Nedre Flanderborg 8, 7374 RØROS

Flott eiendom med svært attraktiv beliggenhet på Flanderborg. Gangavstand til det meste. Utleiemulighet (13.000 kr mnd).

Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 290 000,-
Omkostn.:	Kr 133 600,-
Total ink omk.:	Kr 5 423 600,-
Selger:	Bjørn Einar Salvesen Inger Klæboe
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1915
BRA-i/BRA Total	236/236 kvm + uthus på 32 kvm
Tomtstr.:	151.6 m²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 161, bnr. 16
Oppdragsnr.:	1705250003

Flott eiendom med attraktiv beliggenhet på Flanderborg. Utleiemulighet (13.000 kr)

Velkommen til Nedre Flanderborg 8.

Sjarmerende eiendom med svært sentral beliggehet på Flanderborg. Flanderborg ligger i kjernen av Røros i et område med gammel bebyggelse. Eiendommen ligger innenfor den antikvarisk vernesonen, et kulturhistorisk område med reguleringsbestemmelser som ivaretar områdets særegenhet. Det er kort gangavstand til alt av fasiliteter, servicetilbud, oppkjørte skiløyper og flotte turområder i fjellet.

Boligen består av en leilighet i 1. etasje samt en større del som strekker seg fra 1. etg. til loft. Eierne har selv bodd i leiligheten i 1. etasje som inneholder: Gang, kontor, stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. Resten har de leid ut for kr 13.000,- pr mnd.

I tillegg uthus i bakgården på totalt 32 kvm.

Velkommen på en trivelig visning.

Innhold

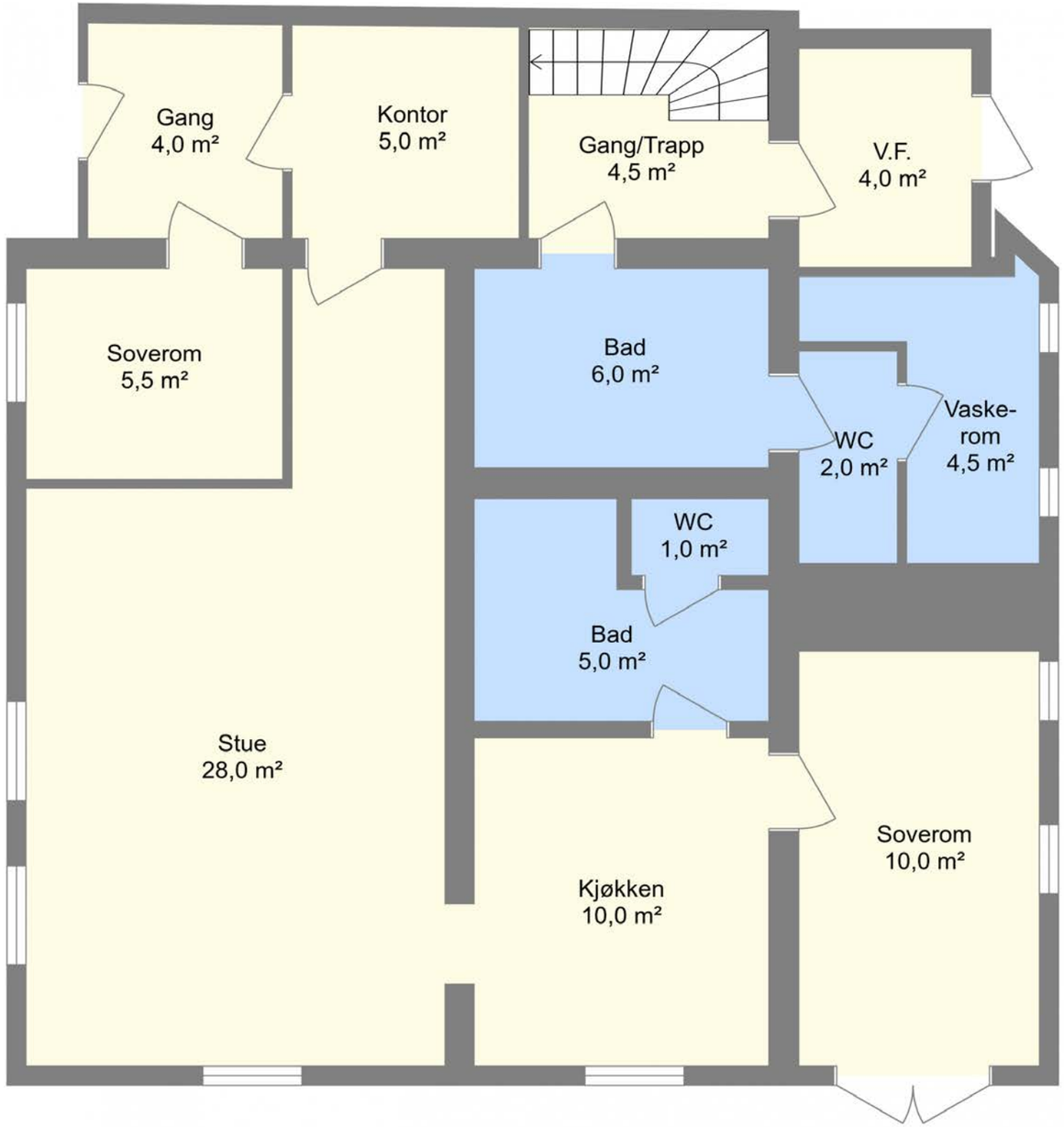
Velkommen 2
Om eiendommen 36
Egenerklæring 50
Tilstandsrapport 55
Energiattest 88
Ferdigattest tilbygg i 1.etg. 95
Tegning og ferdigattest ombygging 1.etg. 96
Ferdigattest ombygging loft 98
Ferdigattest bytte tak og innsetting av et takvindu 99
Nabolagsprofil 106
Forbrukerinformasjon 114
Budskjema 115

Eierne har selv bodd i deler av 1. etasje med inngang fra Nedre Flanderborg.

Leiligheten i 1. etasje består av: Gang, kontor, stue, kjøkken, bad, wc og to soverom.

Nedre Flanderborg 8

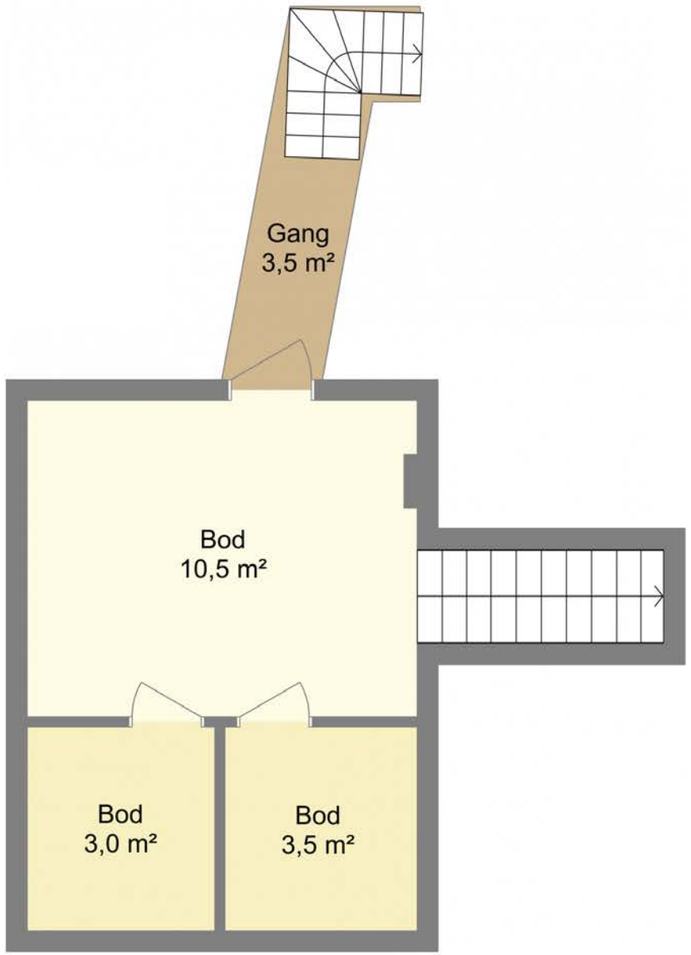
1.etasje



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

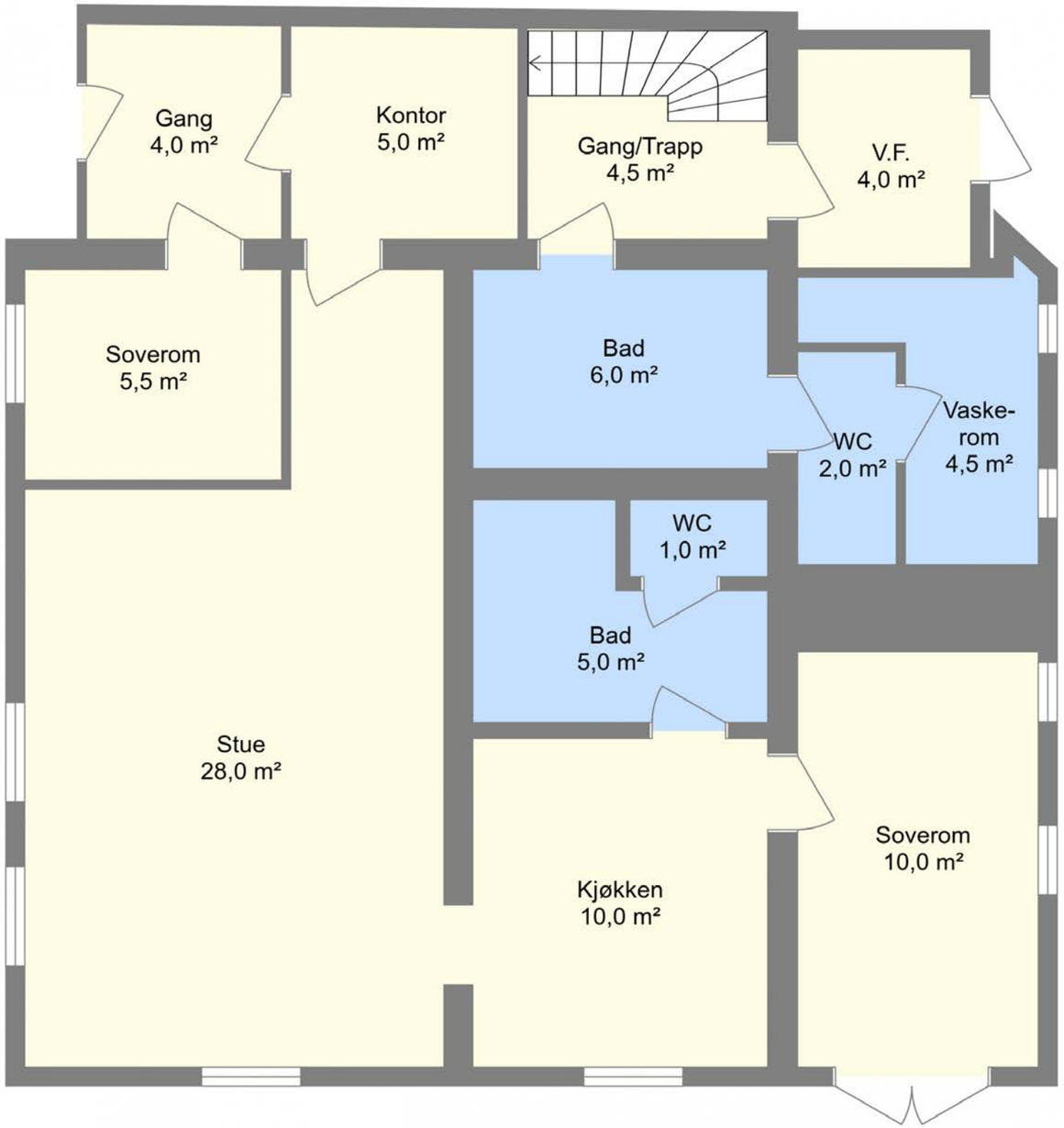
Nedre Flanderborg 8

Kjeller



Nedre Flanderborg 8

1.etasje



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

Dagens eierne har leid ut resten av boligen (for 13.000,-)
.
Det de har leid ut er følgende:
1. etasje: Vindfang, gang/trapp, bad, wc og vaskerom.

2. etasje: Tre stuer, kjøkken og gang.

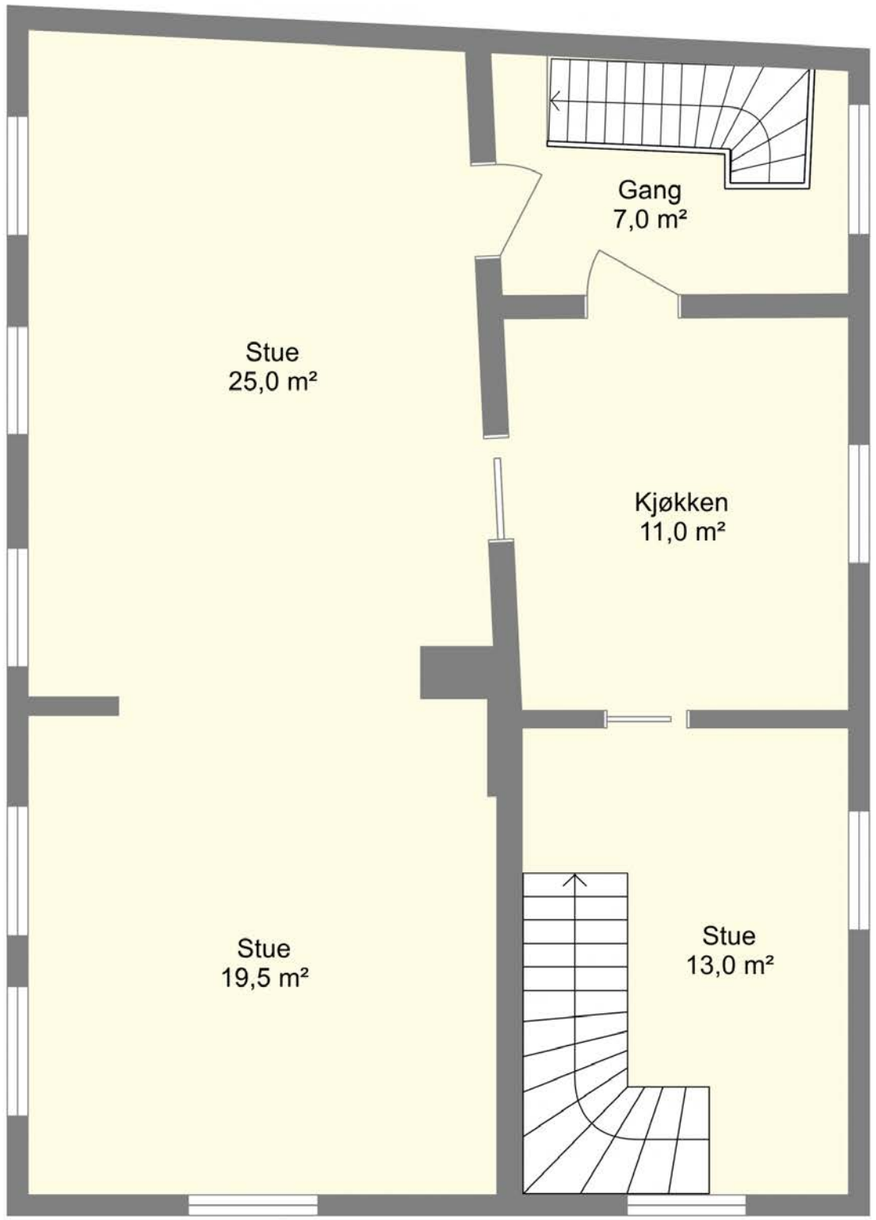
Loft: Loftstue, wc, gang og to soverom.

(Under bilde av vindfang og gang med inngang fra bakgården).

Bad, vaskerom og toalettrom i 1. etasje
tilhørende delen som har vært leid ut.

Nedre Flanderborg 8

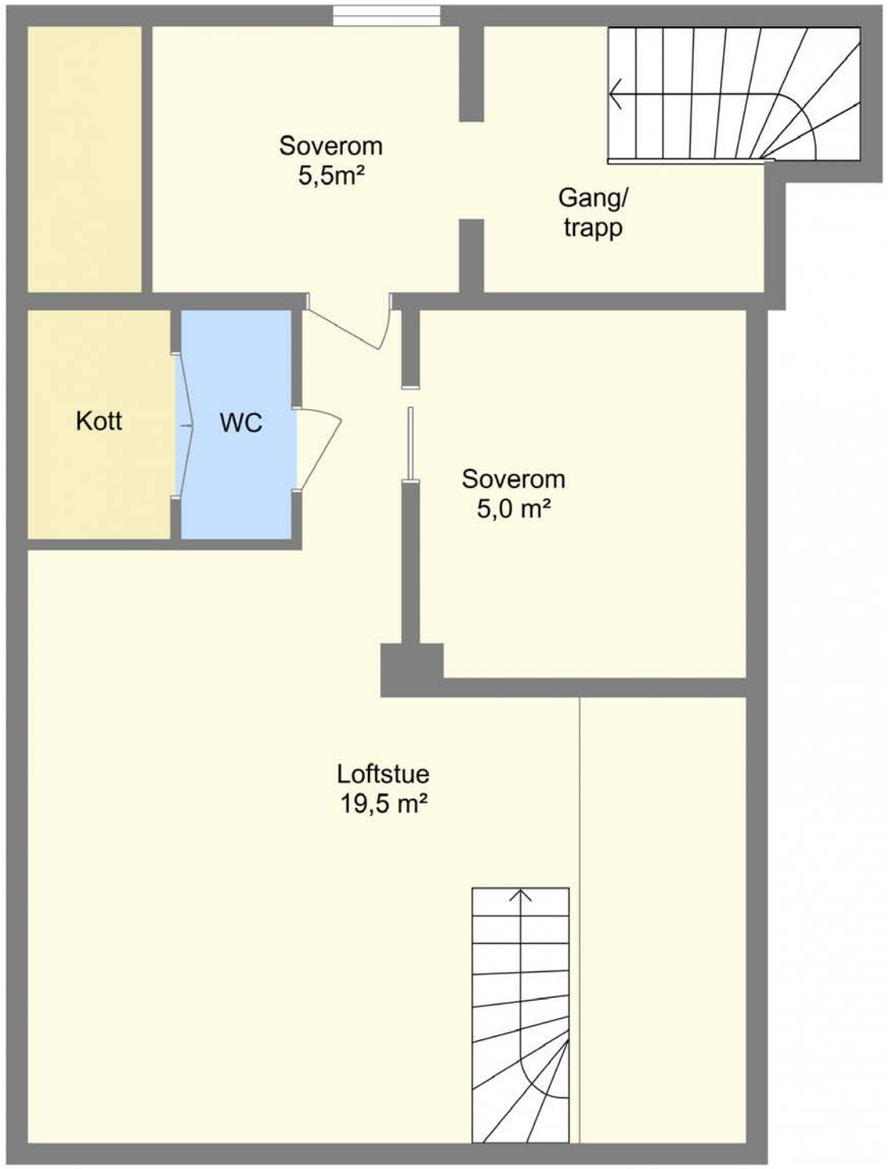
2.etasje



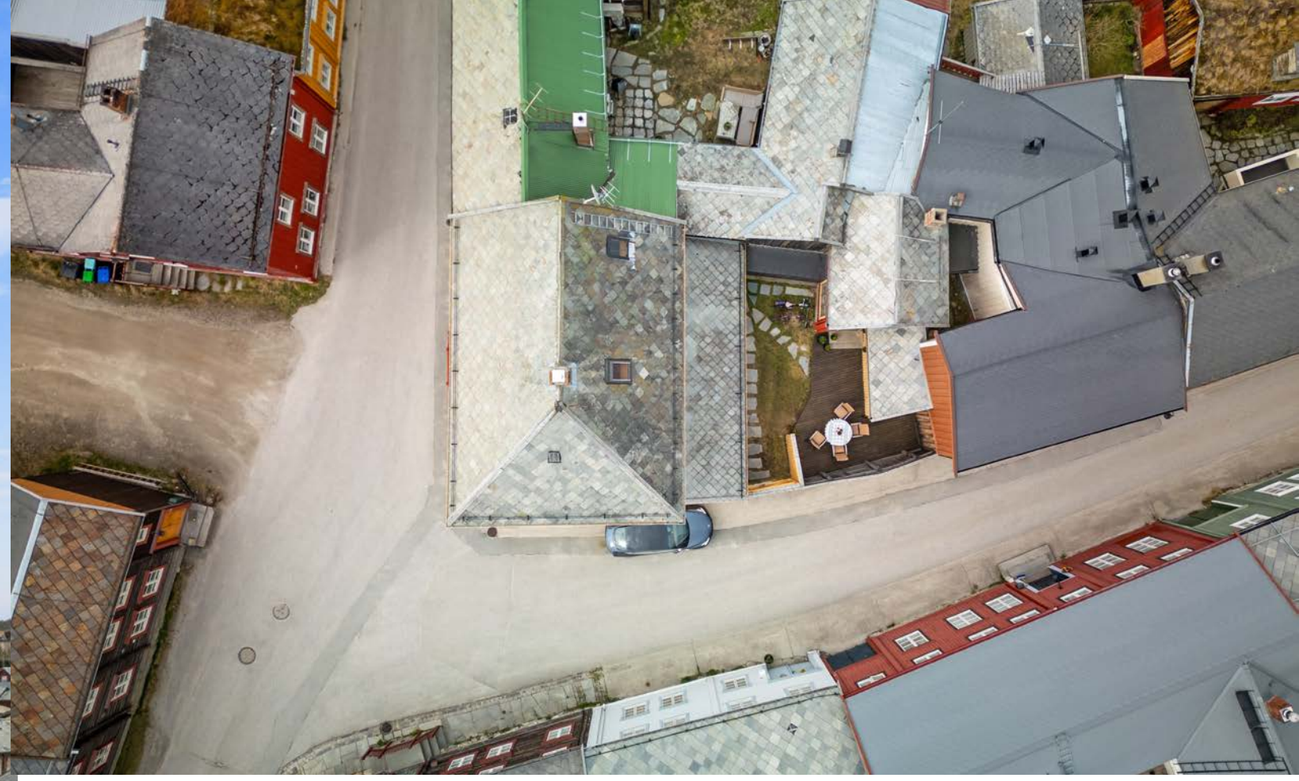
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Nedre Flanderborg 8

Loft



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



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: 236 m²
BRA totalt: 236 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 21 m²
1. etasje: BRA-i: 105 m²
2. etasje: BRA-i: 79 m²
Loft: BRA-i: 31 m²

I tillegg uthus på totalt 32 kvm.

Ikke målbare arealer
I kjeller er det 2 kvm som ikke er målbart areal pga. lav takhøyde. På loftet er det 36 kvm som ikke er målbart pga. lav takhøyde.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
151.6 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er stort sett bebygd. Fin og skjermet gårdsrom som er opparbeidet med litt plen, heller og terrasse.

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

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

Gruvebyen Røros står på Unescos verdensarvliste. Fra den pittoreske bydelen Flanderborg er det kun 2-3 min. gange til byens sentrum med små butikker, kunsthåndverk, gallerier og Rørosmuseet med sin unike utstilling med bevegelige miniatyrmodeller som viser gruvedriften.

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

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

Til Os sentrum er det ca 14 km. Her ligger Hummelfjell som er et populært besøkssted for både store og små. Her kan man boltre seg i akebakke og i alpinbakkene som består av to heiser og fem utfartsbakker, der den ene er en mer barnevennlig bakke . Hummelfjell TOS Arena er et helårs skiskiskytteranlegg som består av 3,6 km asfaltert lysløype med tøff løypeprofil og skiskytterstadion med 35 skiver. I tilknytning til TOS Arena er det også merkede treningsløyper, milevis med skispor samt sykkelmuligheter på sti, grus og vei.

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

Adkomst
Se kart på Finn.no
Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig
Jan Arve Ræder

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass (i hovedhuset) og 2+1-lags glass (i tilbygget i bakgården samt to takvinduer).
Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger påpker følgende i sin egenerklæring:
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt bad i 1.etg. ang leiligheten i 2.etg i forbindelse med påbygg i 2003. Nytt bad i 1.etg. i 2019 i forbindelse med omgjøring av det meste av 1.etg fra kontor til leilighet.
Arbeid utført av Diverse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Se kommentar over ang to nye bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ferdigattester foreligger.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: I forbindelse med to nye bad, wc på loftet & oppvaskmaskin i 2.etg.
Arbeid utført av Rør på Røros

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Skjevt gulv i 2.etg pga sig gjennom årene.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Diverse arbeider ang påbygg, nytt loft,

ny leilighet i 1.etg mm.
Arbeid utført av Ren Røros

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Nei Ja
Beskrivelse El-anlegg har blitt gjennomgått når oppgraderinger har blitt foretatt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Innstallert på yttervegg mot Flanderborg gata i 2021.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: 1994: Skifertaket ble tatt ned, og ny papp og lufting ble utført før noe av den gamle skiferen ble lagt opp igjen
sammen med annen brukt skifer.
Arbeid utført av Snekker Steinar Ytterhaug

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Huset er delt opp i to enheter som kan kobles sammen til en enhet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ferdigattest av 10.11.23.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Loftet ble innredet i 1999

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ferdigattest av 28.6.2000

Se komplett egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold
Kjeller:
Gang og tre boder.

1. etasje:
Vindfang, to ganger, to bad, vaskerom, stue, kjøkken, to soverom, to toaletter og kontor.

2. etasje:
Tre stuer, kjøkken og gang.

Loft:
Loftstue, to soverom, toalett og gang.

Standard
Kjeller
Gang:
Støpt gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Trapp.

Bod 1:
Støpt gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Bereder, stoppekran og vannmåler.

Bod 2:
Støpt gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Stubbloft i himling.
Bod 3:
Støpt gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

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

Gang 1:
Tregulv og panel på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn. Trapp.

Bad 1:
Flis på gulv og flis på vegger. Panel og downlights i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, badekar, dusjhjørne og naturlig avtrekk.

Toalett 1:
Flis på gulv, flis på vegger og panel i himling.
Vegghengt wc.

Vaskerom:
Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, wc og mekanisk avtrekk.

Stue:
Parkett på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Vedovn og varmepumpe.

Kjøkken:
Parkett på gulv, og malt panel og stålplate på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverom 1:
Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn. Garderobeskap.

Bad 2:
Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Malt overflate og downlights i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Toalett 2:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Utstyrt med wc og sikringsskap.

Gang 2:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn.

Kontor:
Malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

2. etasje
Stue 1:
Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn. Trapp.
Stue 2:

Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Vedovn og varmepumpe.

Stue 3:
Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken:
Tregulv, og malt overflate, flis og laminatplater på vegg over benk på vegger. Panel i himling.
Innredning med opplegg for oppvaskmaskin.

Gang:
Malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling.
Trapp.

Loft
Loftstue:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.
Trapp.

Soverom 1:
Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2:
Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Panelovn.

Toalett:
Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.
Panelovn. Utstyrt med servant, servantskap og wc.

Gang:
Tregulv, og malt panel og malt overflate på vegger.
Panel og malt overflate i himling. Trapp.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Neas (tidligere Ren Røros).

Parkering
Selger har parkert langs husveggen utenfor i alle år. Der er det også lagt opp ladeboks for el-bil. Det er kommunal gategrunn men fordi veien er så bred der står man ikke og hindrer brøyting etc.

Energi

Oppvarming
Varmepumpe, elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 290 000

Kommunale avgifter
Kr 32 275

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Avløp kr 9.333,55,-
Eiendomsskatt kr 11.032,-
Feiing kr 569,50,-
Renovasjon kr 4.994,-
Vann kr 6.345,64,-

Se vedlagte skriv fra kommunen i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi primær
Kr 981 660

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 926 641

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud 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 161, bruksnummer 16 i Røros kommune.

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

5025/161/16:
Dokumentnr: 902101 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.01.2018 - Dokumentnr: 2358 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:161 Bnr:16

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen ferdigattest fra byggeår da boligen er oppført lenge før plan- og bygningsloven ble innført.
Det foreligger ferdigattest på skifte av tak og innsetting av ett takvindu datert 21.12.1994. Det foreligger ferdigattest ifbm. ombygging av loft datert 28.06.2000.
Det foreligger ferdigattest ifbm. tilbygg i 1. etasje datert 01.04.2003. Det foreligger også ferdigattest ifbm. at 1. etasje ble bygget om fra kontor til bolig datert 10.11.2023

Vei, vann og avløp
Offentlig via private stikkanlegg.

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

Områdeplanen for sentrum sier bl.a.følgende:
12.1.6. Istandsetting og vedlikehold
Ved istandsetting av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg, forutsettes det minst mulig utskifting av eksisterende antikvarisk verdifullt materiale. Nye bygningsdeler og bygningselementer skal kopiere de gamle med hensyn på materiale, dimensjon, utførelse, form, overflate og farge.
Vinduer og dører eldre enn 1960 skal bevares.
Vinduer og dører yngre enn dette kan skiftes, så lenge følgende er oppfylt:
• Vinduer og dører skal utformes som kopier av de som skiftes ut med samme materialbruk.
• Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme, utvendig hjørnebeslag, tidsriktige hengsler og med utadslående vinduer.
• Metallbeslag på vinduer og dører samt ventiler i karm tillates ikke.

Se komplette bestemmelser på kommunens nettsider.

Adgang til utleie
2. etasje og loftet har inntil nylig vært utleid. Den var utleid for kr 13.000,-. Egen inngang fra bakgården. Eierne har selv bodd i 1. etasje med inngang fra Nedre Flanderborg.

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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

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

Boplikt må ikke oppfylles av eier, men kan også oppfylles med utleie til en eller flere personer med folkeregistrert adresse. Den andre boenheten kan da

brukes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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
5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
132 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
133 600 (Omkostninger totalt)
149 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
152 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 439 500(Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 442 300 (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.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 133 600

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.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000, -. Alle beløp er inkl. mva.

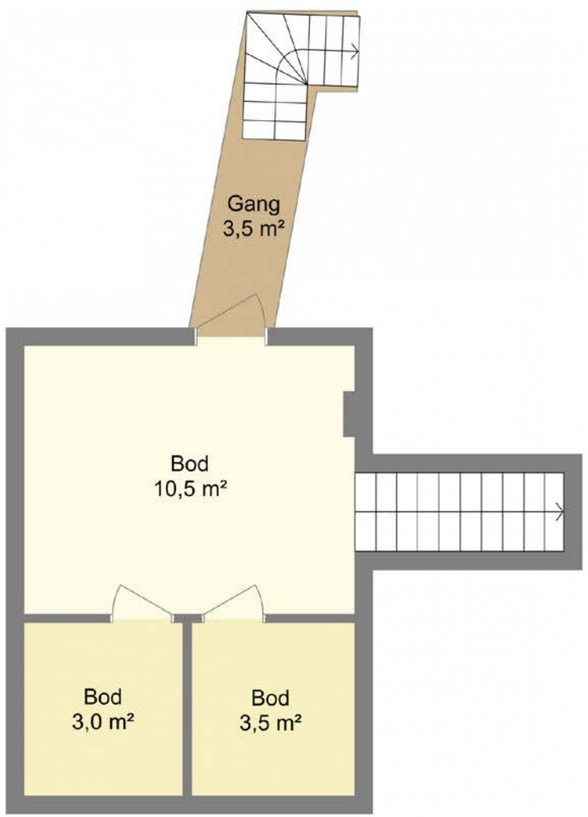
Ansvarlig megler
Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato
27.05.2025

Nedre Flanderborg 8

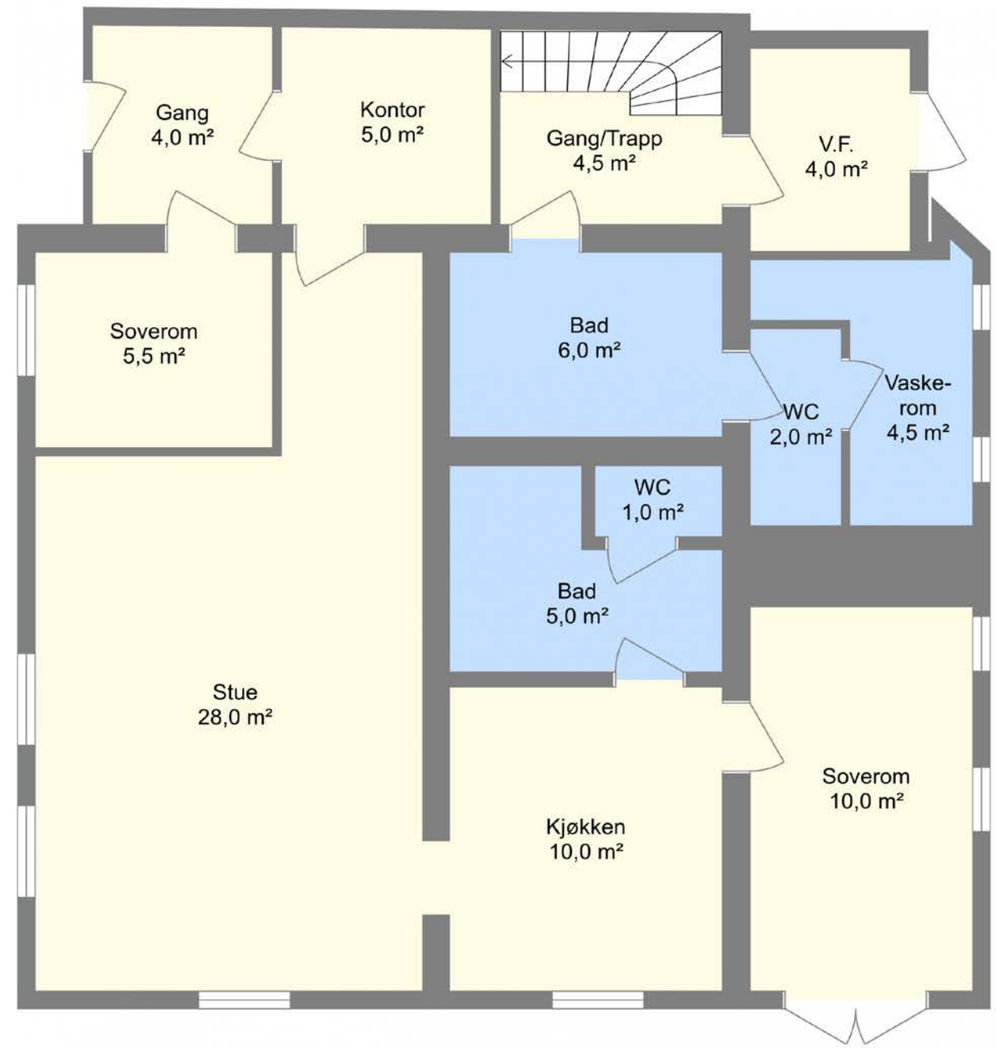
Kjeller



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

Nedre Flanderborg 8

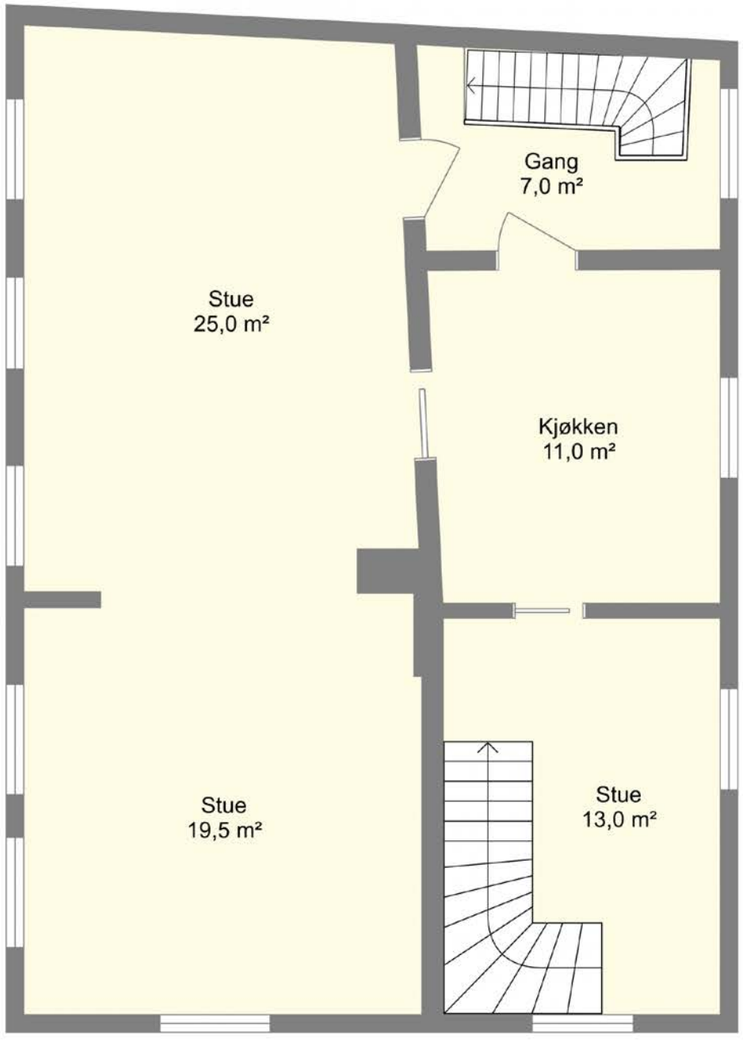
1.etasje



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

Nedre Flanderborg 8

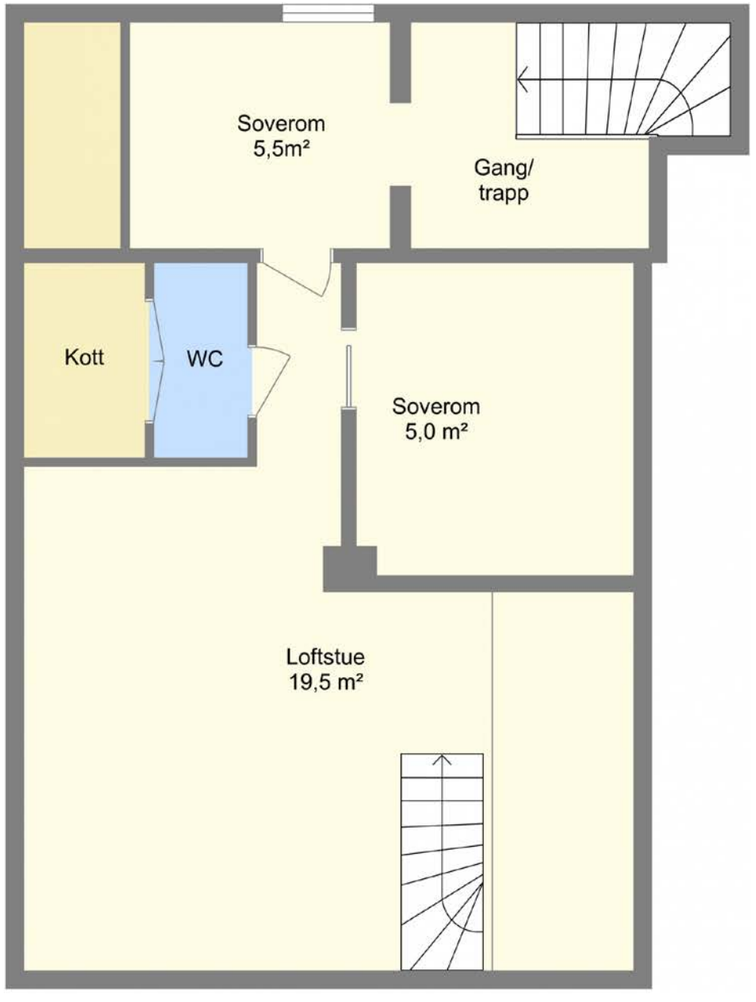
2.etasje



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

Nedre Flanderborg 8

Loft



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.
1705250003

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Klæboe	Bjørn Einar Salvesen

Gateadresse
Nedre Flanderborg 8

Poststed	Postnr
RØROS	7374

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 31

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 20047879

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1705250003

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad i 1.etg. 2003 ang leiligheten i 2.etg i forbindelse med påbygg samme år. Nytt bad i 1.etg. 2019 i i forbindelse med omgjøring av det meste av 1.etg fra kontor til leilighet samme år.

Arbeid utført av: Diverse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se kommentar over ang to nye bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattester foreligger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med to nye bad, wc på loftet & oppvaskmaskin i 2.etg.

Arbeid utført av: Rør på Røros

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevt gulv i 2.etg pga sig gjennom årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse arbeider ang påbygg, nytt loft, ny leilighet i 1.etg mm.

Arbeid utført av: Ren Røros

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-anlegg har blitt gjennomgått når oppgraderinger har blitt foretatt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innstallert på yttervegg mot Flanderborg gata i 2021.

Document reference: 1705250003

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1994: Skifertaket ble tatt ned, og ny papp og lufting ble utført før noe av den gamle skiferen ble lagt opp igjen sammen med annen brukt skifer.
Arbeid utført av	Snekker Steinar Ytterhaug

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er delt opp i to enheter som kan kobles sammen til en enhet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest av 10.11.23.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftet ble innredet i 1999.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest av 28.6.2000

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1705250003

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Klæboe	a7697de98702c067ba73 831c734b1a12fedf2bc2	24.05.2025 17:50:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Salvesen	1560c34fa53c7e3e464d2 d64dc1da168ac694369	24.05.2025 17:51:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250003

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

Nedre Flanderborg 8 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1915
BRA: 236 m^2
BRA-i: 236 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	23	22	3	0

Supertakst
GNR: 161 BNR: 16
Jan Arve Ræder
Takst-Forum Trøndelag AS
jan@tft.no
40004461
Nedre Flanderborg 8
7374 Røros

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26719

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom: Loft

Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Ventilering av rommet må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: 1.etg

Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.
Selger opplyser at elektriker har tatt ut defekt vifte, og ny vifte vil bli satt inn slik at toalettrom får mekanisk avtrekk før overtakelse av huset.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom med wc

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Motfall fra av og ut mot vaskerommet.

Motfalll ved wc og sprekk i overgang vegg/gulv gir fare for fukt i konstruksjonen ved lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Fritt vann på gulv må unngås.

Rommet må påregnes en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på drenering av eldre årgang, løpende observasjoner anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er en gråsteinsmur og noe sprekker er påregnelig.

Krypkjeller

Oppsummering

Deler av boligen er over blindrom og krypkjeller uten adkomst for kontroll. Det gjøres oppmerksom på at en blindkjeller/krypkjeller er utsatte konstruksjoner hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
Kontrollert og etablert nytt bjelkelag i 1.etg på hoveddelen i 2020 i forbindelse med oppgradering.

Anbefalte tiltak

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Fuktmålinger i treverk viser et fuktinnhold opp i mot faren for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Grovkjelleren vurderes å fungere som tiltenkt, men det er en forutsetning at murflatene forstår eksponert.
Det bør etableres et kapilærbrytende sjikt mellom treverk og mur.
Det gjøres oppmerksom på en vegg i kjelleren buler som antas å skyldes at bygget på et tidspunkt har satt seg. Forholdet har vært uendret i 30 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres enkelte sprukne glass. Selger opplyser at dette skal utbedres.

Karmer er værslitte.

Det er enkelte vinduer hvor omramming har dårlig anlegg mot vinduskarm. Synlig isolasjon fra utsiden kan tyde på manglende tetting mellom veggkonstruksjon og vinduskarm.

Anbefalte tiltak

Nevnte forhold anbefales utbedret.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis riss i grunnmur.

Kledningen er stedvis værslitt/aldringsslitt. Stedvis oppsprekking i kledning, men ingen råte påvist.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold må påregnes.

Yttervegger: Tilbygg

Oppsummering
Det registreres mindre riss i grunnmur.

Det er benyttet lektersom musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.

Anbefalte tiltak
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering
Loftet er innredet i 1999.

I forbindelse med takvindu registreres det fuktinntrekk ved et vindu i trapperom.

Anbefalte tiltak
Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak vurderes etter funn.

Takkonstruksjon

Oppsummering
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Utstyr på tak

Oppsummering
Det er ikke etablert takstige under ene pipa. Dette må etableres, alternativt etablere en godkjent gangbru mellom pipe og tak stige.
Selger opplyser at det er inngått avtale om å etablere forskriftsmessig stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering
Etasjeskille i 2.etg og loft har skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

På soverom med gulvbelegg på loft registreres det vesentlige skjevheter og gulvet skyldes å være underdimensjonert (TG 3).

Anbefalte tiltak
En forsterkning av bjelkelag på soverom på loftet anbefales.

Trapp

Oppsummering
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Dette gjelder eldre trapper.

Anbefalte tiltak
Tiltak for å bedre personsikkerheten anbefales.

Avløpsrør: 2.etg

Oppsummering
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger: 2.etg

Oppsummering
Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk: 2.etg

Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Elektrisk: 1.etg

Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad til leilighet 2.etg

Oppsummering av overflater
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres hulrom i gulvflis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Sluk nummer to er plassert under badekaret og har ikke god ankomst for kontroll og rengjøring. Selger opplyser at dette er utbedret med bedre adkomst i ettertid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Selger opplyser at elektriker har tatt ut defekt vifte, og ny vifte vil bli satt inn slik at badet får mekanisk avtrekk før overtakelse av huset.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er fuktstyrt og ikke funksjonstestet.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom med wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest fra byggeår da boligen er oppført lenge før plan- og bygningsloven ble innført. Det foreligger ferdigattest på skifte av tak og innsetting av ett takvindu datert 21.12.1994. Det foreligger ferdigattest ifbm. ombygging av loft datert 28.06.2000. Det foreligger ferdigattest ifbm. tilbygg i 1. etasje datert 01.04.2003. Det foreligger også ferdigattest ifbm. at 1. etasje ble bygget om fra kontor til bolig datert 10.11.2023.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Loftet har rømning ned til 2.etg via to trapper. 2.etg har kun en rømning via trapp og det er krav til to rømningsveier. Vinduene er for smale for å tilfredsstille krav til rømning. Loftet og 2.etg har derfor ikke godkjente rømningsveier.
Selger opplyser at Røros Brann og Redning godkjenner vinduer som 2.rømmingsvei selv om vinduene ikke tilfredsstiller nødvendig størrelse, men det er ikke fremlagt noe skriftlig på dette. På Røros er det ikke lov å lage løse midtskiller mellom vinduene av antikvariske hensyn. Slik det fremstår på befaringsdagen er det et avvik på rømningsveiene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.4.2025	**27.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bjørn Einar Salvesen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Inger Klæboe**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Jan Arve Ræder**	Telefon:	**40004461**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**jan@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nedre Flanderborg 8, 7374 Røros**						
Kommunenr:	**5025**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**16**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1915**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2+1-lags glass.

Tilleggsbygningene er ikke vurdert på lik linje med boligen, men har et vedlikeholdsbehov. Samlet areal på disse er ca 32 m². Kjeller er ikke oppmålt.

Tiltak etter byggeår:

År	**Beskrivelse**	**Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?**
2001.	Tilbygg i 1.etg.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	21	21	0	0	0
1. etasje	105	105	0	0	0
2. etasje	79	79	0	0	0
Loft	31	31	0	0	0
Totalt m²	**236**	**236**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	23	21	2
Loft	67	31	36
Totalt m²	**90**	**52**	**38**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	21	4	17	Gang/trapp.	Tre boder.
1. etasje	105	105	0	Vindfang, 2 ganger, 2 bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, toalett, kontor.	
2. etasje	79	79	0	3 stuer, kjøkken, gang.	
Loft	31	31	0	Loftstue, 2 soverom, toalett, gang.	
Totalt m²	**236**	**219**	**17**		

Kommentar til arealberegning

Det gjøres oppmerksom på at boligen er av spesiell karakter og at areal derfor vil kunne ha mindre avvik da det er nødvendig å utvise noe skjønn ved oppmålingen

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Det gjøres oppmerksom på at kjeller har adkomst via luke i gulv på kontor. Inntegnet trapp fra bod har ingen funksjon.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgravd og kontrollert i 2005	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på drenering av eldre årgang, løpende observasjoner anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

Grunnmuren er en gråsteinsmur og noe sprekker er påregnelig.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Deler av boligen er over blindrom og krypkjeller uten adkomst for kontroll. Det gjøres oppmerksom på at en blindkjeller/krypkjeller er utsatte konstruksjoner hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
Kontrollert og etablert nytt bjelkelag i 1.etg på hoveddelen i 2020 i forbindelse med oppgradering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Fuktmålinger i treverk viser et fuktinnhold opp i mot faren for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grovkjelleren vurderes å fungere som tiltenkt, men det er en forutsetning at murflatene forstår eksponert. Det bør etableres et kapilærbrytende sjikt mellom treverk og mur.
Det gjøres oppmerksom på en vegg i kjelleren buler som antas å skyldes at bygget på et tidspunkt har satt seg. Forholdet har vært uendret i 30 år.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Terrassen er etablert direkte på bakken på noe skjevheter er påregnelig.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass fra 1963.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer rehabilitert i 1994.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres enkelte sprukne glass. Selger opplyser at dette skal utbedres. Karmer er værslitte. Det er enkelte vinduer hvor omramming har dårlig anlegg mot vinduskarm. Synlig isolasjon fra utsiden kan tyde på manglende tetting mellom veggkonstruksjon og vinduskarm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nevnte forhold anbefales utbedret.	

6.7 Vinduer og dører: Tilbygg

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass + vareglass .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu etablert i 1999.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det registreres stedvis riss i grunnmur. Kledningen er stedvis værslitt/aldringsslitt. Stedvis oppsprekking i kledning, men ingen råte påvist. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normalt vedlikehold må påregnes.	

6.9 Yttervegger: Tilbygg

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ferdigattest på tilbygg i 2001.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det registreres mindre riss i grunnmur. Det er benyttet lektersom musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Loftet er innredet i 1999. I forbindelse med takvindu registreres det fuktinntrekk ved et vindu i trapperom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak vurderes etter funn.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert i 1994.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**
Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt undertak med papp tekking etablert i 1994.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.14 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert takstige under ene pipa. Dette må etableres, alternativt etablere en godkjent gangbru mellom pipe og tak stige. Selger opplyser at det er inngått avtale om å etablere forskriftsmessig stige for adkomst for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Hovedsakelig nytt bjelkelag i 1.etg.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Etasjeskille i 2.etg og loft har skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. På soverom med gulvbelegg på loft registreres det vesentlige skjevheter og gulvet skyldes å være underdimensjonert (TG 3).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En forsterkning av bjelkelag på soverom på loftet anbefales.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Etablert nytt røykløp i 2019. Grue i kjeller kan ikke benyttes da den ikke er tilkoblet pipa.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Teglpipe med foringsrør krever kun to synlige sider.	

6.17 Kjøkken: 1.etg

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet er fra 2019.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.18 Kjøkken: 2.etg

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet er fra 1994. Det bemerkes sprekk i kjøkkengulv som følge av krymp.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger ingen ferdigattest fra byggeår da boligen er oppført lenge før plan- og bygningsloven ble innført. Det foreligger ferdigattest på skifte av tak og innsetting av ett takvindu datert 21.12.1994. Det foreligger ferdigattest ifbm. ombygging av loft datert 28.06.2000. Det foreligger ferdigattest ifbm. tilbygg i 1. etasje datert 01.04.2003. Det foreligger også ferdigattest ifbm. at 1. etasje ble bygget om fra kontor til bolig datert 10.11.2023.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Loftet har rømning ned til 2.etg via to trapper. 2.etg har kun en rømning via trapp og det er krav til to rømningsveier. Vinduene er for smale for å tilfredsstille krav til rømning. Loftet og 2.etg har derfor ikke godkjente rømningsveier.
Selger opplyser at Røros Brann og Redning godkjenner vinduer som 2.rømmingsvei selv om vinduene ikke tilfredsstiller nødvendig størrelse, men det er ikke fremlagt noe skriftlig på dette. På Røros er det ikke lov å lage løse midtskiller mellom vinduene av antikvariske hensyn. Slik det fremstår på befaringsdagen er det et avvik på rømningsveiene.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Selger opplyser at det er montert sensor i pipa som kommuniserer direkte med Røros Brann & Redning, og at det er brannalarmer som kommuniserer med samme etat.

6.20 Toalettrom: Loft

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-3**

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av rommet må etableres.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.21 Toalettrom: 1.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-3**

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.
Selger opplyser at elektriker har tatt ut defekt vifte, og ny vifte vil bli satt inn slik at toalettrom får mekanisk avtrekk før overtakelse av huset.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.22 Trapp

Beskrivelse

Det er flere trapper i boligen.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Dette gjelder eldre trapper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerheten anbefales.

6.23 Avløpsrør: 2.etg

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i 1999	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.24 Avløpsrør: 1.etg

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.25 Vannledninger: 2.etg

Type anlegg	Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør til loftet skiftet i 1999. Vannrør til oppvaskmaskin 2.etg i 2021, og til oppvaskbenk 2.etg i 2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.26 Vannledninger: 1.etg

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.27 Elektrisk: 2.etg

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 1994. Utvidet i ettertid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.28 Elektrisk: 1.etg

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.29 Varmtvannsbereder: 1.etg

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.30 Varmtvannsbereder: 2.etg

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.31 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.32 Våtrom: Bad til leilighet 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 1999.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Det registreres hulrom i gulvflis.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Sluk nummer to er plassert under badekaret og har ikke god ankomst for kontroll og rengjøring. Selger opplyser at dette er utbedret med bedre adkomst i ettertid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Selger opplyser at elektriker har tatt ut defekt vifte, og ny vifte vil bli satt inn slik at badet får mekanisk avtrekk før overtakelse av huset.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-1**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tømmervegger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.33 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Panel på vegger utenfor dusjsonen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er etablert 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, opplegg foe vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Avtrekk er fuktstyrt og ikke funksjonstestet.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-1**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Grenser mot tømmervegger og kjøkkeninnredning.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.34 Våtrom: Vaskerom med wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 1999	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-3**
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Motfall fra av og ut mot vaskerommet. Motfalll ved wc og sprekk i overgang vegg/gulv gir fare for fukt i konstruksjonen ved lekkasje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fritt vann på gulv må unngås. Rommet må påregnes en oppgradering.	
Utbedringskostnader overflater	**150 000 - 300 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert skyllekum, klosett, rørfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-1**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tømmervegger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.35 Øvrig: Varmepumpe

Beskrivelse	
To varmepumper er etablert i 2019.	
Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Selger opplyser om god funksjon.	

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

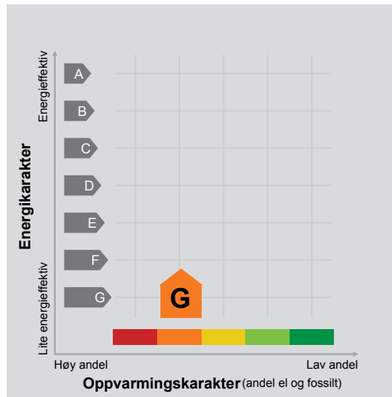
6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Notater

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Flanderborg 8
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17766031
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114024
Dato	02.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	239
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

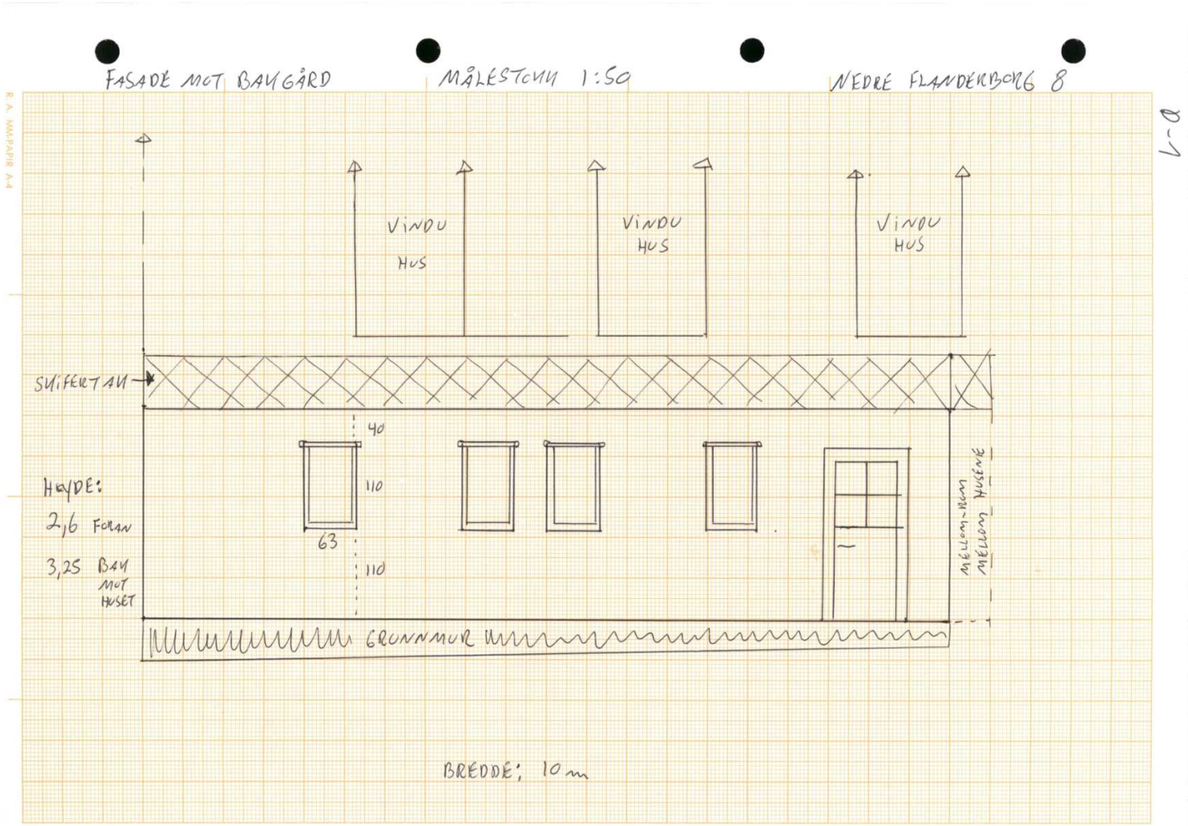
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

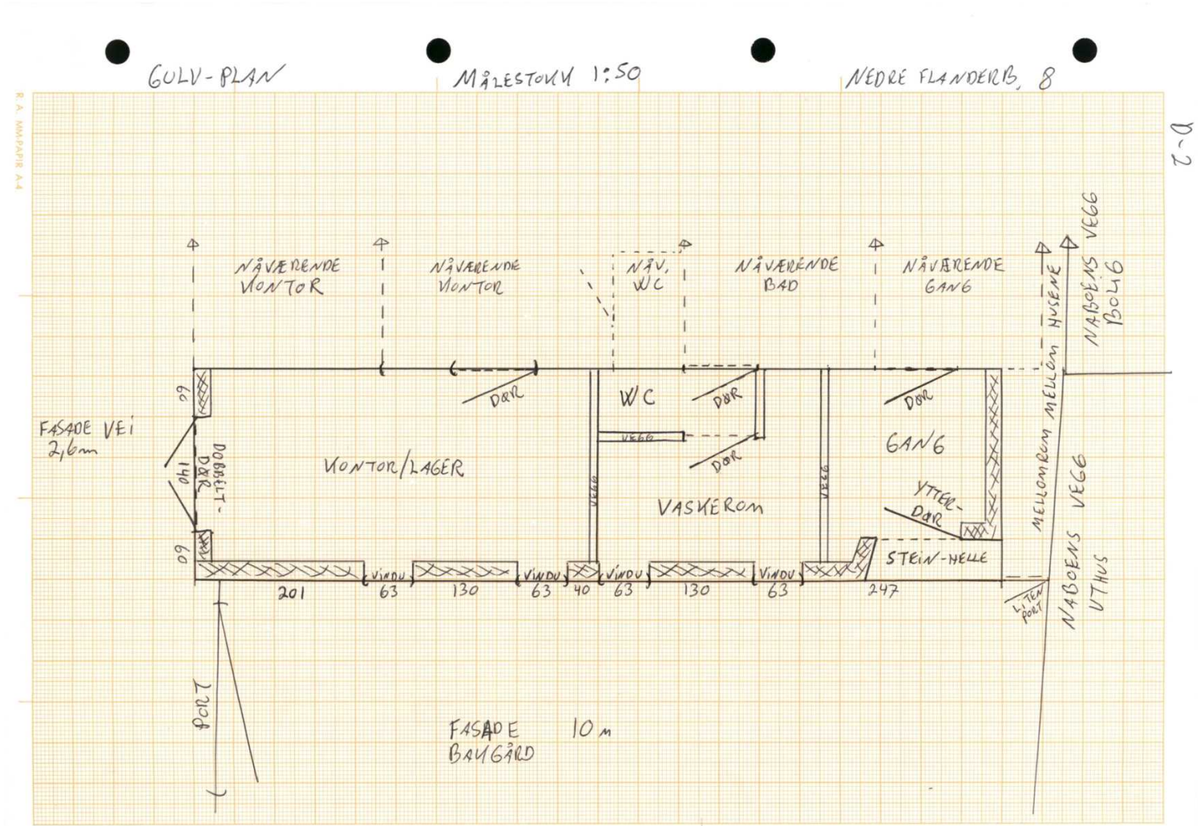
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

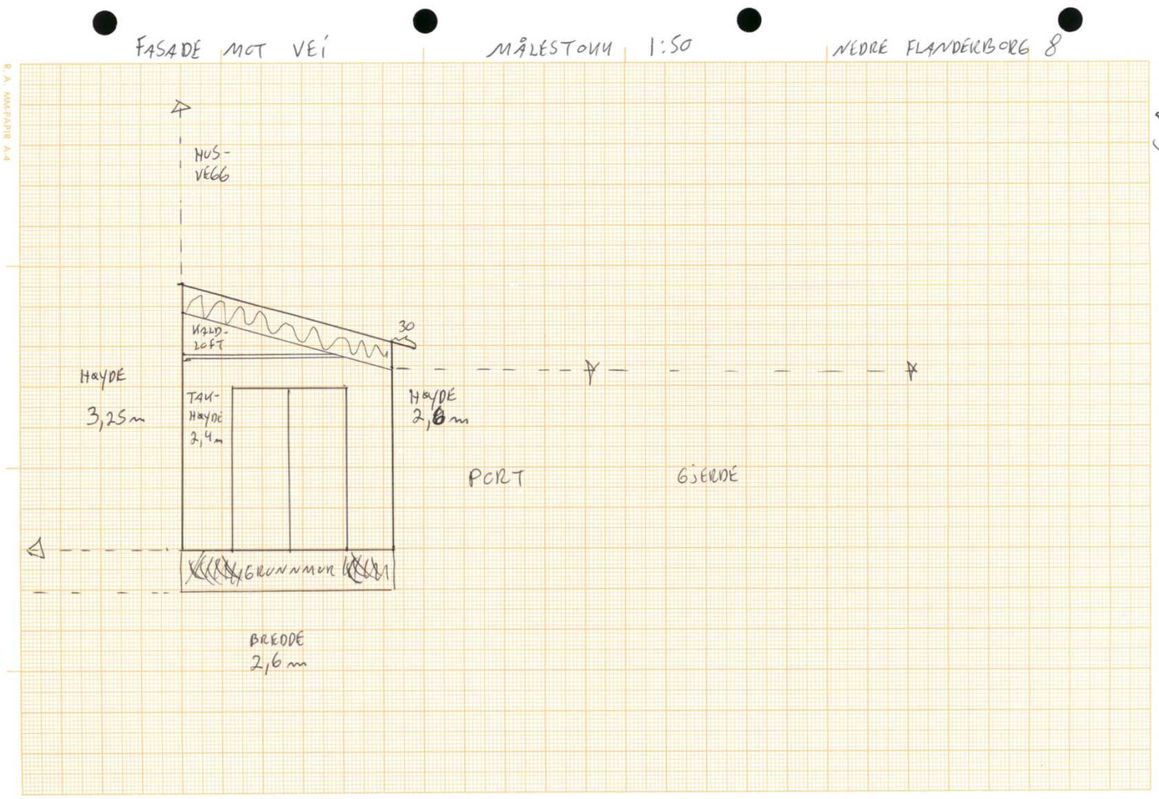
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.


FASADE MOT BAKGÅRD
MÅLESTOKK 1:50
NEDRE FLANDERBORG 8
D-1
VINDU HUS
VINDU HUS
VINDU HUS
SVIFERTAK
40
110
63
110
HØYDE:
2,6 FORAN
3,25 BAK MOT HUSET
MELLOMRUM NABOENS HUSVEGG
GRUNNMUR
BREDDE: 10 m


GULV-PLAN
MÅLESTOKK 1:50
NEDRE FLANDERB. 8
D-2
NÅVÆRENDE KONTOR
NÅVÆRENDE KONTOR
NÅV. W/C
NÅVÆRENDE BAD
NÅVÆRENDE GANG
NABOENS VEGG BOLIG
MELLOMRUM HUSENE
FASADE VEI 2,6m
DØRBLIT-DØR
KONTOR/LAGER
W/C
DØR
VEGG
VASKEROM
GANG
YTTER-DØR
STEIN-HELLE
LITEN PORT
NABOENS VEGG UTHUS
201
63
130
63
40
63
130
63
247
PORT
FASADE BAKGÅRD 10 m



Røros kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Inger Klæboe og Bjørn Salvesen Nedre Flanderborg 8 7374 Røros	Inger Klæboe og Bjørn Salvesen Nedre Flanderborg 8 7374 Røros

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nedre Flanderborg 8, 7374 Røros	161	16		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art	Bygningsnr.
Tilbyg bolig.	

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef	11.09.2001	01/00688

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
26.03.2003	Ole Anders Feragen

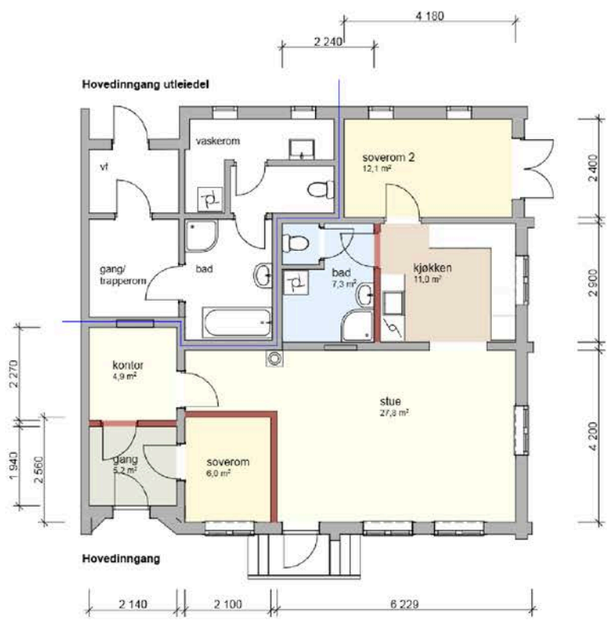
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Røros	01.04.2003	Terje Roseth Karlsen

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Bygningsmessige arbeider	Ole Anders Feragen	Sollihagaen 3 7374 Røros



Endringer: delt gang, nytt soverom, kjøkken og bad

nye vegger

Nedforet tak over kjøkken, stue, soverom 1 for lyd og brann

Oppgraderte vegger med gips mot utleiedel

NBI mål må kontrolleres

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Komm.
A		Rettelser på eksist.plan jfr mail 11.03.2023	13.03.2023	HØ	
B		Rettelser på eksist.plan jfr mail 16.03.2023	16.03.2023	HØ	

Prosjekt: **Ombygging 1.etasje** Nedre Flandenborg 8 7374 Røros		Tegning: **Ny plan 1. Etasje**	Tiltakshaver: Bjørn Salvesen Nedre Flandenborg 8 7374 Røros	Prosjekterende: Johan Kjellmark AS Sundveien 100 7374 Røros
Prosjektnr.: 22574	Dato opprettet: 01.03.2023	Gnr./Bnr./Festenr.: 161/16	Mål: 1.100	Tegningsnr.: A20-01
Fase: Søknad	Sign.:	Kontroll:	Godkjent:	Rev. nr.: A

Kjellmark
BYGGER DET MESTE

© Alle rettigheter tilhører utfølende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Alle mål må kontrolleres på stedet.

Røros kommune

Johan Kjellmark AS
Sundveien 100

7374 RØROS

Røros, 10.11.2023

Referansenr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Saksbehandler*
22/2340-10	12794/23	GID 161/16	Åshild Flatla

Ferdigattest – Ombygging/bruksendring i Nedre Flanderborg – gbnr. 161/16

Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 20. oktober 2023. Røros kommune gir ferdigattest for ombygging/ bruksendring på gårdsnummer 161 og bruksnummer 16. Byggesøknaden for tiltaket ble godkjent den 31 august 2023 som vedtak 112/23. Ferdigattesten er behandlet som vedtaksnummer 245/23.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet.

Faktura for ferdigattest
Vi sender faktura, basert på de gebyrene som gjelder for det året søknaden er levert komplett. Prisene finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/priser-byggesak/

Du har rett til å klage
Fristen for å klage er tre uker. Informasjon om klage på vedtak i plan- og byggesaker finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/klage-plan-og-byggesak/

Aktuelt lovverk
Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 og § 21-10

Vennlig hilsen
Rossen tjielte / Røros kommune

Kopi: Bjørn Einar Salvesen
Vedlegg: Informasjon om klage på vedtak

Trykt på selvkopierende papir

Kommune	**Ferdigattest**
Røros	**etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Finn Salvesen Lorentz Lossius gate 8 7374 Røros	d.s

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nedre Flanderborg 8	161	16		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Ombygging av loft

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef	13.06.94	

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Røros	28.06.2000	Terje Øvelhaug

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

NBR nr. 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

RØROS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Inger Klæboe
Nedre Flanderborg 8

7460 RØROS

Vår ref.:

Journalnr.:	Arkivnr.:	Dato:	Avd./Saksb.:
94 01924	161/16	21.12.1994	TEK/HS

FERDIGATTEST VEDRØRENDE RESTAURERING OG VEDLIKEHOLDSARBEIDER PÅ HUS NR. 148, - NEDRE FLANDERBORG 8, GNR. 161, BNR. 16.

Det vises til Deres henvendelse 15.12.94.

Det bekreftes med dette at taket på Deres bolig er skiftet i samsvar med Deres søknad datert 13.06.94.

Med hilsen

Helge Sødal
Helge Sødal
Avd.ingeniør

94012968.T01/TEBRAD94
Postadresse: Postuttak B 7461 RØROS
Telefon: 72411555
Telefax: 72411071
Bankgiro: 42800523022
86540610624
Postgiro: 5920301

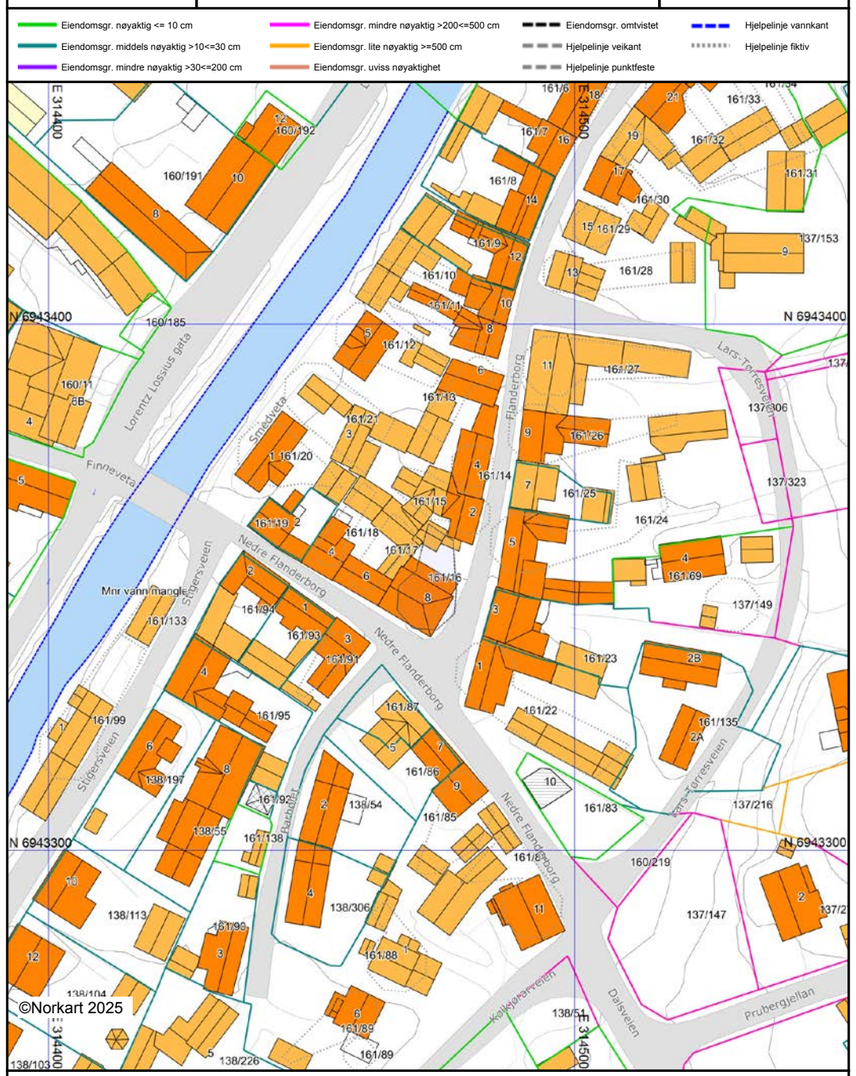
Røros kommune

Grunnkart

Eiendom: 161/16
Adresse: Nedre Flanderborg 8
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

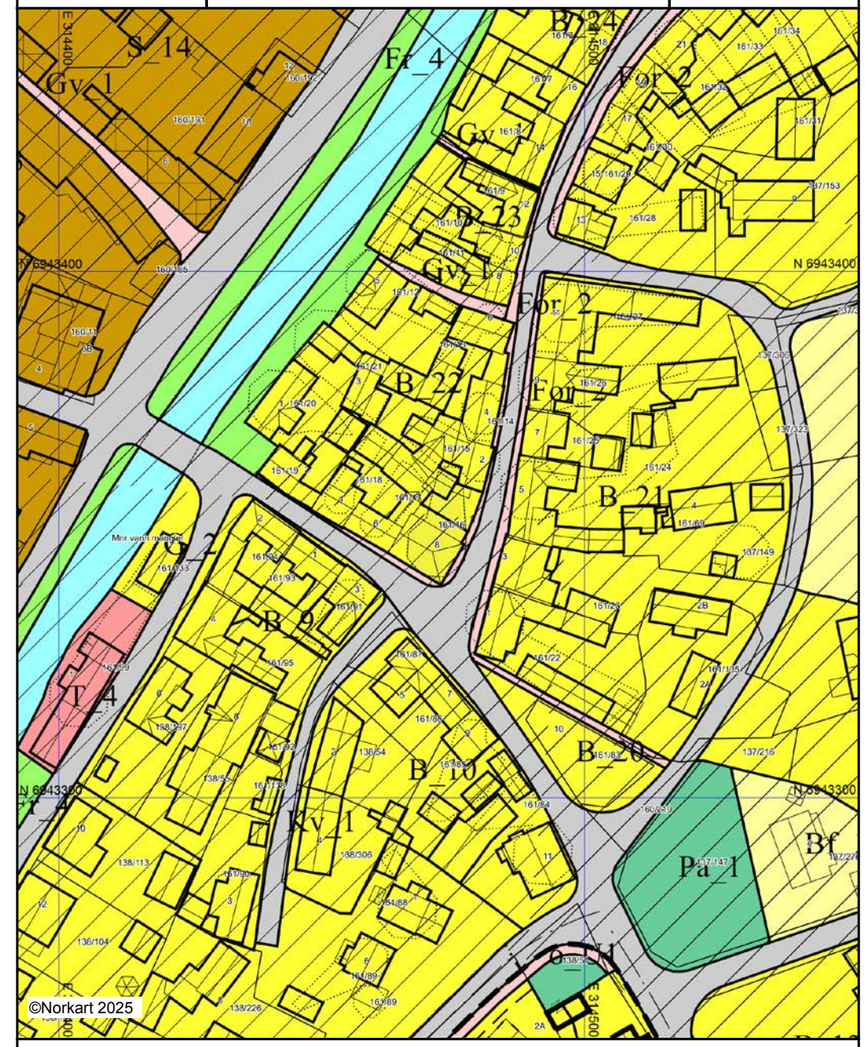
Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 161/16
Adresse: Nedre Flanderborg 8
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

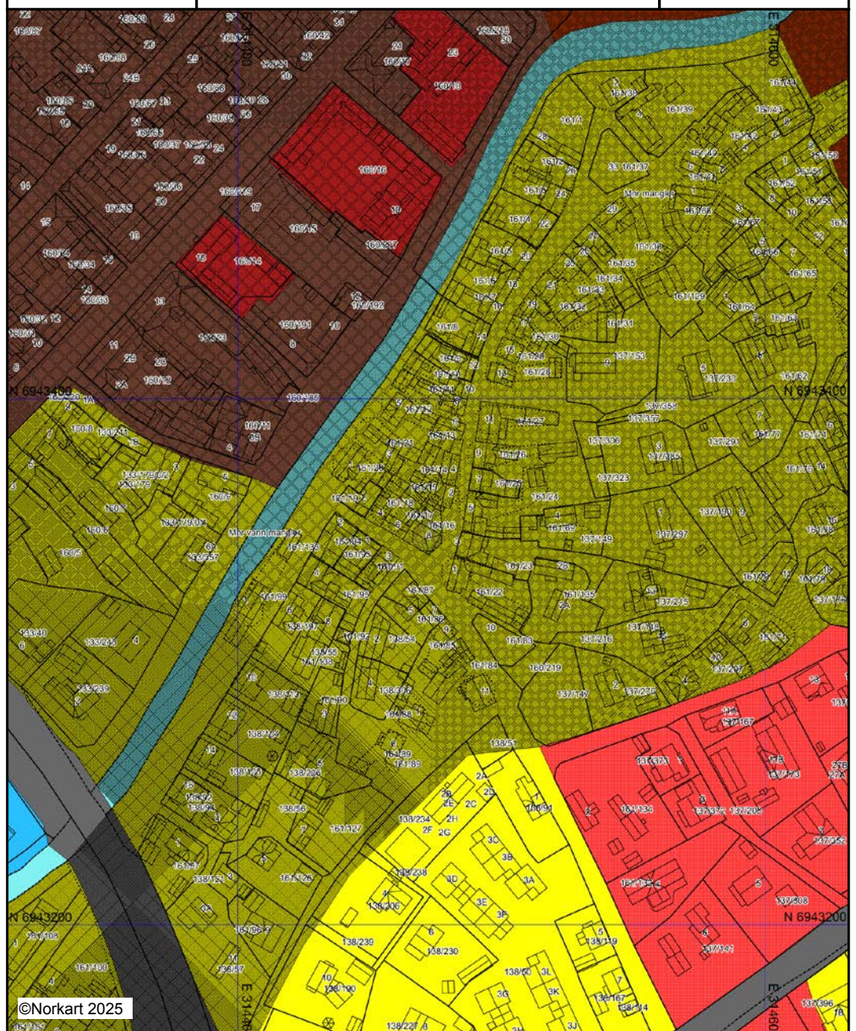
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 161/16
Adresse: Nedre Flanderborg 8
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

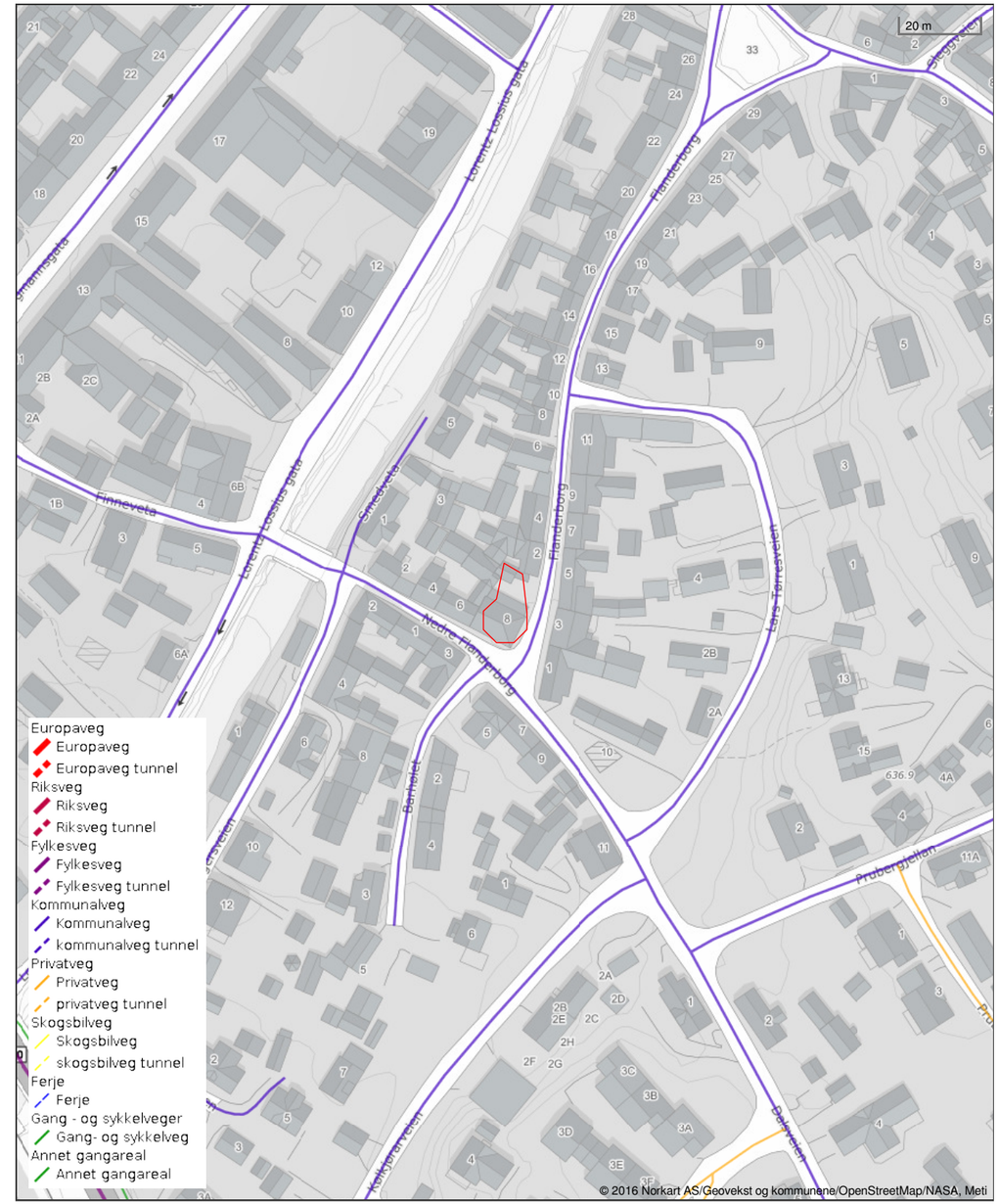
UTM-33



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

Utskriftsdato: 28.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 5025 - 161/16//



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.

Utskriftsdato: 28.04.2025

Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	**Gårdsnr.**	161	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Flanderborg 8, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	9 333,55 kr
Eiendomsskatt	11 032,00 kr
Feiing	569,50 kr
Renovasjon	4 994,00 kr
Vann	6 345,64 kr
Sum	**32 274,69 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	27482000/00	4,00 kr	1/1	0 %	10 993,00 kr	5 496,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	268,00 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	1 pr.år	5 493,40 kr	1/1	0 %	5 493,40 kr	2 746,70 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 113,00 kr	1/1	0 %	1 113,00 kr	556,50 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	1 282,00 kr	1/1	0 %	1 282,00 kr	641,00 kr
Forskudd vannavgift	60 m3	16,34 kr	1/1	0 %	980,25 kr	739,26 kr
Forskudd avløpsavgift	60 m3	26,70 kr	1/1	0 %	1 602,00 kr	1 208,17 kr

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann	70 m3	16,34 kr	1/1	0 %	1 428,88 kr	2 367,85 kr
Forbruk avløp	70 m3	26,70 kr	1/1	0 %	2 572,50 kr	4 263,00 kr
Innbetaling forskudd vann	-702.2 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-877,75 kr	-3 184,35 kr
Innbetaling forskudd avløp	-1264.2 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-1 580,25 kr	-5 733,00 kr
				Sum	**23 543,03 kr**	**9 369,13 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn 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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Nedre Flanderborg 8 - Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	4 min 0.3 km	
Røros stasjon Linje R60	7 min 0.5 km	
Røros lufthavn	5 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Røros videregående skole 300 elever	14 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	5 min
Rema 1000 Røros	7 min

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

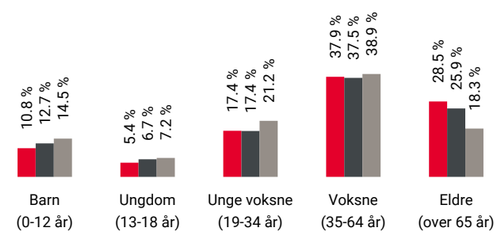
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 0.7 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	13 min 0.9 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Mega Røros	6 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

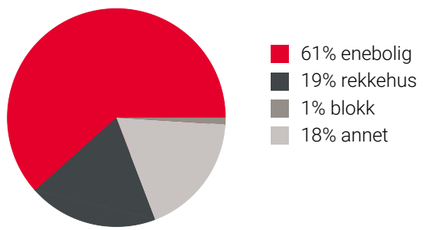
Støynivået
Lite støynivå 82/100

Trafikk
Lite trafikk 77/100

Sport

Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	8 min 0.6 km
Verket Røroppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	11 min 0.8 km
Røros Gym	5 min
Aktiviteten Treningssenter	11 min

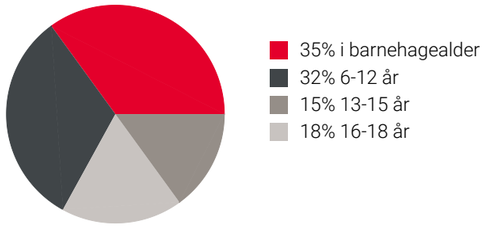
Boligmasse



Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Røros	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

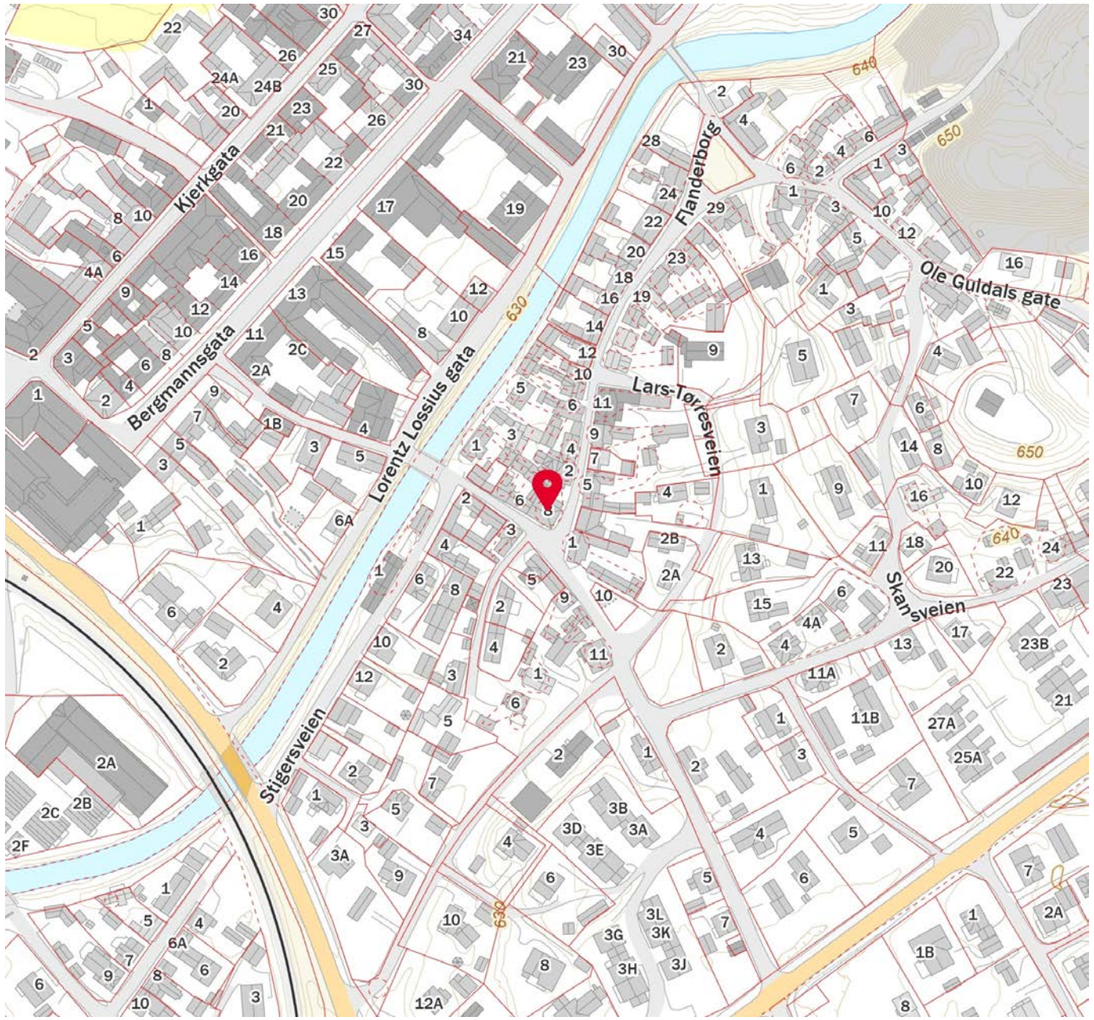


Familiesammensetning

Sivilstand

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

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



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

Notater

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Flanderborg 8
7374 RØROS

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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