



aktiv.

Aursundveien 268, 7372 GLÅMOS

Innholdsrikt småbruk i landlige omgivelser på Glåmos. Utleiemuligheter. Garasje. Kort vei til Røros.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Kurt Ove Næslund
Hilde Ingeborg Myhren

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 170/182 kvm
Tomtstr.: 3709 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1705260012

Innholdsrikt "småbruk" i landlige omgivelser på Glåmos. Utleiemuligheter. Garasje. Kort vei til Røros.

Velkommen til en eiendom som kombinerer det beste av to verdener – landlige omgivelser og sentral beliggenhet på Glåmos. Her bor du fredelig til med vakker natur rett utenfor døren, samtidig som du har kort avstand til daglige servicetilbud. Eiendommen byr på romslig tomt med gode solforhold, perfekte rammer for både avslapning og aktivitet. Området er ideelt for deg som ønsker nærhet til friluftsliv året rundt, med fine turmuligheter sommer som vinter.

Eiendommen er innholdsrik og består av flere bygg: Eneboligen inneholder blant annet fire soverom, et romslig bad, vaskerom med wc, stor stue, spisestue samt en lun vinterhage.

I tillegg til boligen er det: Sommerstuggu (utleid for kr 4.000,- pr.mnd) og litjstuggu/anneks, et eldhus samt garasje med bod og verksted.

Det er ingen boplikt på eiendommen.

Velkommen på en trivelig visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning20

Om eiendommen24

Egenerklæring36

Tilstandsrapport44

Energiattest80

Byggetegninger88

Ferdigattest93

Diverse kart94

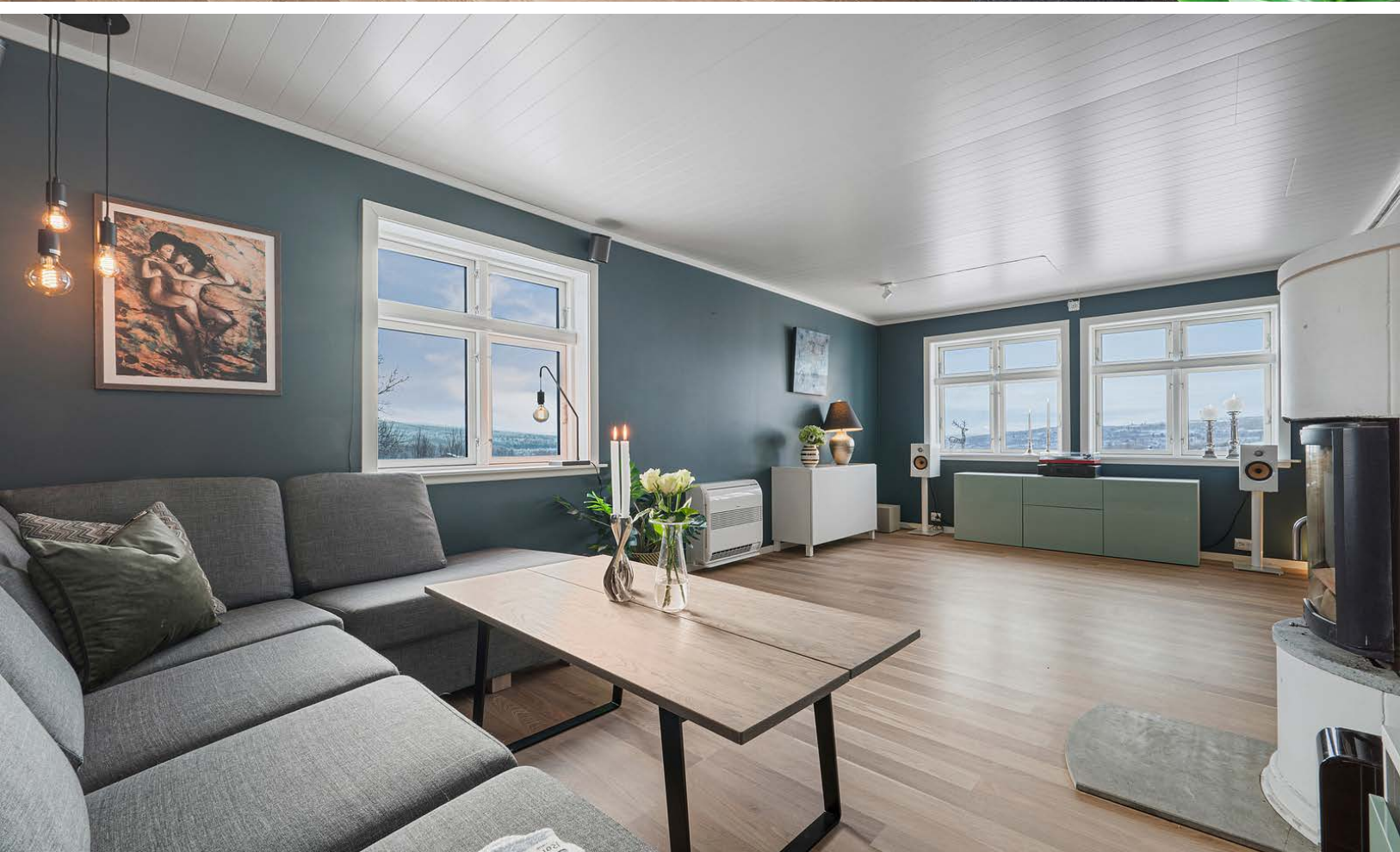
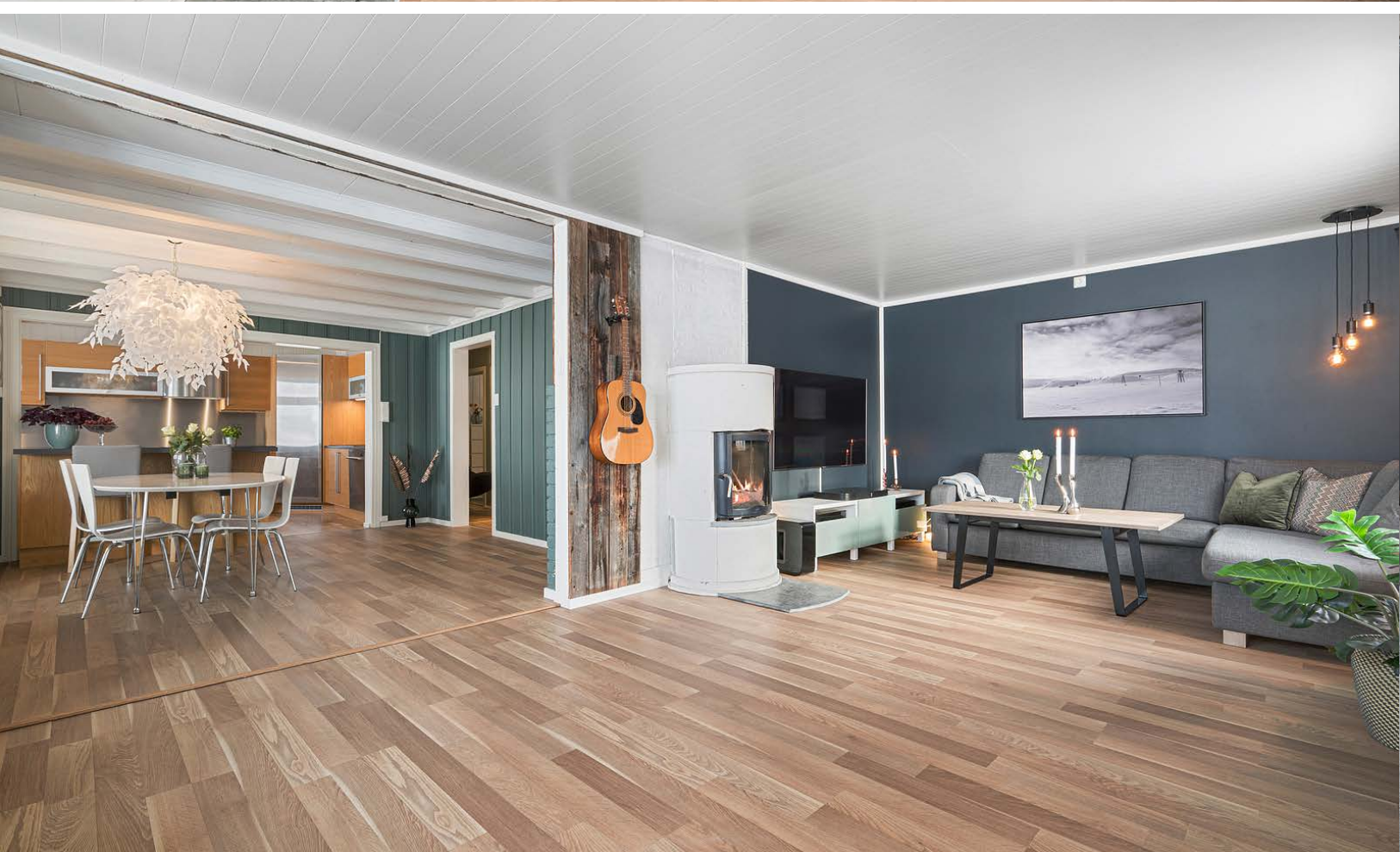
Info kommunale avgifter98

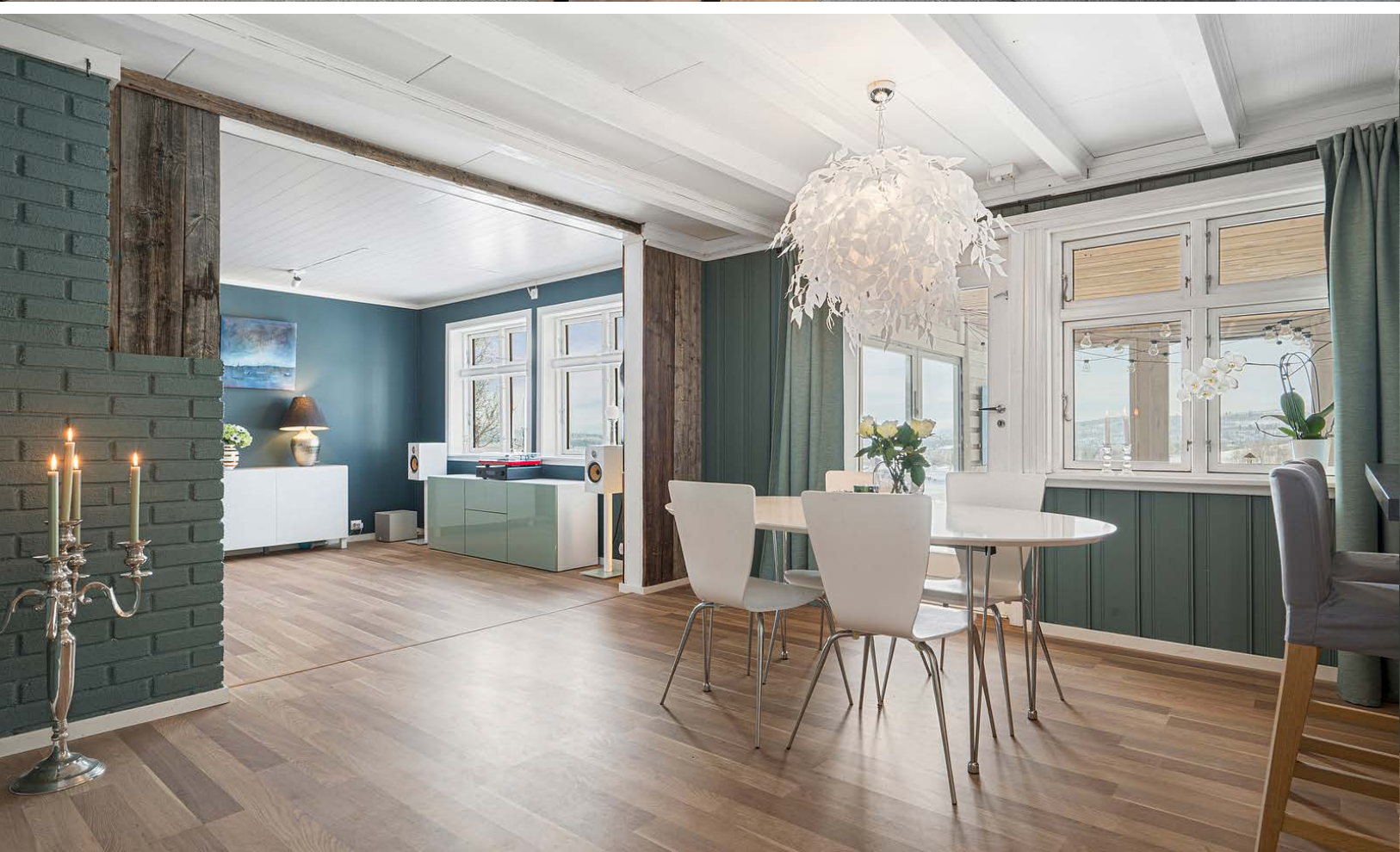
Nabolagsprofil 109

Forbrukerinformasjon 116

Budskjema 117













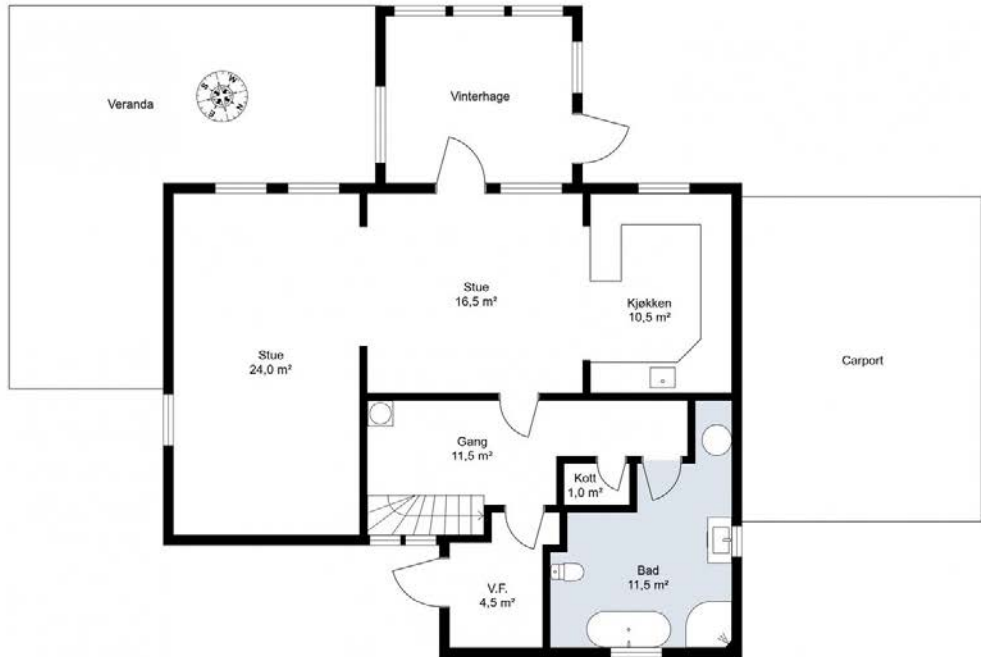




Plantegning

1. etasje

Aursundveien 268
1. Etasje



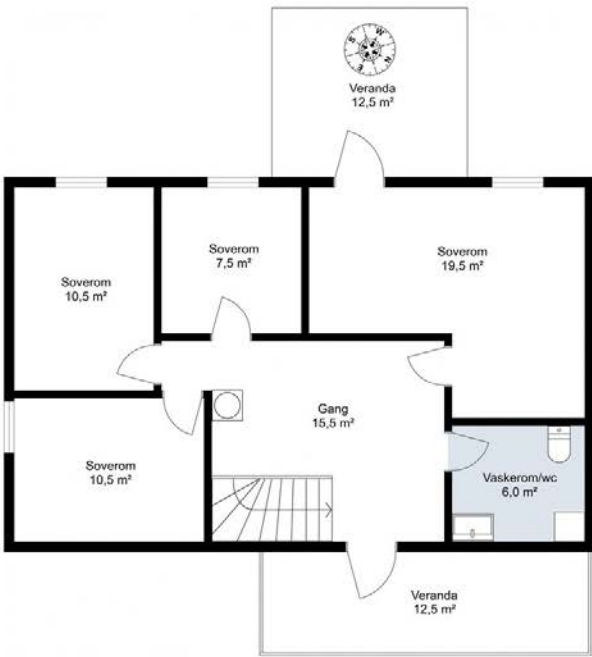
MIDT NORSK
TAKST AS

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
Angitt kompasskurs er hentet fra SeEiendom.no og det forutsettes at bygningen er plassert rett i forhold til dette grunnlaget.

© Bildet er opphavsrettlig beskyttet, eies ikke av Eiendomsvesen

2. etasje

Aursundveien 268
2. Etasje



MIDT NORSK
TAKST AS

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
Angitt kompasskurs er hentet fra SeEiendom.no og det forutsettes at bygningen er plassert rett i forhold til dette grunnlaget.

© Bildet er opphavsrettlig beskyttet, eies ikke av Eiendomsvesen



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: 170 kvm

BRA - b: 12 kvm

BRA totalt: 182 kvm

TBA: 90 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Vindfang, gang, bad, kott, spisestue, stue og kjøkken.

BRA-b: 12 kvm Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 74 kvm Gang, vaskerom og fire soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 kvm

2. etasje

25 kvm

Øvrige bygg er ikke oppmålt men i følge tidligere salgsoppgave er arealene som følger:

- Sommerstuggu på 87 kvm bra.- Litjstuggu/anneks på 14 kvm bra.- Eldhus på 12 kvm bra.- Garasje med bod og verksted på 52 kvm bra.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Jordkjeller har en gulvflate på ca 11 m², men arealet er på grunn av lav takhøyde ikke måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3709 kvm

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at deler av bygningsmassen ligger utenfor eiendommen ifølge grunnkart mottatt fra kommunen. Se vedlagte grunnkart. Grenselinjene i kartet er markert som unøyaktige. Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, og grensene senere klarlagt ved jordskiftesak. Se også vedlagt jordskiftesak fra 1976 hvor bygningsmassen er innenfor eiendommen. Det anbefales et det enten foretas en oppmåling for å klargjøre grenselinjene eller at kommunen kontaktes for at grensene iht. jordskiftesaken fra 1976 følges opp. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved Glåmos. Kort vei til lokal matvarebutikk. Kort vei til Aursundsjøen samt attraktive utfartsområder så vel sommer som vinter. Ca. 12 km til Røros sentrum, med de fleste butikker, fasiliteter og servicetilbud.

Adkomst

Se kart på www.finn.no.

Det vil bli skiltet ifm. fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 2 etasjer over krypkjeller og med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Liggende panel på innebygget veranda. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Boligen er av eldre dato og med periodevis oppgradering opp gjennom årene. På grunn av alder/slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes oppgraderinger. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om følgende i sin egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Martin Bakke

Beskrivelse av arbeidet: Montert lufteventil kloakk

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rør på Røros

Beskrivelse av arbeidet: Montert vannkran på utsiden av huset

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Martin Bakke

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet og isolert vannrør i Sommerstue

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja, nytt bad i 2.etg. Faglært arbeid utført av Røros vvs og Børge Ulvan.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan

bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Røros Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ren Røros

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja

Terrassen er delvis oppgradert, med den ubehandlede delen som gjenstående. Den har noe skjevhet. Huset "lever" gjennom årstidene, noe som vises i den form at ytterdør kan være litt treg å lukke til tider.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut halvparten av terrasse.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller

vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja

Ja, det er noe fukt i jordkjeller.

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

Svar: Ja

Lekkasje på det kommunale anlegget som førte til dårlig trykk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ola Brynhildsvold

Beskrivelse av arbeidet: Boligens kommunale tilkoblingspunkt er byttet pga lekkasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Martin Bakke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannmåler.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ola Brynhildsvold

Beskrivelse av arbeidet: Boligens kommunale tilkoblingspunkt er byttet pga lekkasje.

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

Svar: Ja

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre

installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ren Røros

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i hovedhus og i verkstedet. Varmefolie gulv i spisestue og stue.

Øvrige elektriske byttet i stue.

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

Svar: Ja

Pålegg om isolering av pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bergstaden Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av internt rør/pipe. I henhold til forskrifter.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bergstaden Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av internt rør/pipe. I henhold til forskrifter.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ren Røros

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ledningsnett i stue.

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

Svar: Ja

Ja, sommerstue/hytte kan leies ut.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Røros Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolere stue 1. Etg.

Tettet innvendig dører 1. og 2. Etg, satt inn nye

dører. Tettet og satt inn nye vegger i begge etg. Lagt

nytt gulv i stue, spisestue og gang 1. Etg. Lagt nytt

gulv gang og soverom 2.etg.

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

Svar: Ja

Kjølehyørnet har sporadisk dreneringsfeil.

Innhold

1. etasje Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, kott og vinterhage.

2. etasje Gang, vaskerom og fire soverom.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Vinterhage med overliggende veranda

- Etasjeskille/gulv mot grunn

- Bad

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Taktekking

- Nedløp og beslag

- Veggkonstruksjon

- Takkonstruksjon/Loft

- Vinduer

- Dører

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Veranda mot sør

- Utvendige trapper

- Overflater

- Pipe og ildsted

- Jordkjeller

- Innvendige trapper

- Vannledninger

- Avløpsrør

- Ventilasjon

- Fuktsikring og drenering

- Grunnmur og fundamenter

- Forstøtningsmurer

- Utvendige vann- og avløpsledninger

- Septiktank

- Bad

- Vaskerom

Enebolig:

1. etasje:

Vindfang:

Belegg og laminat på gulv og malt panel på vegger.

Himlingsplater og malt panel i tak.

Garderobeskap.

Gang:

Laminat på gulv og malte plater på vegger.

Himlingsplater i tak.

Trapp, panelovn og sikringssskap.

Stue:
Laminat på gulv og malte plater på vegger.
Himlingsplater i tak.
Vedovn, varmepumpe og gulvvarme.

Spisestue:
Laminat på gulv og malt panel på vegger.
Himlingsplater i tak.
Gulvvarme og utgang til vinterhage.

Kjøkken:
Laminat på gulv og panelplater på vegger samt metallplater på vegger over benkeplate.
Innredning med fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert stekeovn, platetopp og kjølehjørne, oppvaskmaskin og venskap. Kjøkkenventilator.

Bad:
Ski fer på gulv og baderomsplater og malt panel på vegger. Malt panel i tak.
Av utstyr er det dusjkabinett, badekar, servantskap, og wc. Elektrisk avtrekksvifte og gulvvarme.

Kott:
Belegg på gulv og ubehandlet vegger. Malte plater i tak.
Strømmåler.

Vinterhage:
Spaltegulv i tre og panel og panel på vegger. Panel i tak.

2. etasje:

Gang:
Laminat på gul og malte plater på vegger. Malt panel i tak.
Utgang til veranda. Panelovn.

Vaskerom:
Flis på gulv og baderomsplater på vegger.
Himlingsplater i tak.
Av utstyr er det servantskap, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte og gulvvarme.

Soverom 1:
Parkett og laminat på gulv og malt panel og malte plater på vegger. Malte plater og malt panel i tak.
Garderobeskap og utgang til veranda.

Soverom 2:
Tregulv og malt panel på vegger. Malte plater i tak.
Panelovn.

Soverom 3:
Malt tregulv og malte plater på vegger. Malte plater i tak.
Panelovn og garderobeskap.

Soverom 4:
Laminat på gulv og malte plater på vegger.
Himlingsplater i tak.

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.

Moderniseringer og påkostninger
2009 - Skiftet de fleste vinduene og verandadør i 2. etasje i ca 2009.
2018 - Skiftet kjøkkeninnredning. Montert ny varmtvannstank.
2019 - Lagt om inntakskabel for strøm. Innvendig etterisolert yttervegger i stue mot sør. Nye laminatgulv i stue, spisestue, kjøkken og gang.
Etablert varmefolie i gulv i stue og spisestue.
Montert ny varmepumpe. Nye laminatgulv i gang og 2 soverom i 2. etasje. Oppgradert vaskerom i 2. etasje inklusive rør.
2020 - Etablert lufting for kloakk.
2021 - Etablert ny veranda mot sør. Montert elbillader.
2022 - Montert utekran. Malt utvendige fasader.
Skiftet vindskibord. Montert ny hovedinngangsdør.
2023 - Skiftet vannmåler.
2026 - Montert stålrør i pipeløp.

Parkering
I egen garasje og på oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse
Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energimerke
G

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper
2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
74 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)
93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 22 676 for år 2025

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

- Eiendomsskatt: Kr. 10 373,04,-
- Feiing: Kr. 979,20,-
- Renovasjon: Kr. 5 973,36,-
- Vann: Kr. 5 350,09,-

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

Formuesverdi primærbolig
Kr 733 809 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 2 935 236 for år 2024

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 19, bruksnummer 22 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:

5025/19/22:
17.03.1924 - Dokumentnr: 900157 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5025 Gnr:19 Bnr:1

25.11.1977 - Dokumentnr: 5772 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2026 - Dokumentnr: 267619 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegleren I Fjellregionen AS
Org.nr: 988 591 270
Elektronisk innsendt

17.03.1924 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:19 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 256766 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:19 Bnr:22

17.03.1924 - Dokumentnr: 900155 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:19 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Bygningene er oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965 og det var således ikke vanlig å utstede slike attester på den tiden.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område avsatt til framtidig spredt boligbebyggelse ihht. kommuneplanens arealdel.

Det er ikke boplikt på eiendommen. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

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

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

Konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kjøper må signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet ifbm. kjøpet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglars vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.03.2026

Notater



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Kurt Ove Næslund
	Hilde Ingeborg Myhren

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2019 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Aursundveien 268	
7372 Glåmos	
5025-19/22/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Martin Bakke

Beskrivelse av arbeidet: Montert lufterventil kloakk

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rør på Røros

Beskrivelse av arbeidet: Montert vannkran på utsiden av huset

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Martin Bakke

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet og isolert vannrør i Sommerstue

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja, nytt bad i 2.etg. Faglært arbeid utført av Røros vvs og Børge Ulvan.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Røros Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: Ren Røros
Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil-lader

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Terrassen er delvis oppgradert, med den ubehandlede delen som gjenstående. Den har noe skjevhet. Huset "lever" gjennom årstidene, noe som vises i den form at ytterdør kan være litt treg å lukke til tider.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut halvparten av terrasse

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Ja, det er noe fukt i jordkjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Lekkasje på det kommunale anlegget som førte til dårlig trykk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Ola Brynhildsvold
Beskrivelse av arbeidet: Boligens kommunale tilkoblingspunkt er byttet pga lekkasje.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
Firmanavn: Martin Bakke
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannmåler

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Ola Brynhildsvold
Beskrivelse av arbeidet: Boligens kommunale tilkoblingspunkt er byttet pga lekkasje.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ren Røros

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i hovedhus og i verkstedet. Varmefolie gulv i spisestue og stue. Øvrige elektriske byttet i stue.

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

♦ Ja

Pålegg om isolering av pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bergstaden Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av internt rør/pipe. I henhold til forskrifter

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bergstaden Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av internt rør/pipe. I henhold til forskrifter

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ren Røros

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ledningsnett i stue

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ja, sommerstue/hytte kan leies ut

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sommerstue/hytte

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Røros Entreprenør
Beskrivelse av arbeidet: Etterisolere stue 1. Etg. Tettet innvendig dører 1. og 2. Etg, satt inn nye dører. Tettet og satt inn nye vegger i begge etg. Lagt nytt gulv i stue, spisestue og gang 1. Etg. Lagt nytt gulv gang og soverom 2. etg

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

♦ **Ja**

Kjølehyørnet har sporadisk dreneringsfeil.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Tilstandsrapport

Enebolig
Aursundveien 268, 7372 GLÅMOS
RØROS kommune
gnr. 19, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 Rapportdato: 24.03.2026 Oppdragsnr.: 11741-1679 Eiendomsverdi ref nr: DZ7306

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



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

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer over krypkjeller og med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Liggende panel på innebygget veranda. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Boligen er av eldre dato og med periodevis oppgradering opp gjennom årene. På grunn av alder/slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes oppgraderinger. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Takside mot sørvest er ikke visuelt besiktiget på grunn av skråhelling fra boligen på denne siden. Nedløp og beslag er i metall og i hovedsak av eldre dato. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning i hovedsak av eldre dato samt liggende panel på innebygget veranda. Det opplyses at det er foretatt innvendig etterisolering av stue i 2019. I rapport fra 2019 opplyses det at yttervegger i kjøkken er innvendig etterisolert med 5 cm. Utvendig panel ble sist overflatebehandlet i 2021. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft samt ventiler i gavlvegger. Tilkomst til kaldloft er via luke i tak i gang i 2. etasje. Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2009. Vindu med 1+1-lags glass av eldre dato på bad og ved trapp. Eldre vinduer i vinterhage og på terrasse mot nordøst. Verandadør fra soverom i 2. etasje er med 2-lags glass datert 2008. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon. Ytterdør til vinterhage er en tredør med 2-lags glass datert 1974. Verandadør fra gang i 2. etasje er en eldre tredør med koblet glass. Hovedinngangsdør fra 2022. Skyvedør i innebygget veranda av ukjent alder. Verandaen mot nordøst er takoverbygget og oppført over bad og vindfang. Gulvet er tekket med papp/belegg av ukjent alder. Fallet på gulvet er tilstrekkelig. Vinterhage med overliggende veranda er sørvestvendt. Tilkomst til vinterhage fra stue samt fra terreng, og tilkomst til overliggende veranda fra soverom i 2. etasje. Konstruksjonen er i tre over punktfundamenter. Det er impregnert spaltegulv og uisolerte vegger med eldre vinduer og dører. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2019 at tekking og gulvbord på overliggende veranda er av nyere dato. Verandagulvet var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt kontrollert. Verandaen er oppført i tre over puktfundamenter. Det opplyses at del av veranda ved gavlvegg ble etablert i 2021, alder på del av veranda inn mot vinterhage er ukjent men kan være oppført i tidsrommet 2005- 2010. Det er etablert en tretrapp opp til innebygget veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater,

malt trepanel og himlingsplater. Veggoverflater i stue samt gulv i stue, gang og kjøkken opplyses å være oppgradert i 2019. Nytt gulv i gang og i 2 soverom i 2. etasje samme år. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Sotluke er plassert i gang i 1. etasje. Det er i mars 2026 montert stålrør i pipeløpet. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er mulighet for visuell kontroll av deler av krypkjellere gjennom åpninger i grunnmuren i jordkjelleren, men ingen mulighet for forsvarlig kontroll da utvendige luker i grunnmuren ikke kan åpnes på grunn av terrassekonstruksjonen. Bygningen har jordkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst skjer via luke i gulvet i gangen. Gulvet er støpt, og veggene består av naturstein og lettklinkerblokker. Boligen har malt tretrapp og trinn belagt med vinylbelegg. Innvendig har boligen malte glatte dører, i hovedsak av nyere dato. Dørene fremstår generelt i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Himlingen har panel. Gulvet har vinylbelegg og skifer på gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det registreres bruk av plast under skifergulvet ved dørterskel. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det opplyses i rapport fra 2019 at bilder av membran er fremlagt. Ut i fra at det da ble gitt TG 0 forutsettes det at bildene viser at membran er forskriftsmessig utført. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår i god stand. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Bilder)
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje. En skapdør i servantskap bør justeres. Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

Beskrivelse av eiendommen

laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjølehjørne og vinskap. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør-i-rør), men det finnes enkelte kobberrør av ukjent alder fra badet i 1. etasje. Stoppekran og vannmåler er etablert i jordkjeller. Rør-i-rør-systemet er fra 2019. Vannmåler ble skiftet i 2023. Det er avløpsrør av plast av ukjent alder, samt støpejernsrør fra byggeåret. Det ble montert lufteventil for kloakk i 2020. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer samt med ventiler i yttervegg i enkelte rom. Det er installert luft til luft varmepumpe. Det opplyses at det er tatt service på varmepumpa og eier mener dette ble gjort i 2022. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang, hovedinntak med strømmåler i tilstøtende kott.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om at drenering eller utvendig fuksikring er etablert rundt bygningen. Det er ikke synlige tegn til grunnmursplast. Bygningen har ringmur i sparestein, naturstein samt noe bruk av lettklinkerblokker i jordkjeller. Grunnmuren er ikke forsvarlig kontrollert da det ikke er tilkomst til krypkjellere. Forstøtningsmurer er av naturstein. Tomten var snødekt og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område. Det foreligger ingen opplysninger om alder på utvendige rør, og det antas derfor at de kan være av eldre dato. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann- og avløpsrør. Septiktanken er av betong og av ukjent alder.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

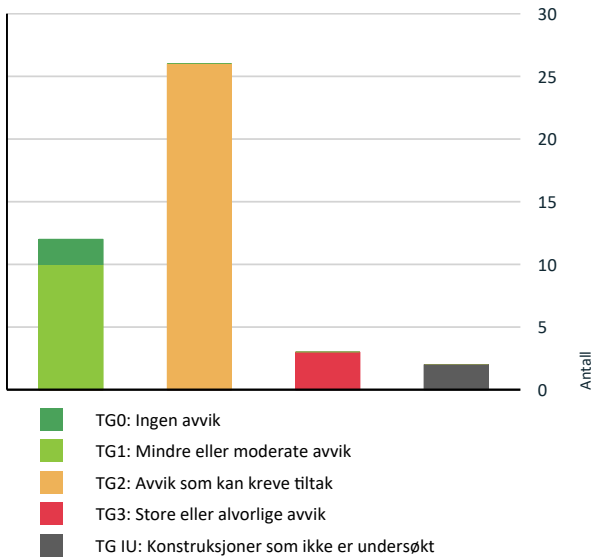
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

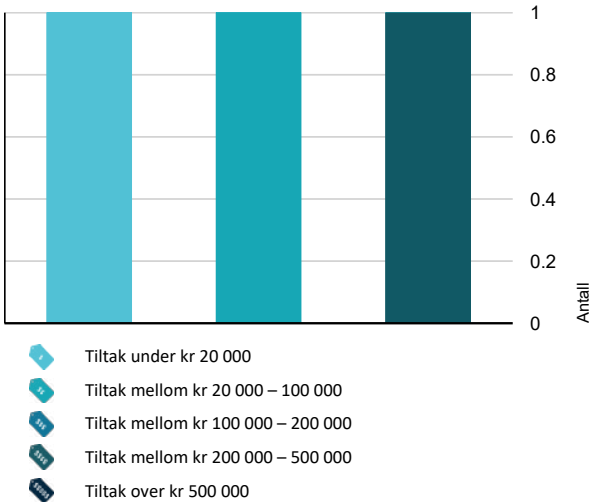
Det foreligger ikke tegninger. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk. Det bemerkes at deler av boligen samt garasje står på annen eiendom. Det foreligger ingen opplysninger om det er inngått avtaler angående forholdet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Grunnet snø på terreng deler av takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinterhage med overliggende veranda. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Veranda mot sør	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Jordkjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1958

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Skiftet de fleste vinduene og verandadør i 2. etasje i ca 2009.
2018	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning. Montert ny varmtvannstank.
2019	Modernisering	Lagt om inntakskabel for strøm. Innvendig etterisolert yttervegger i stue mot sør. Nye laminatgulv i stue, spisestue, kjøkken og gang. Etablert varmemefolie i gulv i stue og spisestue. Montert ny varmepumpe. Nye laminatgulv i gang og 2 soverom i 2. etasje. Oppgradert vaskerom i 2. etasje inklusive rør.
2020	Modernisering	Etablert lufting for kloakk.
2021	Modernisering	Etablert ny veranda mot sør. Montert elbillader.
2022	Modernisering	Montert utekran. Malt utvendige fasader. Skiftet vindskibord. Montert ny hovedinngangsdør.
2023	Modernisering	Skiftet vannmåler.
2026	Modernisering	Montert stålrør i pipeløp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taksider mot sørvest er ikke visuelt besiktiget på grunn av skråhelling fra boligen på denne siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen og undertaket har passert over halvparten av forventet brukstid.

Ved observasjon fra bakkenivå er det registrert noen småskader i taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn, og det må påregnes utskiftning av både taktekking og undertak innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Begrenset inspeksjon fra bakkenivå medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til lekkasjer eller andre følgeskader på bygningen.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall og i hovedsak av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert rust og stedvis utettheter i takrenner, samt frostspreng i taknedløp. Det er montert snøfangere på taksiden mot sørvest, men disse mangler på taksiden mot tunet. Takstigen er en eldre bøylestige og er i dag ikke godkjent. Tettingen inn mot pipe fremstår som provisorisk, med bruk av tetningsmiddel. Det er heller ikke montert beslag i overgangen mellom vegg og tak over carporten, og det mangler takrenner og nedløp i front av begge verandaer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av takrenner fra byggeår samt nedløp med frostspreng for å hindre lekkasjer og skader på bygningen.

Tetningen mot pipe bør utbedres med fagmessig utført beslag for å redusere risiko for vanninntrenging.

Det bør monteres takrenner og nedløp i front av begge verandaer, samt beslag i overgangen mellom vegg og tak over carporten, for å sikre god vannavledning og unngå fuktskader.

Takstigen bør byttes ut til godkjent type for å ivareta sikkerhet ved adkomst til taket.

Montering av snøfangere på taksiden mot tunet anbefales for å redusere risiko for snøras og øke sikkerheten for personer og eiendom.



Frostspreng i enkelte taknedløp.



Rusthull og lekkasjer i enkelte takrenner.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning i hovedsak av eldre dato samt liggende panel på innebygget veranda. Det opplyses at det er foretatt innvendig etterisolering av stue i 2019. I rapport fra 2019 opplyses det at yttervegger i kjøkken er innvendig etterisolert med 5 cm. Utvendig panel ble sist overflatebehandlet i 2021.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig panel er av eldre dato og har sprekker og slitasjer.

Det er ikke etablert lufting i nedre kant bak panelet.

Liggende panel på innebygget terrasse har særlig behov for vedlikehold, og ett bord må festes bedre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder og slitasje på utvendig panel bør det påregnes utskiftinger.

Ved utskifting anbefales kontroll av bakenforliggende konstruksjon og vurdering av eventuell utvendig etterisolering.

Det må også etableres tilstrekkelig lufting bak nytt panel for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Liggende panel på innebygget terrasse bør vedlikeholdes, og løse bord må festes for å hindre ytterligere skader.



Ett bord er i ferd med å løsne.



Slitt panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft samt ventiler i gavlvegger. Tilkomst til kaldloft er via luke i tak i gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Ved kontroll av kaldloft registreres stedvis misfarging i taktro ut mot raft, noe som kan skyldes tidvis kondensering. Det bemerkes også manglende flueduk i luftespalter i raftekasser, noe som kan føre til at for eksempel fugl kan trenge inn i konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til konstruksjonsmessige skader som nedbøy.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av flueduk i luftespalter samt observasjoner vedrørende eventuell kondensering på kaldloft.



Misfarging i undertak på kaldloft.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2009.

Vindu med 1+1-lags glass av eldre dato på bad og ved trapp.

Eldre vinduer i vinterhage og på terrasse mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjonstestede vinduer fremstår med normal funksjon.

Det er generelt utvendig malingsslitasje på vinduene, og vinduene i innebygget veranda og ved terrasse mot nordøst fremstår som særlig slitte.

Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling/maling av vinduene for å beskytte treverket mot fukt og forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene. Utskifting av enkelte av de eldste vinduene bør vurderes.



Vinduer i innebygget veranda er spesielt slitte

TG 1 Dører

Beskrivelse

Verandadør fra soverom i 2. etasje er med 2-lags glass datert 2008. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Ytterdør til vinterhage er en tredør med 2-lags glass datert 1974.

Verandadør fra gang i 2. etasje er en eldre tredør med koblet glass. Hovedinngangsdør fra 2022. Skyvedør i innebygget veranda av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene har generell slitasje.

Det er utettheter mellom dørblad og karm ved ytterdør til vinterhage.

Hovedinngangsdøren fra 2022 tar i karm og har behov for justering. Skyvedøren mellom innebygget veranda og terrasse er ikke funksjonstestet. Det er ikke tett rundt skyvedøren, og fuktinndriv må kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av tetningslist ved dør til vinterhage for å hindre trekk og varmetap, samt justering av hovedinngangsdøren for å sikre korrekt funksjon og redusere slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort og ytterligere skade på dør og karm. Funksjonstest av skyvedør.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaen mot nordøst er takoverbygget og oppført over bad og vindfang. Gulvet er dekket med papp/belegg av ukjent alder. Fallet på gulvet er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har slitasjer men ved kontroll av underliggende himlinger ble det ikke registrert tegn til lekkasjer. Konstruksjoner over boligrom setter krav til riktig oppbygging med tilstrekkelig lufting for å unngå skader grunnet kondensering. Det forutsettes at lufting/oppbygging av konstruksjonen er i henhold til anbefalinger. Rekkverk er malingssliitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at tekkingen observeres med tanke på registrert slitasje, eventuelt skiftes. Overflatebehandling av rekkverk anbefales.



Vinterhage med overliggende veranda.

Beskrivelse

Vinterhage med overliggende veranda er sørvestvendt. Tilkomst til vinterhage fra stue samt fra terreng, og tilkomst til overliggende veranda fra soverom i 2. etasje. Konstruksjonen er i tre over punktfundamenter. Det er impregnerert spaltegulv og uisolerte vegger med eldre vinduer og dører. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2019 at tekking og gulvbord på overliggende veranda er av nyere dato. Verandagulvet var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i pilarer/fundamenter under konstruksjonen. Vegger/vinduer og dører i vinterhage er generelt slitt. Det registreres fuktskjolder i underliggende tak men ingen fukt på befaringsdagen. Fuktmerkene kan ha oppstått før utskifting av overliggende tekking. Vinterhagen er ikke beregnet å være tett med tanke på fuktinndriv. Rekkverk på overliggende veranda er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppretting av fundamenter og generelt vedlikehold av vinterhage for å hindre videre skjevheter og forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales annen utforming av rekkverk på veranda, da dagens rekkverk er lett å klatre i, noe som medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Fuktskjolder i underliggende tak bør følges opp for å avdekke eventuelle gjenværende fuktproblemer, da dette kan føre til råteskader eller soppdannelse over tid. Kontroll av verandagulvet anbefales etter snøtining. TG 3 er satt på grunn av at det må påregnes tiltak med oppretting av fundamenter. Estimert kostnad gjelder kun oppretting av fundamenter under innebygget veranda.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Snødekt verandagulv



Skjevheter i fundamenter under innebygget veranda.



Fuktskjolder i tak i innebygget veranda.

Veranda mot sør

Beskrivelse

Verandaen er oppført i tre over puktfundamenter. Det opplyses at del av veranda ved gavlvegg ble etablert i 2021, alder på del av veranda inn mot vinterhage er ukjent men kan være oppført i tidsrommet 2005- 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noen skjevheter i fundamentene og i terrassegulvet.

Verandagulvet var snødekt på befaringsdagen, og derfor lot det seg ikke kontrollere. Årsaken til manglende kontroll er snødekke som hindret inspeksjon av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skjevheter i fundamentene bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå videre setningsskader.

Verandagulvet bør kontrolleres når det er snøfritt for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for vedlikehold.



Mangler rekkverk ved deler av terrasse.



Lokal råte i rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en tretrapp opp til innebygget veranda.

Vurdering av avvik:

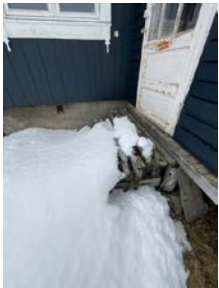
- Det er avvik:

Trappen har slitasje. Trappen var snødekt og er derfor ikke forsvarlig kontrollert med tanke på eventuell råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av trappen når snøen har smeltet for å avdekke eventuell råte eller andre skader. Ved manglende oppfølging kan det oppstå sikkerhetsrisiko og behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv med parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt trepanel og himlingsplater. Veggoverflater i stue samt gulv i stue, gang og kjøkken opplyses å være oppgradert i 2019. Nytt gulv i gang og i 2 soverom i 2. etasje samme år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på parkettgulvet i 2. etasje og på gulvet på kjøkkenet. For øvrig er det normal slitasje i forhold til bygningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utbedring av slitte gulvoverflater for å opprettholde god brukskvalitet og estetikk.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres enkelte skjevheter i gulv i både i 1. og 2. etasje, noe som til en viss grad må sies å være normalt i eldre bygninger. I gang i 2. etasje ble det målt skjevheter over 30mm gjennom hele rommet og i stuer i 1. etasje ble det målt høydeforskjeller på mellom 20 og 30 mm gjennom rommene. Ved bildetaking via åpning i mur inn mot krypkjeller underbad, kan det se ut som om det er skader i gulvkonstruksjon/stubbloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det må påregnes nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen under badet i 1. etasje med tanke på det som kan se ut som skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene og eventuelle skader i gulvkonstruksjonen kan være redusert bokomfort, økt risiko for videre konstruksjonsskader og i verste fall svekket bæreevne. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjon under bad g ingen utbedringer eller opprettinger av gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stubbloft under bad i 1. etasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Sotluke er plassert i gang i 1. etasje. Det er i mars 2026 montert stålrør i pipeløpet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert ildfast plate på gulvet under sotluke. For øvrig er det montert stålrør i pipeløpet i 2026.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1U Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er mulighet for visuell kontroll av deler av krypkjellere gjennom åpninger i grunnmuren i jordkjelleren, men ingen mulighet for forsvarlig kontroll da utvendige luker i grunnmuren ikke kan åpnes på grunn av terrassekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Skade i etasjeskillet under badet er beskrevet under punktet for etasjeskille.

Det er foretatt visuell kontroll av deler av krypkjelleren under gang/spisestue fra åpning i jordkjeller.

Det er registrert stedvis muggsopp i stubbloftet, noe som tyder på høy luftfuktighet i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon og eventuelle nødvendige utbedringer kan gjennomføres.

Muggsopp i stubbloftet indikerer høy luftfuktighet, og det anbefales å forbedre ventilasjonen og vurdere tiltak for å redusere fuktigheten i krypkjelleren.

Manglende tilgang og høy fuktighet kan føre til skjulte råte- og fuktskader i bærende konstruksjoner, noe som kan medføre svekket bæreevne og økte utbedringskostnader over tid. Detr anbefales om mulig å etablere fuktsperre mot grunn i krypkjelleren for å redusere det generelle fuktnivået.



TG 2 Jordkjeller

Beskrivelse

Bygningen har jordkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst skjer via luke i gulvet i gangen. Gulvet er støpt, og veggene består av naturstein og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det registreres synlig fukt på gulv og i natursteinsmur. Ved fuktmåling i stubbeloft ble det målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det kan vurderes etablering av fuktsperre mot grunn samt bedring av ventilasjonen om mulig.



Målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte



Synlig fukt i jordkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp og trinn belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegget på trinnene er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylbelegget bør skiftes ut for å hindre videre slitasje og redusere risikoen for snuble- og fallulykker.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, i hovedsak av nyere dato. Dørene fremstår generelt i god stand.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er stedvis manglende klaring mellom gulv og våtromsplater/panel.
Det ble ikke registrert synlig membran i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtromsplatene og panelet ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene/panelet.
Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader og muggvekst over tid.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og skifer på gulv. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

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

Det registreres ca 6 mm motfall til sluk i midten av rommet fra gulv ved dør og ca 15mm motfall fra gulv ved dør og til servantskapet.
Fallforhold under dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av at kabinettet var vanskelig å flytte.
Det bemerkes stedvis bom samt sprekker mellom skiferheller.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

På grunn av motfall til sluk, stedvis bom og sprekker mellom skiferheller, anbefales det å oppgradere gulvet og utbedre fallforholdene for å sikre korrekt avrenning til sluk.

Det bør også foretas nærmere undersøkelser av underliggende gulvkonstruksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det registreres bruk av plast under skifergulvet ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forrige eier har opplyst at det er etablert membran i gulvet, men det er ikke fremlagt dokumentasjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert synlig bruk av membran. Det registreres plast under gulvoverflaten ved dørterskelen, noe som ikke er godkjent som tettesjikt/membran. Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulvet eller ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader.

Det må etableres godkjent tettesjikt/membran, og det må utføres tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer og ved dørterskelen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt er økt fare for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på bygningsdelen. Estimert kostnad gjelder full oppgradering av rommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert noen riss i overflaten på servanten, samt skader i sokkellisten til dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte sokkellisten under dusjkabinettet, da skader kan gjøre det vanskelig å demontere ved rengjøring eller kontroll av sluket.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det opplyses i rapport fra 2019 at bilder av membran er fremlagt. Ut i fra at det da ble gitt TG 0 forutsettes det at bildene viser at membran er forskriftsmessig utført.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt ca. 13 mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt i området foran døren. Fallet er mindre enn kravet om fall på 1:100 eller 15 mm oppkant ved dørterskel. Det er stedvis bom i gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og eventuelt utbedres oppkant ved dørterskel for å oppfylle kravene til våtrom. Manglende fall og utilstrekkelig oppkant kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Det vurderes å ikke være behov for utbedring av bom, da det ikke ble registrert løse fliser på befaringsdagen. Dersom det senere oppdages løse fliser, bør disse utbedres for å unngå ytterligere skade på gulvet.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Bilder)

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er registrert mangelfull tetting ved rørgjennomføringer i gulvet, noe som medfører økt risiko for fukttinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å tette med egnet tettemiddel ved rørgjennomføringer i gulvet for å redusere risikoen for fukttinntrengning i konstruksjonen i våtsonen. Mangelfull tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje. En skapdør i servantskap bør justeres.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjølehjørne og vinskap. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør-i-rør), men det finnes enkelte kobberør av ukjent alder fra badet i 1. etasje. Stoppekran og vannmåler er etablert i jordkjeller. Rør-i-rør-systemet er fra 2019. Vannmåler ble skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

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

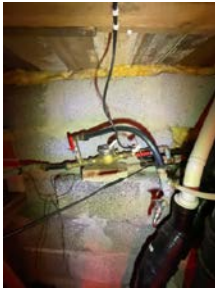
Vannledninger med tilkoblet utstyr fremstår med normal funksjon.

TG 2 er satt på grunn av alder på vannrør fra bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av eldre vannrør fra badet i 1. etasje ved oppgradering, da økt alder gir risiko for lekkasjer og vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast av ukjent alder, samt støpejernsrør fra byggeåret. Det ble montert lufteventil for kloakk i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremstår med normal funksjon. TG 2 settes på grunn av alder på støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder på støpejernsrør kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Risikoen ved å ikke gjøre tiltak er økt sannsynlighet for lekkasjer eller driftsproblemer, noe som kan medføre følgeskader på bygningskonstruksjoner og behov for akutte reparasjoner.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer samt med ventiler i yttervegg i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmpumpe. Det opplyses at det er tatt service på varmpumpa og eier mener dette ble gjort i 2022.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang, hovedinntak med strømmåler i tilstøtende kott.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det foreligger ingen opplysninger om når anlegget sist er totalrehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Bergstaden Elektro

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Med unntak av montering av elbillader foreligger samsvarserklæring på arbeider utført etter 2018. (se boligmappe) Mangler samsvarserklæring på arbeider før 2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at drenering eller utvendig fuktsikring er etablert rundt bygningen. Det er ikke synlige tegn til grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert drenering eller utvendig fuktsikring rundt bygningen. Det ble registrert fukt i jordkjeller på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av krypkjeller og grunnmur for å vurdere behov for etablering eller utbedring av drenering og utvendig fuktsikring.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av innemiljøet, samt redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i sparestein, naturstein samt noe bruk av lettklinkerblokker i jordkjeller. Grunnmuren er ikke forsvarlig kontrollert da det ikke er tilkomst til krypkjellere.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis registrert sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre og pusse igjen sprekke i grunnmuren for å hindre inntrenging av fukt og redusere risikoen for frostsprengning. Videre bør det utføres jevnlig vedlikehold og pussing for å sikre grunnmurens levetid og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte steiner i forstøtningsmuren har beveget seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av forstøtningsmuren.



TG III Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten var snødekt og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om alder på utvendige rør, og det antas derfor at de kan være av eldre dato. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det foreligger ingen opplysninger om septiktanken, og alder er ikke dokumentert. Det er ikke registrert avvik ved visuell kontroll av septiktanken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens alder og utførelse for å redusere usikkerhet rundt tilstand og levetid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil eller svekkelser, noe som kan føre til lekkasjer, forurensning eller driftsproblemer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmåling.

Det mangler rekkverk på deler av terrassen, og rekkverket er lavere enn gjeldende krav på alle terrasser. Det er også større åpninger enn tillatt i rekkverket på terrassen over innebygget veranda.

Det mangler rekkverk ved utvendig trapp opp til innebygget terrasse.

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

Det mangler håndløper i trappeløpet ved innvendig trapp, og åpningene i rekkverket på innvendig trapp er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

For å ivareta personsikkerheten bør rekkverkshøyden på terrasser heves til dagens krav, og åpninger i rekkverk reduseres slik at de ikke overstiger tillatt bredde. Manglende rekkverk på terrasse og utvendig trapp bør monteres for å redusere risiko for fallulykker.

Brannslukningsapparatet bør byttes ut da det er eldre enn 10 år, for å sikre at utstyret fungerer ved eventuell brann.

Det bør etableres håndløper i innvendig trapp, og åpningene i rekkverket bør reduseres til under 10 cm for å hindre fall og øke sikkerheten, spesielt for barn.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

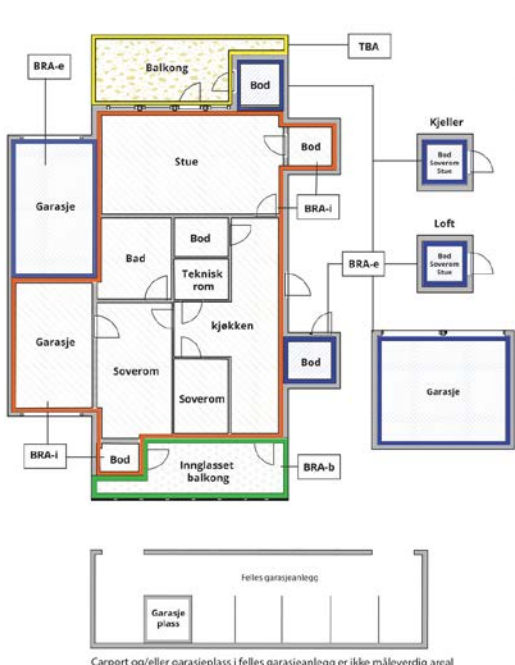
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje	96		12	108	65
2.Etasje	74			74	25
SUM	170		12		90
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, bad, kott, spisestue, stue, kjøkken		Innglasset balkong
2.Etasje	Gang, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Jordkjeller har en gulvflate på ca 11 m², men arealet er på grunn av lav takhøyde ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk. Det bemerkes at deler av boligen samt garasje står på annen eiendom. Det foreligger ingen opplysninger om det er inngått avtaler angående forholdet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
12.3.2026	Tor Gunnar Uv			Takstingeniør			
	Hilde Ingeborg Myhren			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	19	22		0	3708.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Aursundveien 268							
Hjemmelshaver							
Myhren Hilde Ingeborg, Næslund Kurt Ove							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	06.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

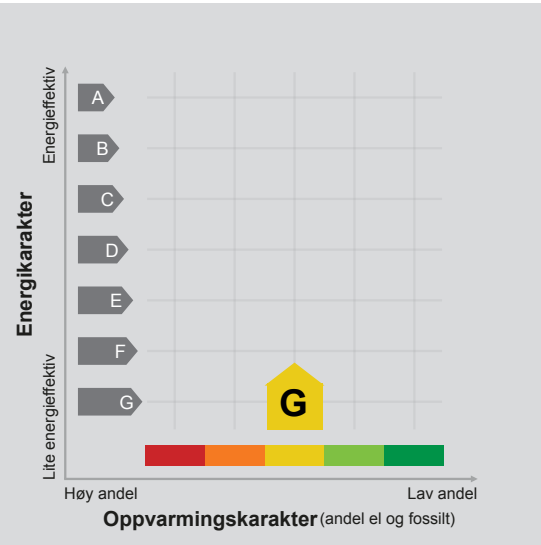
Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Aursundveien 268
Postnummer	7372
Sted	GLAMOS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25726235
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	17c5438d-5f46-4070-b7a5-09ceb7a39b52
Dato	13.11.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av yttervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aursundveien 268
Postnummer: 7372
Sted: GLÅMOS
Kommune: Røros
Bolignummer: H0101
Dato: 13.11.2023 11:36:33
Energimerkenummer: 17c5438d-5f46-4070-b7a5-09ceb7a39b52

Kommunennummer: 5025
Gårdsnummer: 19
Bruksnummer: 22
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 25726235

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

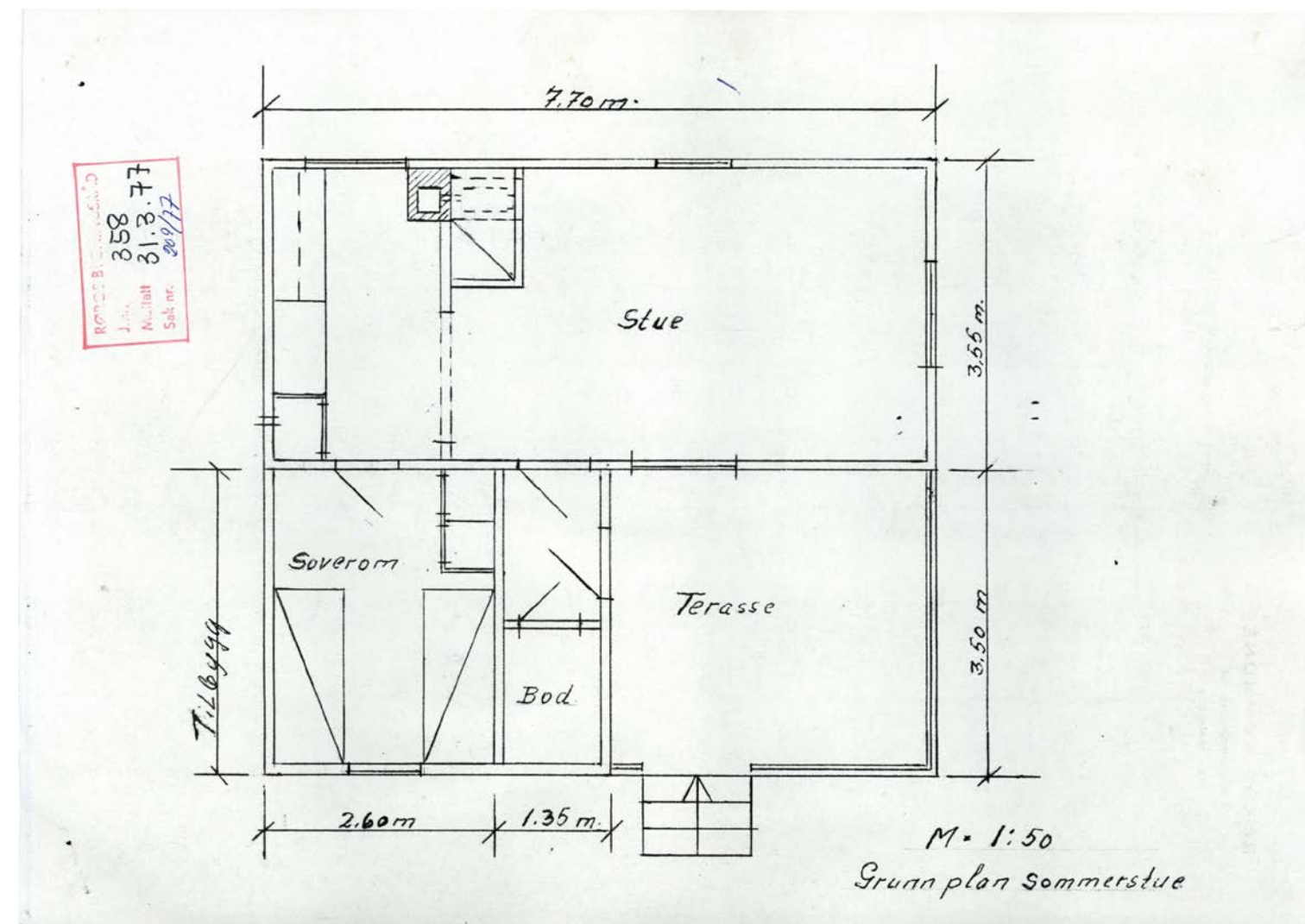
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

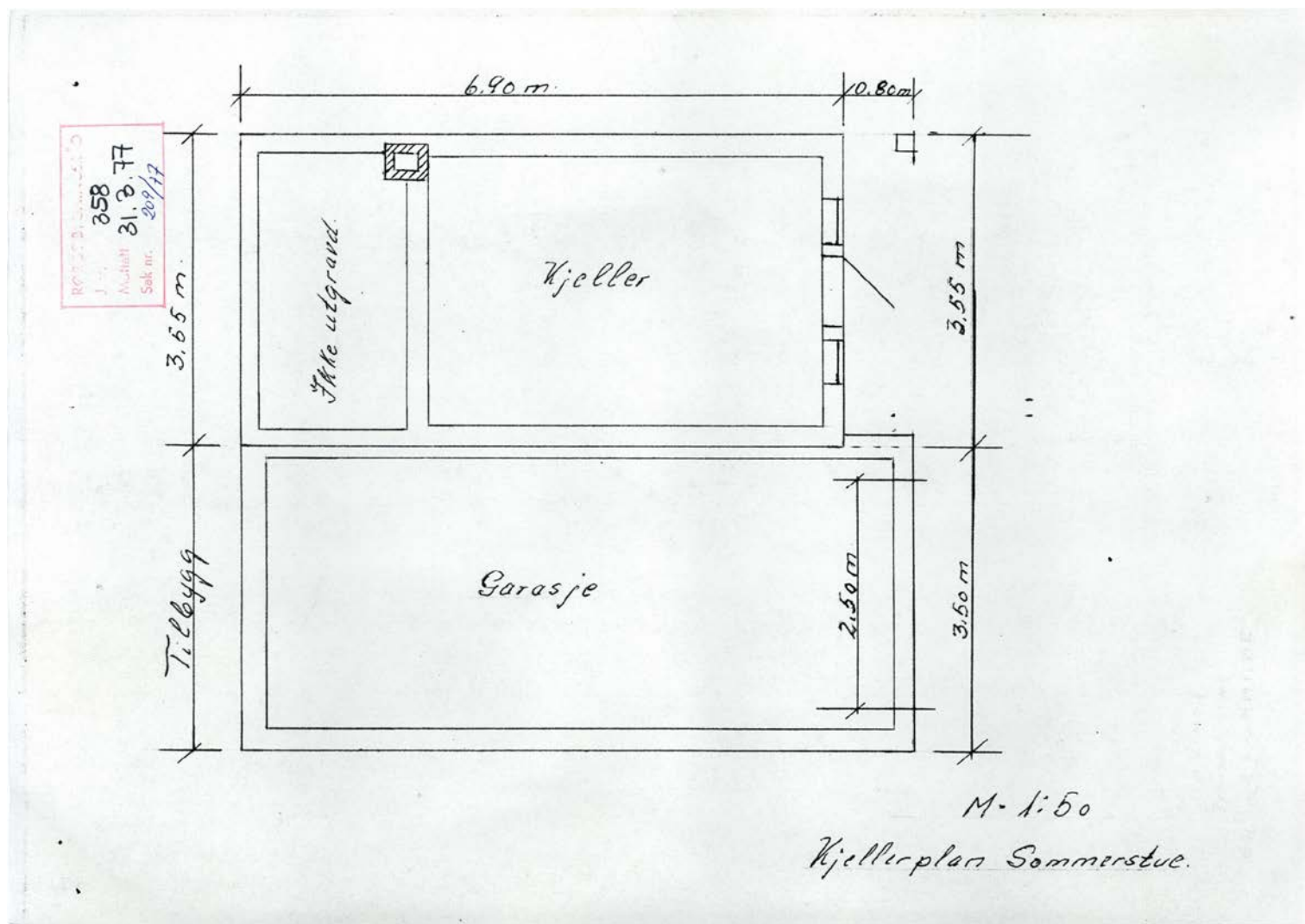
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Notater

Bygghus:
Lijf Henry Sandne









Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

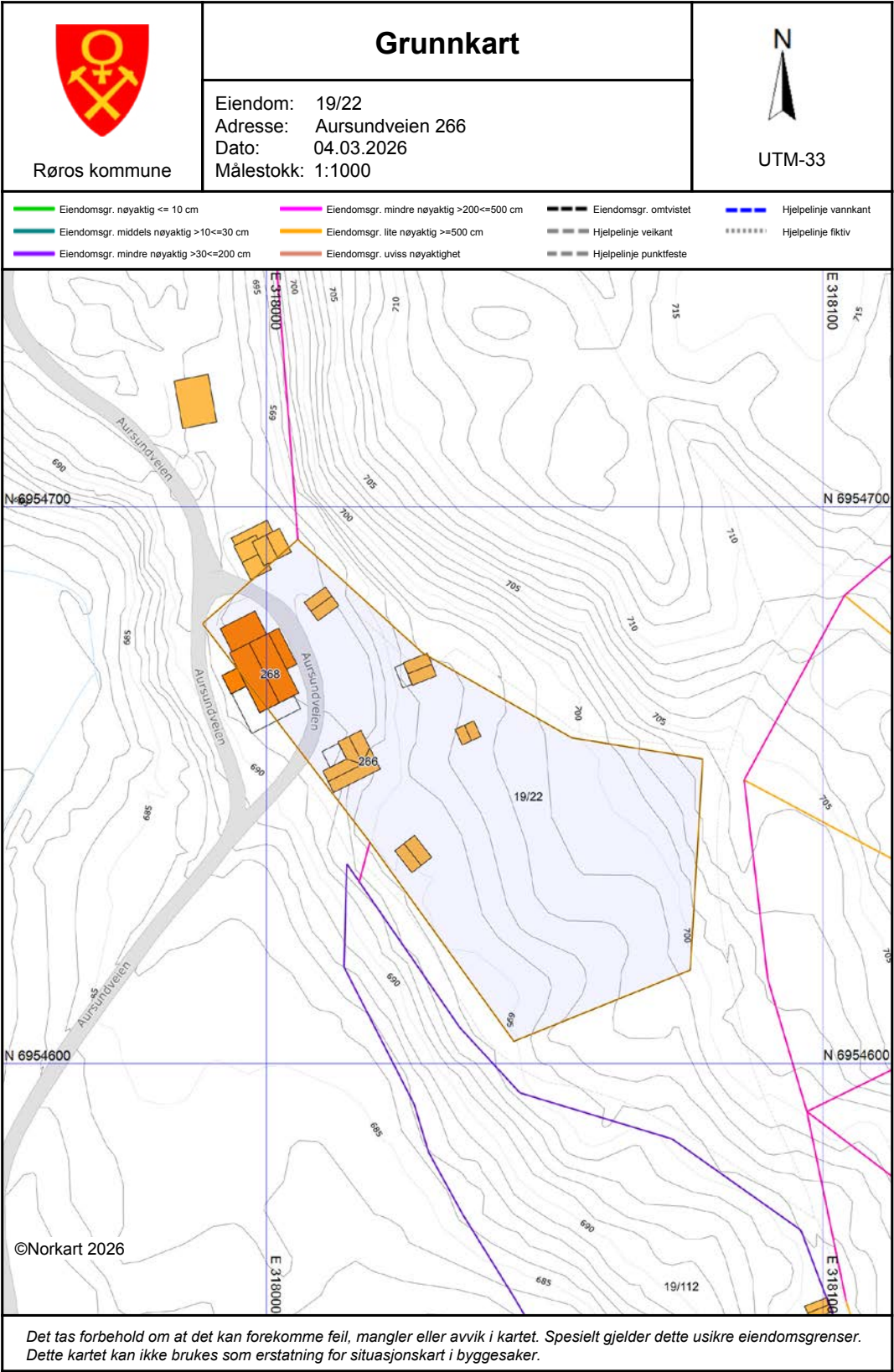
E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 06.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

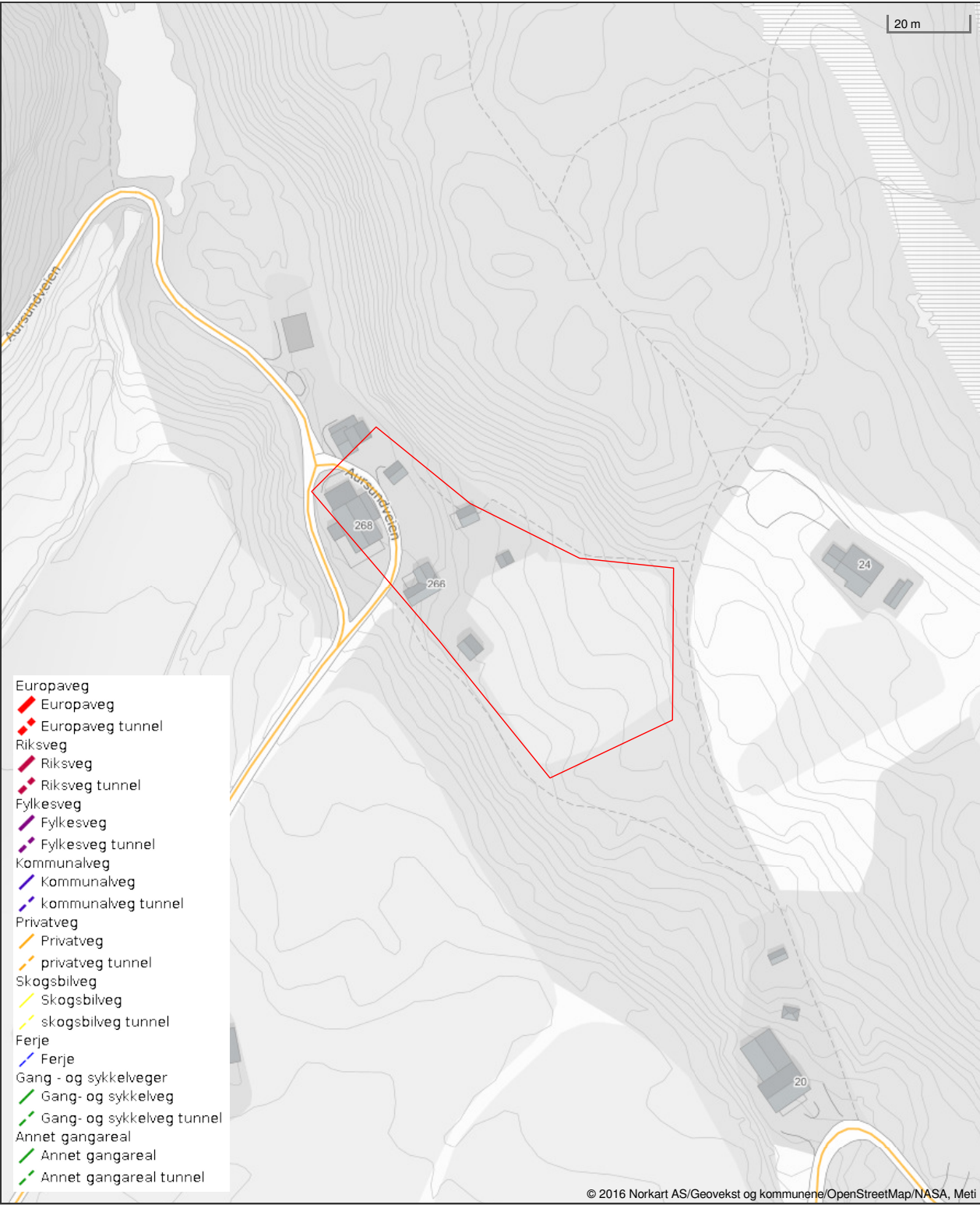
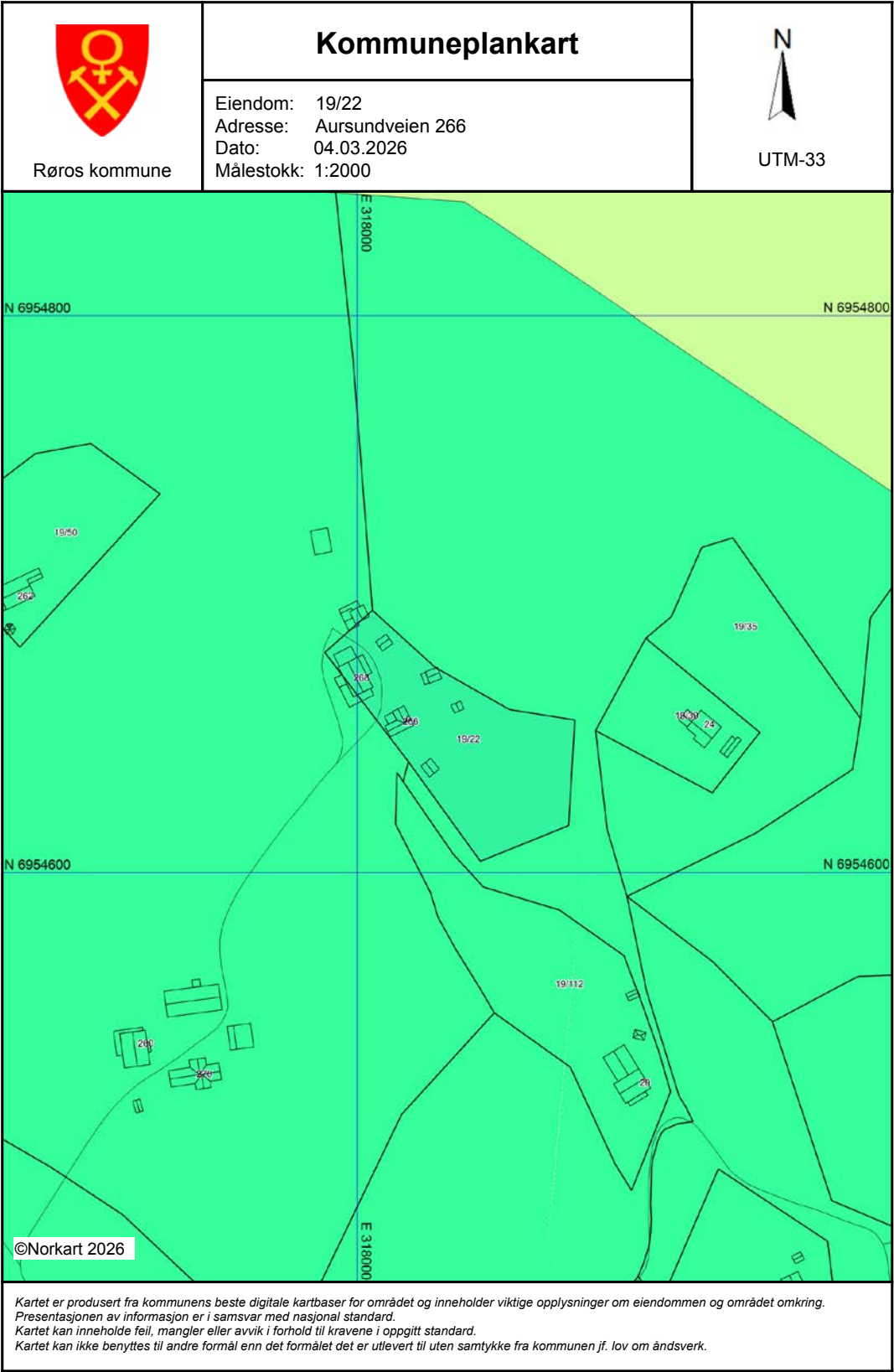
1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	19	Bnr:	22	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Aursundveien 266, 7372 GLÅMOS						
				Ja		Nei	
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):				☐		☒	
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:				☐		☒	
Om bygningene er byggeanmeldt:				☒		☒	
Kommentarer:		Så vidt kommunen kan se er alt etter 1977 til og med 1996 omsøkt og godkjent. Finner ingen dokumentasjon på tidligere saker.					





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 19/22//



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.



Rørøskommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Rørøskommune
---------	---	---------------------

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aursundveien 266, 7372 GLÅMOS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	10 373,04 kr
Feiing	979,20 kr
Renovasjon	5 973,36 kr
Vann	5 350,09 kr
Sum	22 675,69 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	2054500 0/00	4.00	1/1	0 %	8 218,00 kr	1 369,66 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	597800 0/00	4.00	1/1	0 %	2 391,00 kr	398,50 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	0%	1 pipe	668.00	1/1	0 %	668,00 kr	111,34 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 pipe	668.00	1/1	0 %	668,00 kr	111,34 kr
Konteiner renovasjon	25%	1 pr.år	3882.50	1/1	0 %	3 882,50 kr	647,07 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	1171.24	1/1	0 %	1 171,24 kr	195,20 kr
Hytterrenovasjon	25%	1 pr.år	2328.75	1/1	0 %	2 328,75 kr	388,13 kr
Forskudd vannavgift	15%	146 m3	17.13	1/1	0 %	2 501,71 kr	416,94 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann	25%	77 m3	16.34	1/1	0 %	1 257,99 kr	1 257,99 kr
Innbetaling forskudd vann	25%	-1248.18 Kr	1.25	1/1	0 %	-1 560,23 kr	-1 560,23 kr
Innbetaling forskudd vann	15%	-1248.18 kr	1.15	1/1	0 %	-1 435,41 kr	-1 435,41 kr
Forbruk vann	15%	77 m3	17.13	1/1	0 %	1 157,35 kr	1 157,35 kr
					Sum	21 248,90 kr	3 057,88 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

DAGBOK NR. 5772 19 77 25/11

GAULDAL SORENSKRIVEREMBEDE

Rettsbok

for

Gauldal og Strinda

jordskifte rett

År 1976

den 27. august

ble jordskifte rett

holdt i huset til Leif Henry Sandnes.

Rettens formann: Dommer: Jordskiftedommer Ivar Ulvestad.

Jordskiftemenn: Voldgiftsmessig.

Protokollfører: Kontorass. Aud Sæther.

Sak nr.: 20/1976

Parter:

1. Ola K. Kurås,

eier av gnr. 19 bnr. 1

2. Helge Mølmann,

" " " 19 " 7

3. Leif Henry Sandnes,"

" " " 19 " 22

Saka gjelder: Grensegang etter §§ 82 og 100 i jordskiftelova.

M.198-2

Til stede: Helge Mølmann og Leif Henry Sandnes.

Ola K. Kurås var varslet, men møtte ikke.

§ 106. Ingen kan være dommer eller lagrettemand:

1. naar han selv er part i saken eller medberettiget, medforpligtet eller regrespliktig i forhold til en part, eller naar han i en straffesak er fornærmet ved den strafbare handling;

2. naar han er i slekt eller svogerskap i op- eller nedstigende linje eller i sidelinjen saa nær som søskende-barn med nogen, som staar i saadant forhold til saken som nævnt under nr. 1;

3. naar han er eller har vært gift med eller er forlovet med eller er fosterfar, fostermor eller fosterbarn til nogen, som staar i saadant forhold til saken som nævnt under nr. 1;

4. naar han er verge (eller kurator) for nogen som staar i saadant forhold til saken som nævnt under nr. 1, eller har været verge (eller kurator) for en part, efterat saken begynte;

5. naar han styrer eller er medlem av styret for et selskap, en forening, sparebank, stiftelse eller offentlig indretning eller ordfører i en kommune, som staar i et saadant forhold til saken som nævnt under nr. 1, eller naar han styrer eller er medlem av styret for et bo, som staar i saadant forhold til saken, og det ikke er skifteretten selv, som styrer boet;

6. naar han har handlet i saken for en part eller for paatalemyndighetene eller den fornærmede;

7. naar han er i slekt eller svogerskap i op- eller nedstigende linje eller sidelinje saa nær som søskende eller gift med eller forlovet med nogen, som handler i saken for en part eller for paatalemyndigheten eller den fornærmede;

8. naar han tidligere har hat med saken at gjøre som voldgiftsmand eller i lavere rett som dommer, lagrette-mand eller retsskriver;

9. naar han er i slekt eller svogerskap i op- eller nedstigende linje eller i sidelinjen saa nær som søskende eller gift med eller forlovet med nogen, som har været dommer i saken i lavere ret.

§ 107. Den, som er dommer eller lagrettemand, kan ikke være sakkyndig i saken. Den, som er vidne i saken, kan ikke være dommer eller lagrettemand, saafremt han har hat noget at forklare, som vedkommer saken.

Hvis en dommer eller lagrettemand forlanges ført som vidne, men ikke har noget at forklare, som vedkommer saken, kan han avgi forklaring herom fra dommersetet. Under samme betingelse kan retten be-slutte, at han skal avgi sin forklaring paa forhaand i et retsmøte, som partene varsles om. Beslutningen kan ikke angripes ved kjæremaal eller anke.

§ 108. Dommer eller lagrettemand kan heller ikke nogen være, naar andre særegne omstendigheter fore-ligger, som er skikket til at svekke tiliden til hans uildethet. Navnlig gjelder dette, naar en part av den grund krever, at han skal vike sete.

101

- 2 -

Dommeren la fram:

1. Krav om voldgiftsmessig grensegang fra Ola K. Kurås, Helge Mølmann og Leif Henry Sandnes dat. 31/7 1976 med påført varselsvedtak.

Dokumentet ble lest opp.

Jordskiftedommeren forklarte betydninga av voldgift særlig med hensyn til ankemulighetene.

Leif Henry Sandnes opplyste at Ola K. Kurås ikke kunne delta på møtet, men at han hadde opplyst at han ikke hadde noen innvendinger mot at saka ble fremma.

Leif Henry Sandnes og Ola K. Kurås ba om at saka ble fremma i samsvar med kravet.

Partene fikk ordet for å framstille saka.

Leif Henry Sandnes la fram:

2. Kart over grenseangsområdet i målestokk 1 : 5000.
3. Skylddelingsforretning over gnr 19, bnr. 22.

Dok. nr. 2 ble forklart mens dok. nr. 3 ble lest opp.

Det ble foretatt synfaring i marka.

Eierne av gnr. 19, bnr. 7 og 22 ble fort enig om grenseforløpet for sin felles grense.

Under dette arbeidet foretok jordskiftedommeren mindre reguleringer av grensa. Denne regulering samtykket partene i og de underskrev deretter rettsforlik om grensa.

Rettsforliket inntas ordrett i rettsboka som følger:

4. Rettsforlik

Underskrivne eiere av gnr. 19, bnr. 7 og 22 er i dag blitt enig om den felles grense mellom sine eiendommer.

Grensa skal gå fra kors i fjell IV i rette linjer over pelene V, VI, VII, VIII, IX, X til pel XI (sementblokk).

- 3 -

Utgangspunktet IV og endepunktet XI er også grensemerke mot gnr. 19, bnr. 1.

Kuråsbakken, den 27/8 - 1976.

Leif Henry Sandnes.
(sign.)

Helge Mølmann.
(sign.)

Da Ola K. Kurås ikke var til stede ville jordskiftedommeren ikke ta opp til avgjørelse grensa mellom gnr. 19, bnr. 1 og gnr. 19, bnr. 22.

Leif Henry Sandnes påviste hvor han mente grensa gikk mellom gnr. 19, bnr. 1 og gnr. 19, bnr. 22. Punktene ble merket med pelene I - IV.

Fra pel XI til pel I var det noe usikkerhet om grenseforløpet men han anså at en grense fra pel XI over pel XII til pel I ville være laglig for begge parter.

Saka ble deretter utsatt på ubestemt tid til Ola K. Kurås kan bli tilskrevet.

Retten hevet.

Glåmos, den 27/8 1976.

Ivar Ulvestad
(sign.)



År 1976, den 9. oktober ble jordskifterett igjen holdt i huset til Leif Henry Sandnes på gnr. 19 bnr. 22 i Røros herred.
Dommer: Jordskiftedommer Ivar Ulvestad.
Protokollfører: Kontorassistent Aud Sæther.
Sak nr. 20/1976, utsatt fra 27.8. 1976.
Saka gjelder: Grensegang etter §§ 82 og 100 i jordskiftelova.
Til stede: Ola K. Kurås, Helge Mølmann og Leif Henry Sandnes.

Dommeren la fram:

- 5. Innkalling til møtet i dag, datert 30. september 1976.
- 6. Skriv i fra Gauldal og Strinda jordskifterett, datert 4.9.1976 til Ola K. Kurås, Helge Mølmann og Leif Henry Sandnes.
- 7. Skriv i fra Leif Henry Sandnes og Ola K. Kurås, datert 9.9.1976.
- 8. Kart over grenseangsområdet i målestokk 1:1000.
Dokumentene 5,6 og 7 ble lest opp, mens dokument nr. 8 ble forklart.

Jordskiftedommeren opplyste at de grenser som skulle avmerkes under sak 20/1976, nå er avmerka i marka.

Grensene beskrives slik:

Eiendomsgrensa rundt Kuraasbakken gnr. 19 bnr. 22 mot gnr. 19 bnr. 7 på nordre, austre og sørvestre side og seinere mot Kuraasen gnr. 19 bnr. 1 på sørvestre og vestre side, tar til i gammelt kors i fjell (1) nord for uthuset på Kuraasbakken og går i retning 167,9 ^g, 18,5 m til nedsatt stein (2) hvor grensa vinkler og går i retning 130,5 ^g, 49,2 m til nedsatt stein (3) nord for steingjerdethvor grensa atter vinkler og går i retning 106,5 ^g, 21,3 m til kors i flat jordfast stein (4) i Kuraasbakkens

nordaustligste hjørne. Her vinkler grensa og går i retning 193,9 ^g, 35,0 m til nedsatt stein (5) aust for steingjerde hvor grensa vinkler og går i retning 265 ^g, 38,2 m til nedsatt stein (6) i Kuraasbakkens søraustligste hjørne hvor grensa vinkler og går i retning 359 ^g, 32,5 m til kors i jordfast stein (7) i foten av steingjerde hvor grensa atter vinkler og går i retning 341 ^g, 14,0 m til kors i betongpele (8) søraust for sommerstua på Kuraasbakken.

Her vinkler grensa og går i retning 343, ^g, 32,1 m til kors i forstøtningsmur (9) sør for stuebygninga hvor grensa vinkler og går i retning 364,5 ^g, 8,5 m til nedsatt stein (10) i austre side av vegbanen for gardsvegen hvor grensa vinkler og går i retning 383 ^g, 12,4 m til nedsatt stein (11) på vestre side av gardsvegen hvor grensa vinkler og går i retning 14 ^g ^{11,1 m} til nedsatt stein (12) hvor grensa atter vinkler og går i retning 61,5 ^g, 19,0 m til utgangspunktet, kors i fjell (grensemerke nr. 1), hvor grensa ender.

Det bemerkes at gnr. 19 bnr. 7 er motstøtende på strekninga fra grensemerke 1 til grensemerke 8. På resten av grensestrekninga er gnr. 19 bnr. 1 motstøtende.

I de nedsatte steiner er hogd kors. Retningene er i forhold til sant nord. De angitte avstander mellom grensemerkene er målt horisontalt. Grensene og grensemerkene er avlagt på kartet, (dok. nr. 8).

Saka koster:

Tinglysing	kr 90,-
Porto og utskrift m.m.	" 120,-
Tilsammen	kr 210,-

som etter rettens skjønn ble delt slik:

- 6 -

Gnr.	Bnr.	Eier	Skal bet.	Har bet.	Skyldig	Til gode
19	1	Ola K. Kurås	70,-	0	70,-	
19	7	Helge Mølmann	70,-	0	70,-	
19	22	Leif Henry Sandnes	70,-	0	70,-	

Omkostningene ble betalt som fordelt.

Ikrafttreden.

Foran beskrevne grensegangssak vedkommende gnr. 19 bnr. 1, 7 og 22 i Røros herred, trer under rettslig tvang i kraft den 12. desember 1976.

Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos eieren av gnr. 19 bnr. 22 til felles bruk for alle interesserte.

Kunngjøring.

Saka ble kunngjort slutta ved opplesning av rettsboka den 9. oktober 1976 for de møtende parter.

Jordskiftedommeren gjorde rede for reglene om anke.

Dokument nr. 3 ble tilbakelevert.

På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlingene eller føringa av rettsboka.

Retten hevet.

Røros, den 9. oktober 1976.

Ivar Ulvestad

JORDSKIFTEDOMMEREN I GAULDAL OG SINDAL

- 7 -

Gnr.	Bnr.	Eier	Skal bet.	Har bet.	Skyldig	Til gode
19	1	Ola K. Kurås	70,-	0	70,-	
19	7	Helge Mølmann	70,-	0	70,-	
19	22	Leif Henry Sandnes	70,-	0	70,-	

Omkostningene ble betalt som fordelt.

Ikrafttreden.

Foran beskrevne grensegangssak vedkommende gnr. 19 bnr. 1, 7 og 22 i Røros herred, trer under rettslig tvang i kraft den 12. desember 1976.

Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos eieren av gnr. 19 bnr. 22 til felles bruk for alle interesserte.

Kunngjøring.

Saka ble kunngjort slutta ved opplesning av rettsboka den 9. oktober 1976 for de møtende parter.

Jordskiftedommeren gjorde rede for reglene om anke.

Dokument nr. 3 ble tilbakelevert.

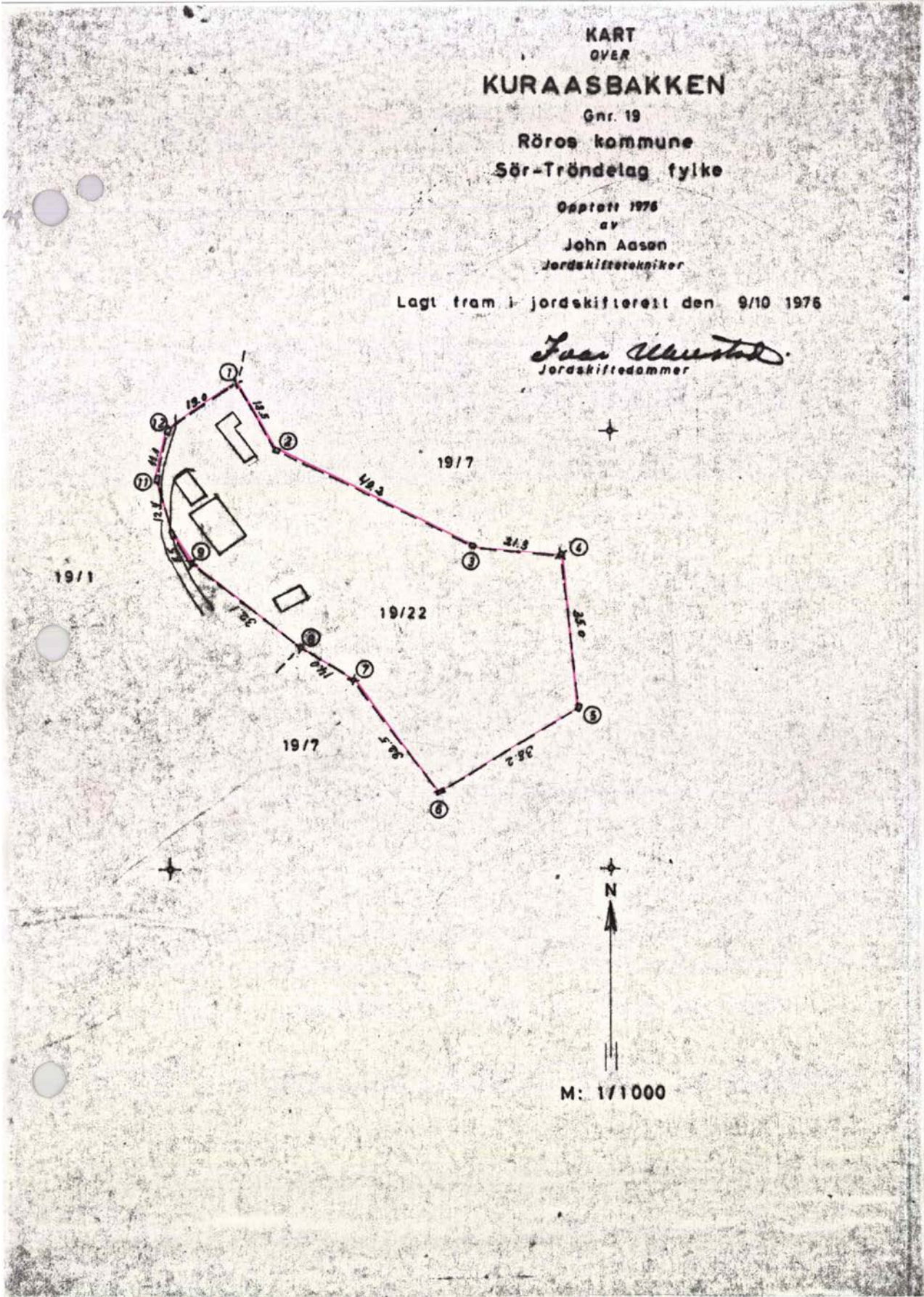
På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlingene eller føringa av rettsboka.

Retten hevet.

Røros, den 9. oktober 1976.

Ivar Ulvestad

JORDSKIFTEDOMMEREN I GAULDAL OG SINDAL



Nabolagsprofil

Aursundveien 268

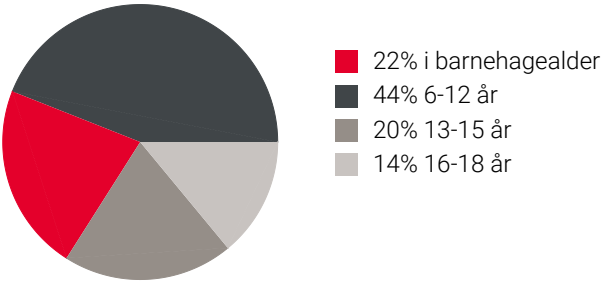
Offentlig transport

🚶	Glåmos stadion	16 min	🚶
	Linje 440, 543	1.5 km	
🚶	Glåmos stasjon	20 min	🚶
	Linje R60	1.9 km	
✈️	Røros lufthavn	15 min	✈️

Skoler

Glåmos skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
10 elever, 1 klasse	1.4 km	
Røros skole (1-10 kl.)	13 min	✈️
503 elever, 30 klasser	13.4 km	
Røros videregående skole	13 min	✈️
300 elever	13.4 km	

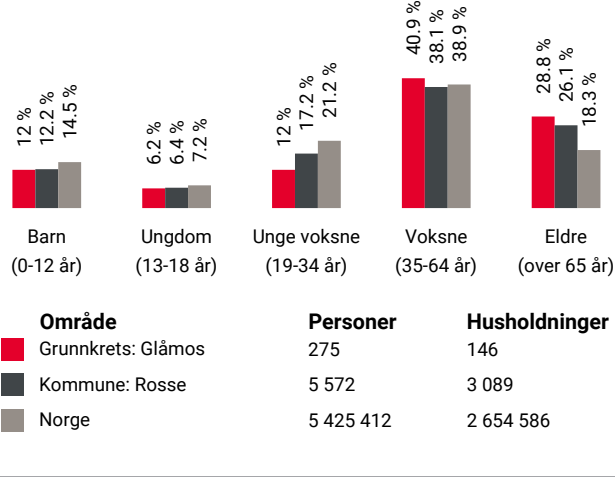
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

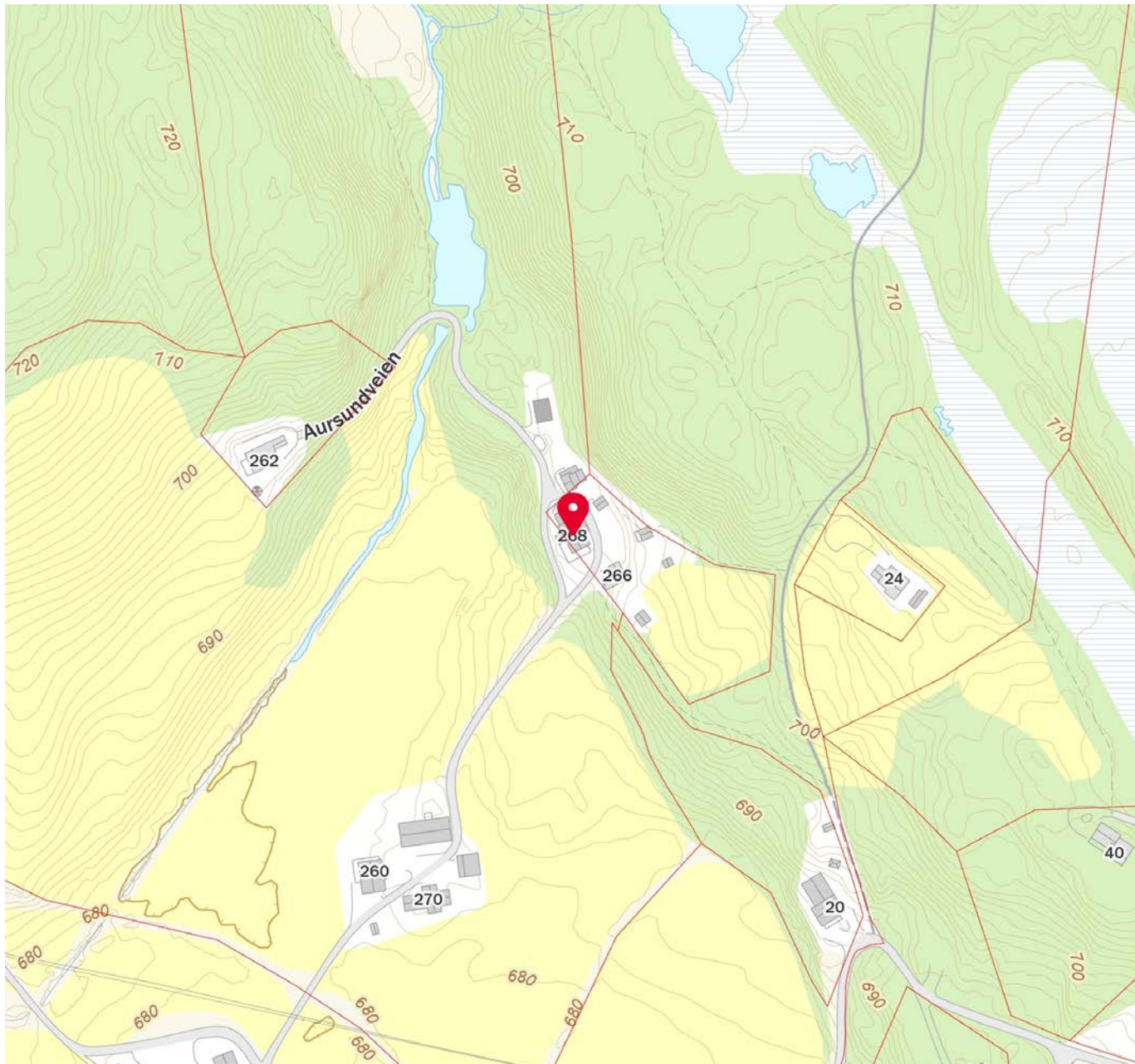
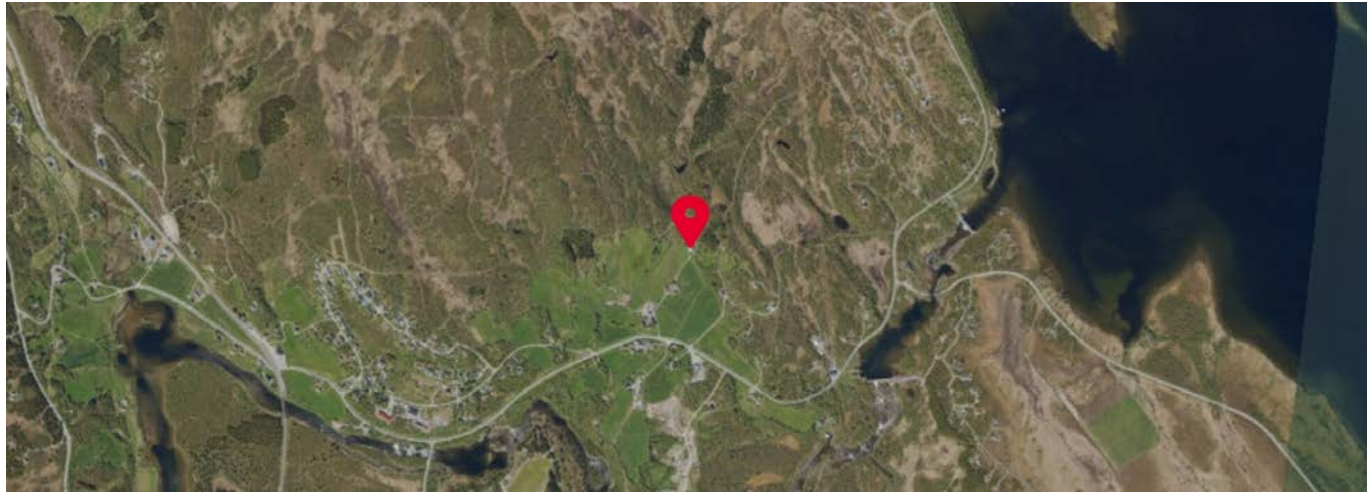
Glåmos barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
14 barn	1.4 km	
Hengfonna Barnehage (1-5 år)	13 min	✈️
86 barn	13.2 km	

Dagligvare

Coop Marked Glåmos	19 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km	
Kiwi Røros	13 min	✈️
Søndagsåpent	13.5 km	

Sport

⚽ Glåmoppvekstsenter skole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.4 km	
⚽ Glåmoppvekstsenter std	19 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.8 km	
🏊 Røros Gym	14 min	✈️



 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 2026

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Aursundveien 268
7372 GLÅMOS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre