

Solvang og Fredheim AS
Rådgivende ingeniører
Bruttippen 13, 2550 Os i Østerdalen
Tlf. 62 49 76 01 - Fax 62 49 76 32
e-post: post@stas.no

Solheim pensjonat
Ombygging

Tittel			
Plan Kjeller			
Tegn.	Kontr.	Sign.	
SON			
Filnavn	Målestokk	Dato	
	1:150	19.03.12	
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.	
11114	AR00		

E-3



NB! Dette er kun skisser og ikke arbeidstegninger. Alle mål må sjekkes på stedet.

SAKSNR.	TEGN.NR.	Rev.
11114	ARK	
TITTEL: Solheim pensjonat		
DOKUMENTASJONSTEKNING		
ARBEIDSTEKNING		
RAMMESØKNAD		
FORELØPIG TEGNING		
Med: <i>Revisjonen gjelder</i>		
Dato:		

Solvang og Fredheim AS
Rådgivende ingeniører
Bruttippen 13, 2550 Os i Østerdalen
Tlf. 62 49 76 01 - Fax 62 49 76 32
e-post: post@stas.no

Solheim pensjonat
Ombygging

Tittel			
Plan 2			
Tegn.	Kontr.	Sign.	
SON			
Filnavn	Målestokk	Dato	
	1:150	19.03.12	
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.	
11114	AR02		

Solvang og Fredheim AS
Brutippen 13

2550 OS I ØSTERDALEN

Røros, 30.11.2012

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
11/1631-12	9569/12	GID 138/122	Helge Sødal 72 41 94 52	

– **RENOVERING/FASADEENDRING/OMBYGGING PÅ GID 138/122, OSLOVEIEN 12 – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR FØRSTE ETASJE, INGEN OVERNATTING.**

Det vises til Deres søknad datert 30.11.2012, mottatt 30.11.2012.

Gjelder: *Renovering/ombygging/fasadeendring - pensjonat.*
Byggested: *Osloveien 12, 7374 Røros.*
Planstatus: *Reguleringsplan for Flanderborg.*
Bygningsnr.: *17767062.*

Følgende fulgte søknaden:

- Gjennomføringsplan.

Saken er behandlet som delegert sak nr. 137/12.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Midlertidig brukstillatelse utstedes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-10 og i henhold til delegert myndighet på følgende vilkår:

1. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når gjenstående arbeider er slutført.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen i medhold av plan- og bygningslovens § 1 – 9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage må settes fram skriftlig til Røros kommune, teknisk etat og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet fram til klageren. Se forøvrig vedlagte "melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Med hilsen

(Sign.)

Marit Gilleberg
Teknisk sjef



Helge Sødal
Avdelingsingeniør

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bergmannsgata 19 7374 RØROS	Bergmannsgata 19 7374 RØROS	72419400 E-post: postmottak@roros.kommune.no	72419404	Bankgiro: 4280.05.23022 Postgiro: 0801.59.20301

Solvang og Fredheim AS
Brutippen 13

2550 OS I ØSTERDALEN

Røros, 20.02.2013

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
11/1631-16	1464/13	GID 138/122	Helge Sødal 72 41 94 52	

– **RENOVERING/FASADEENDRING/OMBYGGING PÅ GID 138/122, OSLOVEIEN 12 – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det vises til Deres søknad datert 18.2.2013, mottatt 20.2.2013.

Gjelder: *Renovering/ombygging/fasadeendring - pensjonat.*
Byggested: *Osloveien 12, 7374 Røros.*
Planstatus: *Reguleringsplan for Flanderborg.*
Bygningsnr.: *17767062.*

Følgende fulgte søknaden:

- Gjennomføringsplan.

Saken er behandlet som delegert sak nr. 55/13.

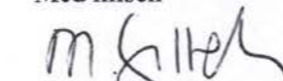
De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Midlertidig brukstillatelse utstedes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-10 og i henhold til delegert myndighet på følgende vilkår:


1. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når gjenstående arbeider er slutført.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen i medhold av plan- og bygningslovens § 1 – 9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage må settes fram skriftlig til Røros kommune, teknisk etat og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet fram til klageren. Se forøvrig vedlagte "melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Med hilsen



Marit Gilleberg
Teknisk sjef



Helge Sødal
Avdelingsingeniør

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bergmannsgata 19 7374 RØROS	Bergmannsgata 19 7374 RØROS	72419400 E-post: postmottak@roros.kommune.no	72419405	Bankgiro: 4280.05.23022 Postgiro: 0801.59.20301



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Osloveien 12
7374 RØROSMeglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer: 1705240017

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.04.2024

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