

# Carl Olsens vei 6



## Velkommen til Carl Olsens vei 6

UNIK OG GODT VEDLIKEHOLFT EIENDOM MED ATTRAKTIV BELIGGENHET. 5 boenheter!

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	10 000 000,-
Omkostninger*	263 670,-
(prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)	
<b>Totalpris ink. omkostninger</b>	<b>10 263 670,-</b>

### Areal

Boligtype	Enebolig m/ utleiedel
Eierform	Eiet
Primærom	287kvm
Bruksareal	296kvm
Antall soverom***	11
Byggeår:	1998
Parkering	Oppstillingsplass på tomten.
Tomteareal	1087 kvm
Energimerke	C - Lys grønn

\*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

\*\* Hvis salg til prisantydning.

\*\*\* Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

### Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

E-post [yama@nylander.no](mailto:yama@nylander.no)



## Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Informasjon om boligen	35
Vedlegg	54



## Carl Olsens vei 6

**UNIK OG GODT VEDLIKEHOLDT EIENDOM MED ATTRAKTIV BELIGGENHET. Gode leieinntekter!**

Unik mulighet i markedet! En perle av en eiendom i Røros sentrum.

Idyllisk opparbeidet og skjermet tun med gode solforhold.

Her har du en godt vedlikeholdt eiendommen med meget gode leieinntekter.

Eiendommen har meget sentral og attraktiv beliggenhet i Røros sentrum, på Øra.

Gangavstand til alle fasiliteter og severdigheter byen har å by på. Attraktive utfartsområder, både sommer og vinter, i umiddelbar nærhet. Sentrum byr på et uttall nisjebutikker, restauranter og caféer.

servicetilbud med bl.a. dagligvarebutikk, jernbanestasjon, tannlege, café, galleri, optiker, hoteller, samt flere restauranter og ikke langt unna - Domus kjøpesenter, med sitt brede utvalg av servicetil.

Her ligger, innen en veldig liten radius, et svært variert

















Trapp opp til 2.etasje.





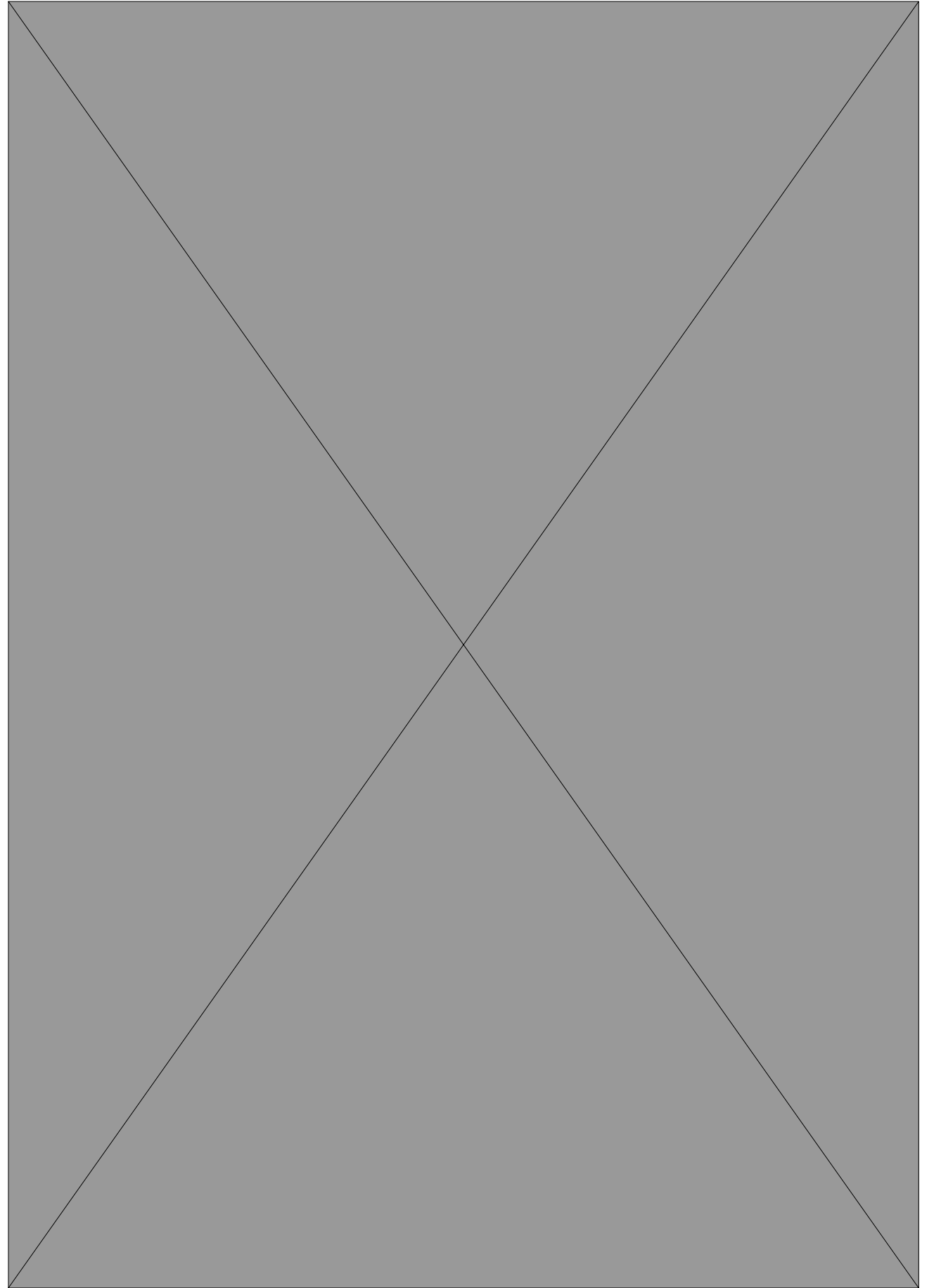
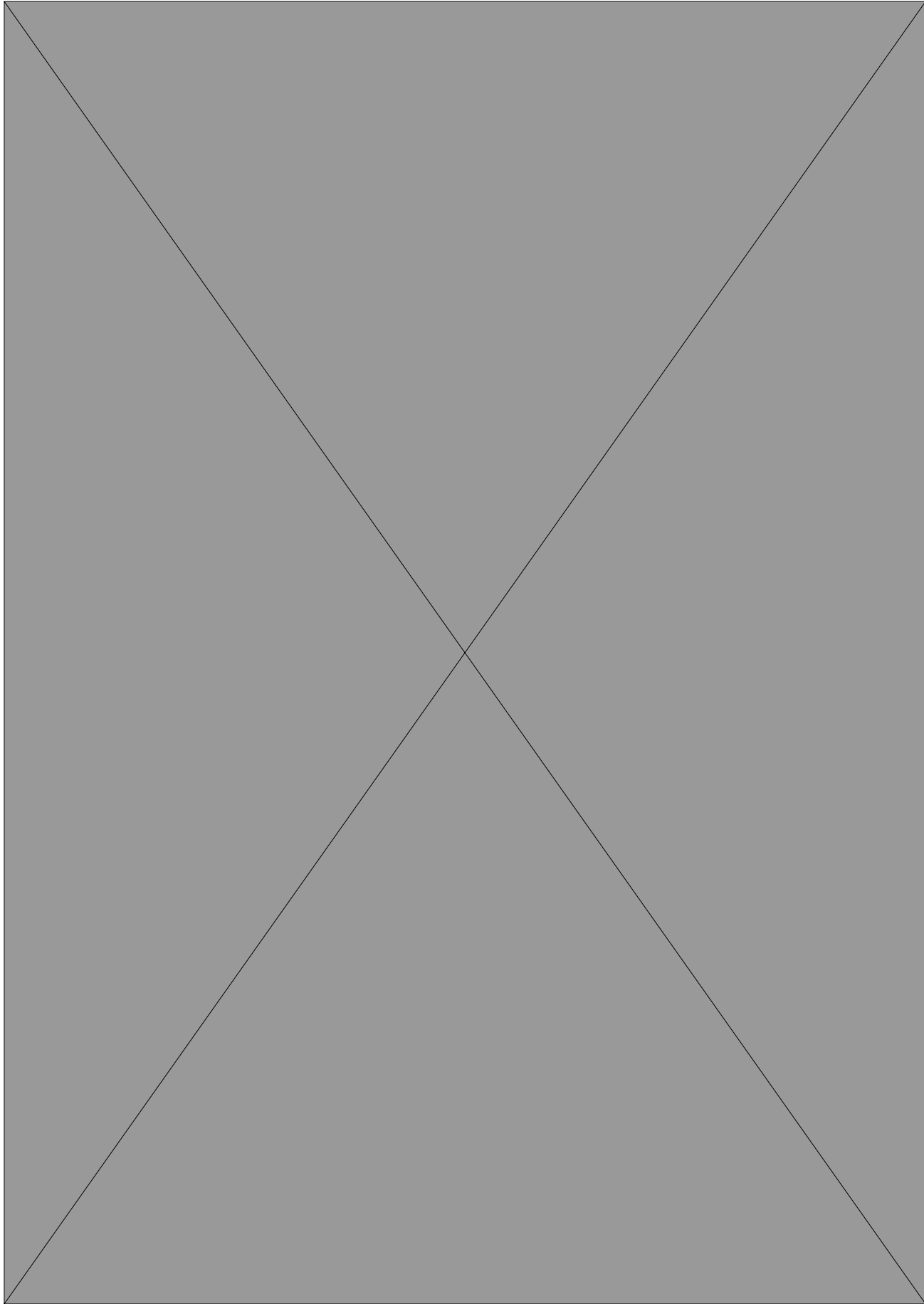


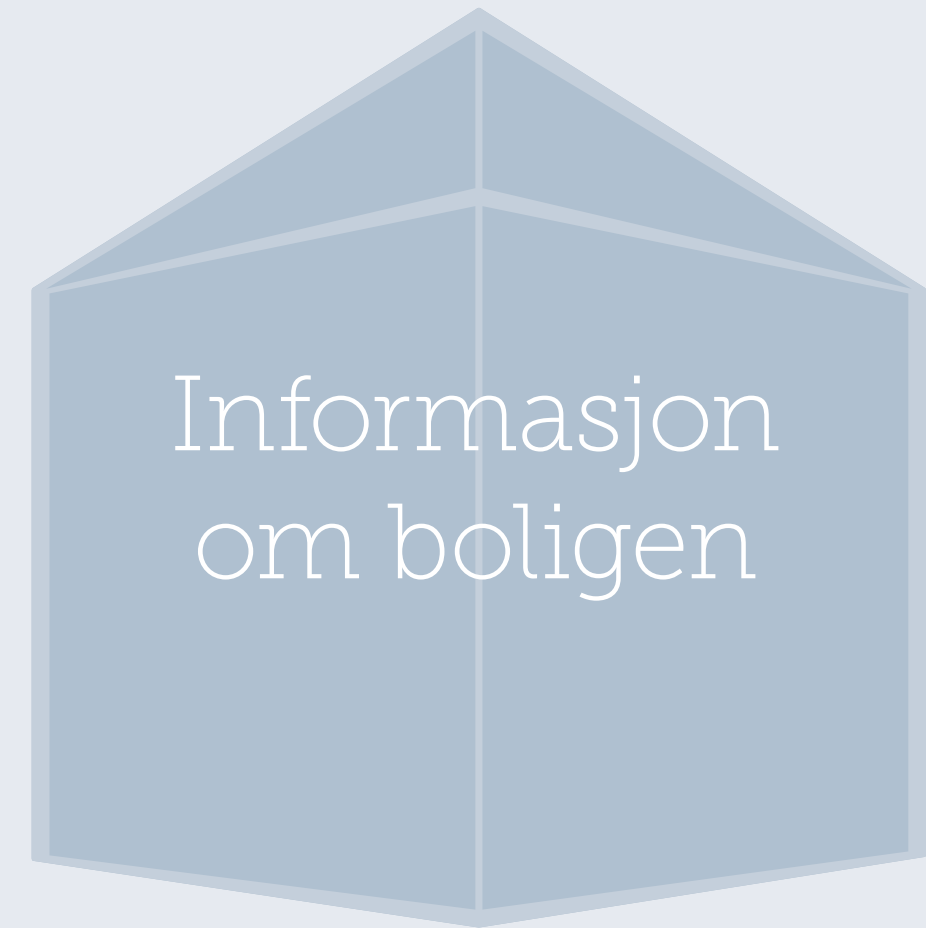
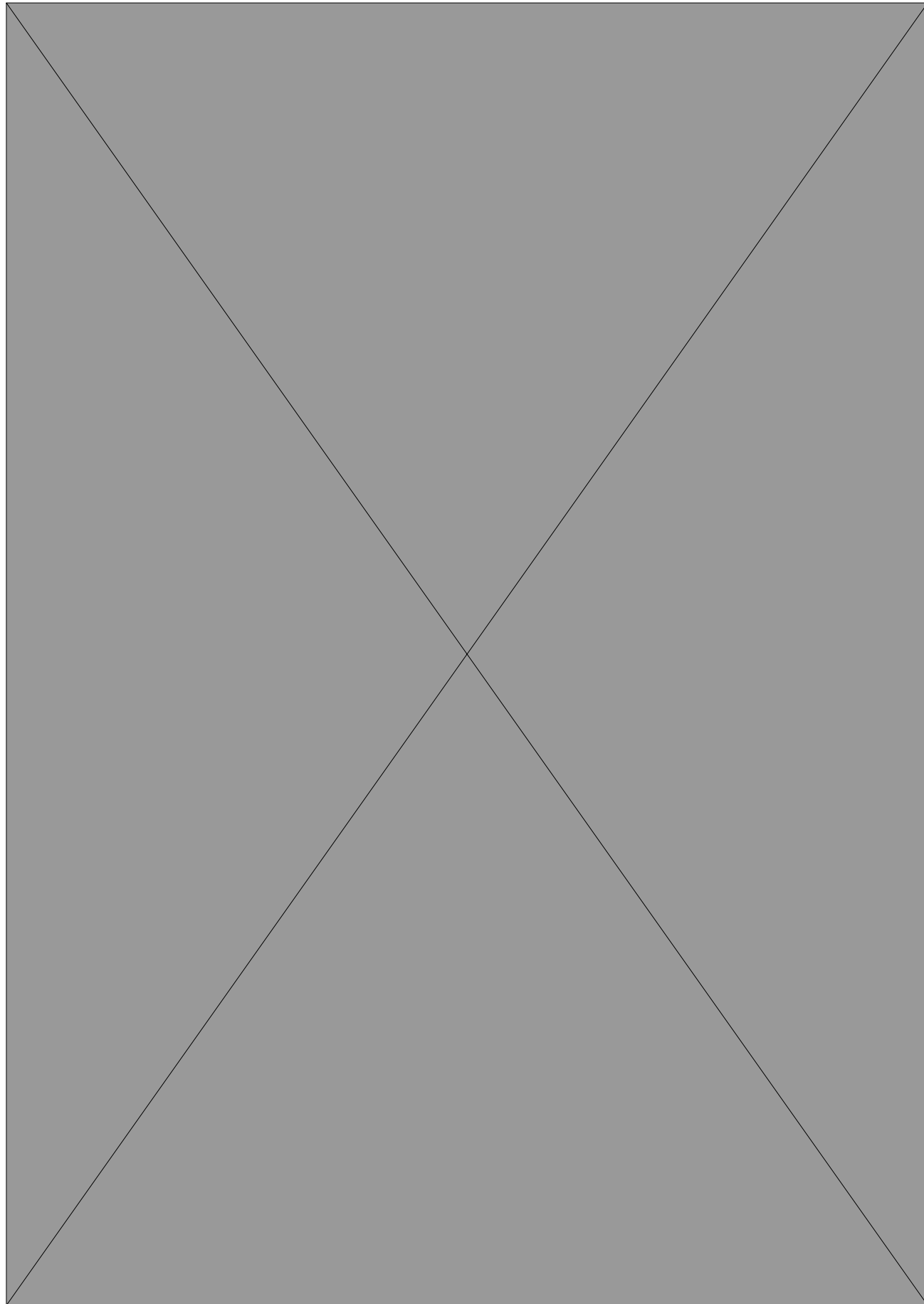












## Pris og økonomi

Prisantydning **10 000 000,-**

### Totale kostnader

Kr. 10 000 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

Kr. 250 000,- (2,5 % dokumentavgift)

Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)

Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)

Kr. 12 500,- (Help Boligkjøperforsikring - Valgfritt)

-----  
Kr. 263 670,- (omkostninger totalt)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Totalt: Kr. 10 263 670,-

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 572 735 år 2020

### Formuesverdi kommentar

Oppgitt formuesverdi for fritidsbolig er normal fastsatt ved prosentfaktor ved førstegangs oppføring. Prosentfaktor er i dag på 30%, og beregningsgrunnlag er enten eiendommens kostpris inkludert grunn eller eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal formuesverdien videreføres med en eventuell fastsatt oppjustering. En fritidseiendom er typisk hytter, sommerhus og leilighetskompleks bygget utelukkende for fritidsformål.

### Kommunale avgifter

Kr 31 457 pr. år.

### Kommunale avgifter info

Røros kommune har estimert kommunale avgifter for 2022 til kr. 31 457,-.

I beløpet inngår eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift 2 pipeløp, renovasjon, vann- og kloakkavgift.



## Informasjon om eiendommen

Adresse:	Carl Olsens vei 6
Matrikkel:	Gnr. 138, bnr. 145 i Røros kommune
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1998
Tomt:	1087 kvm eiet
Ansvarlig megler:	Yama Meskinyar
Oppdragsnummer:	13-0037/22
Selger:	Jan Kurås

## Kvaliteter

### Beskrivelse

Velkommen til Carl Olsens vei 6! Unik mulighet i markedet! En perle av en eiendom i Røros sentrum. Idyllisk opparbeidet og skjermet tun med gode solforhold.

Her har du en godt vedlikeholdt eiendommen med meget gode leieinntekter.

Eiendommen har meget sentral og attraktiv beliggenhet i Røros sentrum, på Øra.

Gangavstand til alle fasiliteter og severdigheter byen har å by på. Attraktive utfartsområder, både sommer og vinter, i umiddelbar nærhet. Sentrum byr på et uttall nisjebutikker, restauranter og caféer. Her ligger, innen en veldig liten radius, et svært variert servicetilbud med bl.a. dagligvarebutikk, jernbanestasjon, tannlege, café, galleri, optiker, hoteller, samt flere restauranter og ikke langt unna - Domus kjøpesenter, med sitt brede utvalg av servicetil.

### Beliggenhet

Eiendommen har meget sentral og attraktiv beliggenhet i Røros sentrum, på Øra.

Gangavstand til alle fasiliteter og severdigheter byen har å by på. Attraktive utfartsområder, både sommer og vinter, i umiddelbar nærhet. Kjerkgata byr på et uttall nisjebutikker, restauranter og caféer. Her ligger, innen en veldig liten radius, et svært variert servicetilbud med bl.a. dagligvarebutikk, jernbanestasjon, tannlege, café, galleri, optiker, hoteller, samt flere restauranter og ikke langt unna - Domus kjøpesenter, med sitt brede utvalg av servicetilbud.

Røros Bergstad og Circumferensen er oppført på UNESCOs liste over verdensarvsteder. Det er et bredt aktivitets- og kulturtilbud med oppkjørt løypenett, alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, bowlinghall(under oppføring), motorcrossbane, flerbrukshall med klatrevegg og turnhall, konserter, utstillinger og forskjellige sykkelritt som Røros Challenge og Jenterittet. I løpet av året er det flere store arrangementer som Røros Martnan, Femundsløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked.

Ca 2 km til Røros flyplass med fly til/fra Gardermoen seks dager i uken. Ca 2,5 km til Røros golfpark. Kort avstand til flotte og varierte naturområder med bl.a. omfattende skiløypenett. Nærmeste alpinanlegg i Hummelfjell (ca 14 km) og Tännaldalen i Sverige (ca 60 km).

Gode parkeringsmuligheter i området, med gateparkering like utenfor. Dette legger opp til en lett tilgjengelighet.

### Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Beskrivelse tomt

Tomtetype Eiet

Tomtestørrelse 1087kvm

Areal er oppgitt iht matrikkelutskrift/matrikkelbrev. Idyllisk opparbeidet og skjermet bakgård gode solforhold.

### Adkomst

Fra Røros sentrum: Kjør til rundkjøringen etter sentrum, og ta av til høyre gjennom undergangen. Kjør ca. 100 m, og sving så til venstre inn på Øra. Kjøre rett frem, forbi hotellet og hold til høyre når veien deler seg. Du får da eiendommen på venstre side etter ca. 80 meter.

### Parkering

Oppstillingsplass på tomten.

## Innhold

### Areal

P-rom:287 kvm

BRA:296 kvm

### Innhold

Bolig 6 A:

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 63m<sup>2</sup> .

Bruksareal (BRA) totalt: 63m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 54m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) totalt: 54m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 9m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 9m<sup>2</sup> .

Bolig 6 B, C, D:

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 115m<sup>2</sup> .

Bruksareal (BRA) 2. etasje: 86m<sup>2</sup> .

Bruksareal (BRA) totalt: 201m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 115m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) 2. etasje: 86m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) totalt: 201m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 0m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 0m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .

Stabbur:

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 17m<sup>2</sup> .

Bruksareal (BRA) Loft: 15m<sup>2</sup> .

Bruksareal (BRA) totalt: 32m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 17m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) Loft: 15m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) totalt: 32m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 0m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) Loft: 0m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .

Bolig 6 A:

Primærrom:

1. etasje: 2 soverom, stue/kjøkken, entrè, badstu, bad.

Sekundærrom:

1. etasje: Teknisk rom.

Bolig 6 B, C, D:

Primærrom:

1. etasje:

6 B: Stue/spisestue, bad, kjøkken, vindfang.

6 C: Stue/spisestue, bad, kjøkken, vindfang.

6 D: Allrom, soverom, bad.

2. etasje:

6 B: 3 soverom, loftsstue.

6 C: 3 soverom, loftsstue.

Stabbur:

Primærrom:

1. etasje:

Allrom, bad.

Loft:

2 soverom, gang

Takstmanns kommentar til areal og takstmanns konklusjon:

BRA 6 B: 1. etasje: 41 kvm. 2. etasje: 41 kvm. Totalt: 82 kvm. BRA 6 C: 1. etasje: 40,5 kvm. 2. etasje: 40,5 kvm. Totalt: 81 kvm. BRA 6 D: 1. etasje: 27 kvm. Totalt: 27 kvm. Alt ovennevnt er P-rom. Det er etablert hemser i boenhetene. Hems i 6 A er på ca. 25 kvm. Hemser i 2. etasje i 6 B og 6 C er på ca. 16 kvm hver. Hems i 6 D er på ca. 10 kvm. Det er også etablert vedskjul på 31 kvm og garasje på 16 kvm. Garasje har hems plass på 4 kvm. Bygninger som ikke er boenheter samt hemser er ikke medtatt i det totale arealoppsettet. Hemsarealene er ikke målbare på grunn av lav takhøyde. Arealene på loft i stabbur må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde.

### Standard

Bolig 6 A:

1. etasje:

Stue/kjøkken: Tregulv. Laft og malt panel på vegger. Panel i himling. Peis og vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Entre: Tregulv. Laft og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 1: Tregulv. Laft og panel på vegger. Panel i

# Innhold

himling. Panelovn.

Soverom 2: Tregulv. Laft og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc og dusjnisje.

Badstu: Trepaller på støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling. Sittebenker.

Teknisk rom: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling. Bereder, sikringsskap, stoppekran, opplegg til oppvaskmaskin, opplegg til vaskemaskin og luft-til-vann-varmepumpe.

Bolig 6 B, C, D:

1. etasje:

6 B:

Stue/spisestue: Tregulv og laftede vegger. Panel i himling. Vedovn og peis. Trapp.

Bad: Flis på gulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Skifer på gulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Vindfang: Skifer på gulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

6 C:

Stue/spisestue: Tregulv og laftede vegger. Panel i himling. Vedovn og peis. Trapp.

Bad: Flis på gulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Skifer på gulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Vindfang: Skifer på gulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

6 D:

Allrom: Tregulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over kokesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, opplegg for vaskemaskin og servant.

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

2. etasje:

6 B:

Loftsstue: Tregulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling. Hems. Trapp og hemsstige.

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

Soverom 2: Tregulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 3: Tregulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling.

6 C:

Loftsstue: Tregulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling. Hems. Trapp og hemsstige.

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

Soverom 2: Tregulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 3: Tregulv. Laft og panel på vegger. Panel i himling.

Carl Olsens vei 6A:  
Boligen er fra 1998.

## OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten. Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 6

TG 2: 13

TG 3: 1

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU - (Ikke undersøkt):

## BYGNINGSDELER MED TG2:

### KRYPKJELLER

Det registreres saltutslag på murflater. Ved fuktmåling er det indikert forhøyede verdier på murflater og treverk mot grunnen. Kryp Kjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår. Det er ikke tegn på at konstruksjonsdelene er skadet. TG 2 på inispisert krypkjeller. Det er ikke mulig med inspeksjon av resterende deler på grunn av at det ikke er tilkomst. Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på utlufting av krypkjelleren. Kryp Kjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

### VINDUER/DØRER

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte foringer på vindu er slitte. På 1 av vinduene er ikke foringen ført inn i sporet i vinduskarmen, og det er derfor en større glippe mellom foring og karm. Enkelte dører tar i karm/terskel.

Anbefalte tiltak: Enkelte dører har behov for justering. Vedlikehold/overflatebehandling må

påregnes.

## YTTERVEGGER

Enkelte laftestokker har overflateråte. Dette er ikke unormalt for eldre tømmerkasser som har vært eksponert for vær og vind. Det anses ikke behov for tiltak slik dette fremstår i dag, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Anbefalte tiltak: Utvendige fasader bør holdes under oppsyn.

## INNVENDIG GULV

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det registreres stedvis knirk i gulvet. Overflatebehandlingen på tregulvene er stedvis slitt. TG 2 for knirk i gulv. Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales utført med tanke på knirk. Overflatebehandling av tregulv må påregnes.

## ILDSTED

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen. Det er ikke registrert skader på synlige deler av pipemuren. Vedovnen på stuen står ikke stødig, og muliggjør bevegelse av røykrør og pakning. Sotluken er plassert bak vedovnen i stue, og vanskeliggjør kontroll. TG 2 på grunn av påvist forhold rundt vedovn.

Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## KJØKKEN

Det er innredning av laminat med glatte malte fronter. Det er benkebeslag av stål med nedfelt oppvaskkum. Av utstyr finnes det mekanisk avtrekk over kokesonen. Innredningen vurderes som slitt, og har et behov for oppgradering for å nærme seg dagens standard, men det bemerkes at den fungerer til formålet. Det registreres en liten drypplekkasje inne i oppvaskbenk. Se "Avløpsrør" for videre betraktning av dette.

Anbefalte tiltak: Oppgraderinger bør vurderes.

## AVLØPSRØR

Det registreres lekkasje i avløp inne i oppvaskbenk

på kjøkkenet. Det er ikke registrert lufting av avløpssystemet i eller utenfor boligen. TG 2 er satt på grunn av lekkasje i avløp. TG 1 settes for avløpsanlegget generelt. Anbefalte tiltak: Det må foretas reparasjon av lekkasje i avløp. Ytterligere undersøkelser anbefales for å finne ut om det er etablert lufting av avløpssystemet.

#### ELEKTRISK

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i teknisk rom. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

#### VARMESENTRAL

Varmepumpe som forsyner 6 A, B, C og D med vannbåren jordvarme. Det er ikke kjent om det har vært service på varmepumpen. Service anbefales hvert 2. år. TG 2 settes på grunn av at det ikke finnes dokumentasjon på service. Anbefalte tiltak: Det bør undersøkes om det er behov for service.

#### VARMTVANNBEREDER

Berederen vurderes å fungere som normalt. TG 2 på grunn av at berederen er over 20 år gammel.

#### BAD

Totalvurdering overflater: Det er ikke fall til sluk. Vannsikkerhet mot tilstøtende rom vurderess ivaretatt på grunn av etablert oppkant. Silikonfuge mellom gulv og vegg har stedvis mistet vedheft. Det registreres sprekke/åpning i flisfuge på vegg i våtsonen. TG 2 er satt på grunn av alder på overflater, samt påviste forhold. Anbefalte tiltak overflater: Silikonfuge mellom gulv og vegg bør skiftes. Det bør gjøres en utbedring av sprekke i flisfuge. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon: Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Det er en surklelyd i sisternen. Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Bedre ventileringsrommet anbefales. Ytterligere undersøkelse av klosettet med tanke på ulyd anbefales.

#### BYGNINGSDELER MED TG3:

##### DRENERING

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i krypkjeller. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. TG 3 for stedvis terrengfall mot grunnmur som gir maksimalt forhold for vann inn mot mur og i eventuelle krypkjellere.

Anbefalte tiltak: Ukontrollert avrenning av overvann/ takvann vil medføre økt fuktbelastning mot fasader og grunnmur. Overvann/takvann må føres kontrollert til avløp eller til terreng med fall fra grunnmuren.

#### BYGNINGSDELER MED TG-IU: (Ikke undersøkt)

##### RADONSIKRING

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. I utleide boliger er det krav om radonmåling og følgelig radonreduserende tiltak om målingene overskrider grenseverdiene.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

#### RENNER OG NEDLØP

Det er ikke etablert takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak: Takrenner og nedløp bør etableres.

#### Carl Olsens vei 6 B, C og D:

Boligen er fra 1998.

#### OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 3

TG 1: 12

TG 2: 15

TG 3: 1

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU - (Ikke undersøkt):

#### BYGNINGSDELER MED TG2:

##### DRENERING

Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

##### VINDUER/DØRER

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduet på badet i leilighet D er slitt og misfarget av svertesopp. Det vurderes at det ikke er tilstrekkelig utlufting av badet. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel. Det registreres behov for overflatebehandling av vinduer og dører. Det er enkelte sprekker og slitte overflater utvendig på dørene. Ytterdør i leilighet C har behov for nye pakninger. Anbefalte tiltak: Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes. Enkelte innvendige dører har behov for justering.

##### ETASJESKILLE / INNVENDIGE GULV

Etasjeskiller i 6 B og C har lokale skjevheter. Det registreres stedvis knirk, samt at enkelte gulvbord spenner seg opp mellom skjøter. Sistnevnte punkt kan være et tegn på at gulvbordene er lagt for tett ut mot vegger, men det er ukjent om dette er årsaken. Anbefalte tiltak: Utbedring av knirk og gulvbord som spenner seg opp.

##### TRAPP

Det er tretrapper med åpne trinn og stående rekkverksspiler fra byggeår. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav om håndløper på begge sider. Store åpninger i rekkverk i henhold til

referansenivå 10cm på rekkverk til håndløper. Anbefalte tiltak: Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

##### ELEKTRISK

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap i 6 D er plassert på soverom. Sikringsskap i 6 B og C er plassert i krypkjellere. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

##### VANNLEDNINGER

Totalvurdering: Det registreres drypplekkasje i 2 koblinger inne i kjøkkenbenk i 6 D. TG 2 er satt på grunn av drypplekkasje fra koblinger. Anlegget generelt får TG 1. Anbefalte tiltak: Drypplekkasje i koblinger må repareres.

##### BAD 6 D

Totalvurdering overflater: Det bemerkes at det er brukt flisfugemasse innenfor silikonfugen i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Slike overganger skal kun være fuget med silikon. Flisfugemasse vil sprekke opp over tid. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Overflater bak og under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet på befaringsdagen. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke kontrollert med tanke på membran under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Vinduet på badet er misfarget av svertesopp, noe

som tyder at det er for dårlig ventilering av badet. Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Bedre ventilering av rommet anbefales.

#### BAD 6 C

Totalvurdering overflater: Det bemerkes at det er brukt flisfugemasse innenfor silikonfugen i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Slike overganger skal kun være fuget med silikon. Flisfugemasse vil sprekke opp over tid. Overflater bak og under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet på befaringsdagen. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater: Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk: Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke kontrollert med tanke på membran under klemring. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

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

#### BAD 6 B

Totalvurdering overflater: Det bemerkes at det er brukt flisfugemasse innenfor silikonfugen i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Slike overganger skal kun være fuget med silikon. Flisfugemasse vil sprekke opp over tid. Ved klosettet er det registrert oppsprekking i flisfugemasse mellom gulvflis og sokkelflis. Overflater bak og under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet på befaringsdagen. TG 2 på grunn av alder på overflater og påviste

forhold.

Anbefalte tiltak overflater: Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Sprekk i overgang mellom fliser bør utbedres.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk: Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke kontrollert med tanke på membran under klemring. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### BYGNINGSDELER MED TG3:

##### RENNER OG NEDLØP

Takrenner er kun etablert på takoverbygg over inngangsdører. Det er takrenner av tre, og det er ikke montert taknedløp. Takrennene er stedvis råteskadet mot endende.

Anbefalte tiltak: Råteskadede takrenner må byttes. Prisanslaget gjelder kun for utskifting av eksisterende renner. Det bør monteres takrenner på hele taket. Nedløp bør monteres for kontrollert avrenning.

#### BYGNINGSDELER MED TG-IU: (Ikke undersøkt)

##### RADONSIKRING

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. I utleide boliger er det krav om radonmåling og følgelig radonreduserende tiltak om målingene overskrider grenseverdiene.

Anbefalte tiltak: Det bør utføres målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Anneks med boenhet (stabbur):

Boligen er fra 2016.

#### OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 13

TG 2: 6

TG 3: 0

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU - (Ikke undersøkt):

#### BYGNINGSDELER MED TG2:

##### ETASJESKILLE

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Ved lasermåling ble det avdekket en svank/kul på etasjeskillet.

##### TRAPP

Det er etablert tretrapp med åpne trinn. Det er ikke etablert håndløper. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider. Store åpninger i trinn i henhold til referansenivå 10cm. Anbefalte tiltak: Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

##### AVLØPSRØR

Det er ikke registrert lufting av avløpssystemet i eller utenfor boligen. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG 2 er satt på grunn av usikkerhet rundt lufting av avløpssystemet. Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales for å finne ut om det er etablert lufting av avløpssystemet.

#### ELEKTRISK

Sikringsskapet er plassert i allrommet. Det er ikke tegn til feil eller skader på anlegget. Hovedsikringene går til anlegg i 6A. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

#### BAD

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. TG 2 er satt på grunn av påvist avvik.

Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### BYGNINGSDELER MED TG-IU:

##### RADONSIKRING

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

##### RENNER OG NEDLØP

Det er ikke etablert takrenner eller nedløp.

Anbefalte tiltak: Takrenner og nedløp bør etableres.

## Byggemåte

Bolig 6 Å:

Enebolig oppført i èn etasje. Grunnmur er oppført i

lecastein. Det er trebjelkelag og støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tømmer, og bindingsverk med stående panel. Taket er med saltaksform og er tekket med torv. Vinduer med 2+1 lags isolerglass og koblede glass.

**Bolig 6 B, C, D:**  
Bolig med 3 boenheter oppført i to etasjer. Grunnmur er med Leca og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket er med saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller er med trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags isolerglass.

**Stabbur:**  
Stabbur oppført i én etasje med loft. Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket er med saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller er med trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

## Oppvarming

Carl Ølsens veg 6 A  
Elektrisk samt vedfyring.

Energiklasse Carl Ølsens veg 6 B, D og D: Orange E  
Elektrisk samt vedfyring.

Energiklasse Stabbur: Orange C  
Elektrisk samt vedfyring.

## Energimerke

Bokstav: C Farge: Lys grønn  
Komplette attester følger vedlagt.

## Diverse

Ved profesjonell kjøper legges følgende forutsetninger til grunn for bud:

Eiendommen og dens tilbehør selges "as is" og for øvrig i samsvar med den regulering av undersøkelsesplikt, mangler mv. som følger av tilstandsrapporten som er vedlagt prospektet.

Budgivere oppfordres til å gjennomgå prospektet grundig, samt å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk.

Budgivere gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt.

Prospektet er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser.

Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.  
Oppdragstaker har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig.

Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot oppdragstaker.

# Offentlig informasjon

## Vei vann og avløp

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.  
Offentlig avløp via private stikkledninger  
Offentlig vann via private stikkledninger.

## Regulering

Området er regulert til boligformål ihht reguleringsplan for Øra/Øya med ldnr. 19860005 av 27.10.1986, samt kommuneplan for Røros sentrum med ldnr. KD20080002 av 25.06.2009.  
Reguleringsplan under arbeid i området: ldnr. 20200016 Øra, Øya, detaljregulering - planlegging igangsatt.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart kan fås ved henvendelse til meglere.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål, har Røros kommunene bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor området. Ved kjøp av denne eiendom må kjøper signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig konsesjonslov jf §7.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for bygningene.  
Kommunen opplyser at bygninger på tomten er byggeanmeldt.  
Det finnes dokumentasjon på tre av bygningene på eiendommen, det siste uthuset finnes det ingenting på. Omgjøring av stabburet er ikke omsøkt.  
Manglende ferdigattest er kjøpers risiko.

## Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.  
Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

## Tinglyste rettigheter

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

5025/138/145:  
09.03.1967 - Dokumentnr: 643 - Jordskifte Grensegangssak  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1949 - Dokumentnr: 1019 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:115

24.07.1964 - Dokumentnr: 1742 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:257

07.12.2016 - Dokumentnr: 1135176 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:5025 Gnr:138 Bnr:244  
Vederlag: NOK 25 000  
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2018 - Dokumentnr: 156424 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1640 Gnr:138 Bnr:145



## Avtalerettslige forhold

### Salgsoppgave godkjent

15.06.2022

### Forbehold om innhold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

### Undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro. Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand. Åpenbare eller synlige feil og mangler ved boligen behøver ikke å være beskrevet i salgsoppgave eller dennes vedlegg.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold\*:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med

relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan

kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtakelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/ tilstandsrapport/ boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her: <https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

### Budgivning

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

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

Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse

(eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til

akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Selger har utarbeidet et egenerklæringskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

## Hvitvasking

HvitvaskningsregleneKjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på: <https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

## Vedlegg

Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

Tilstandsrapport med arealberegning  
Selgers egenerklæring  
Energiattest  
Planskisser  
Festekontrakt  
Bygningstegninger  
Matrikkelkart  
Reguleringskart  
Grunnkart  
Vegstatuskart

## Personvern

# Meglerfirma

## Om meglerhuset

Meglerhuset Nylander AS avd. Røros  
Peder Hiortgata 3, 7374 RØROS. TLF. 73 10 00 60

## Generell informasjon

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet bør inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS. Meglerforetaket kan ikke - verken til selger eller markedet - formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfm. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Ta evt. kontakt for å få informasjon om budfristen. Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2004 underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Dersom tvangssalg gjelder andre regler, se egne regler bak på budskjemaet.

## Vederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon 1% av salgssum.	kr 100 000,-
Digital samhandling	kr. 1 750,-
Markedsføringspakke	kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar	kr. 5 500,-
Salgsoppgaver (6 stk.)	kr. 1 500,-
Tilretteleggingsgebyr	kr. 15 000,-
Utleggsgebyr pr. stk	kr. 500,-
Visningshonorar pr. stk.	kr. 2 500,-

Meglerforetakets utlegg:

Foto	kr. 3 500,-
Kommunal info	kr. 3 470,-
Servitutter, pr. stk	kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon	kr. 585,-

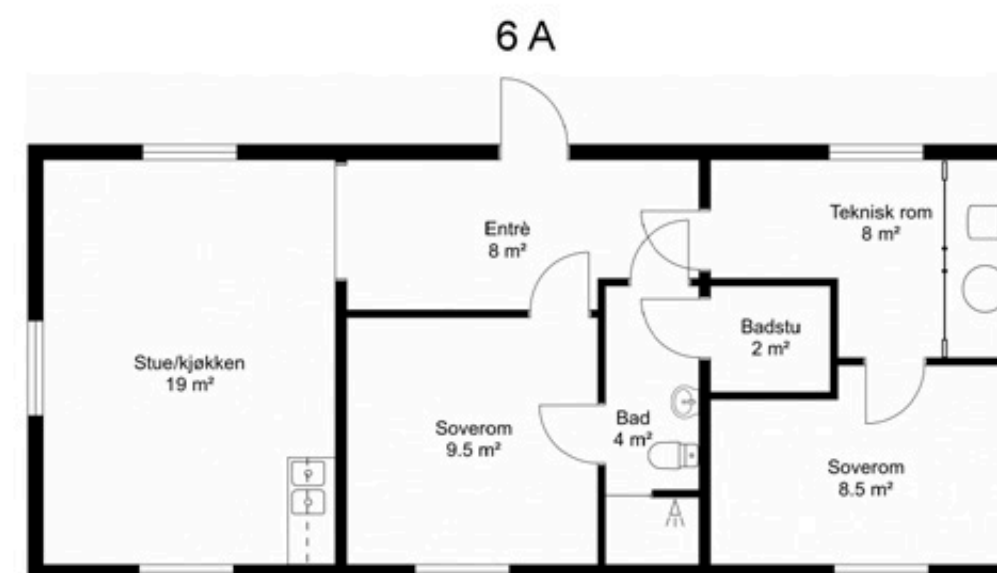
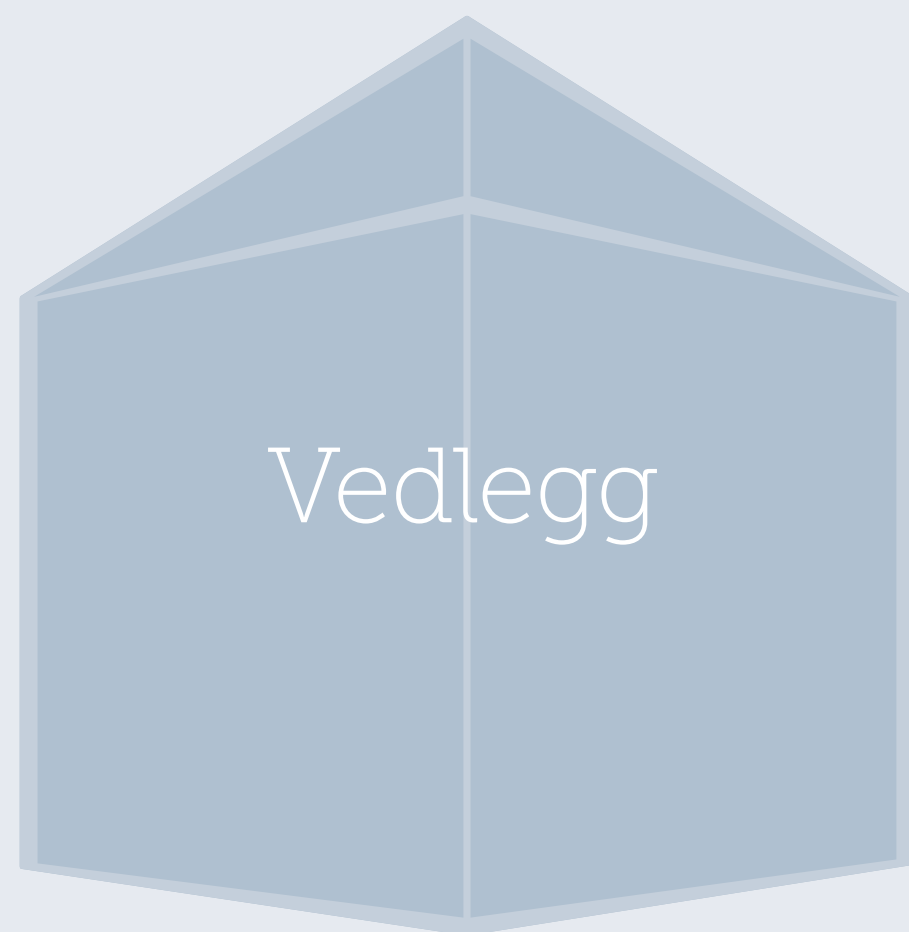
Alle beløp er ink. mva.

## Lån og formidling

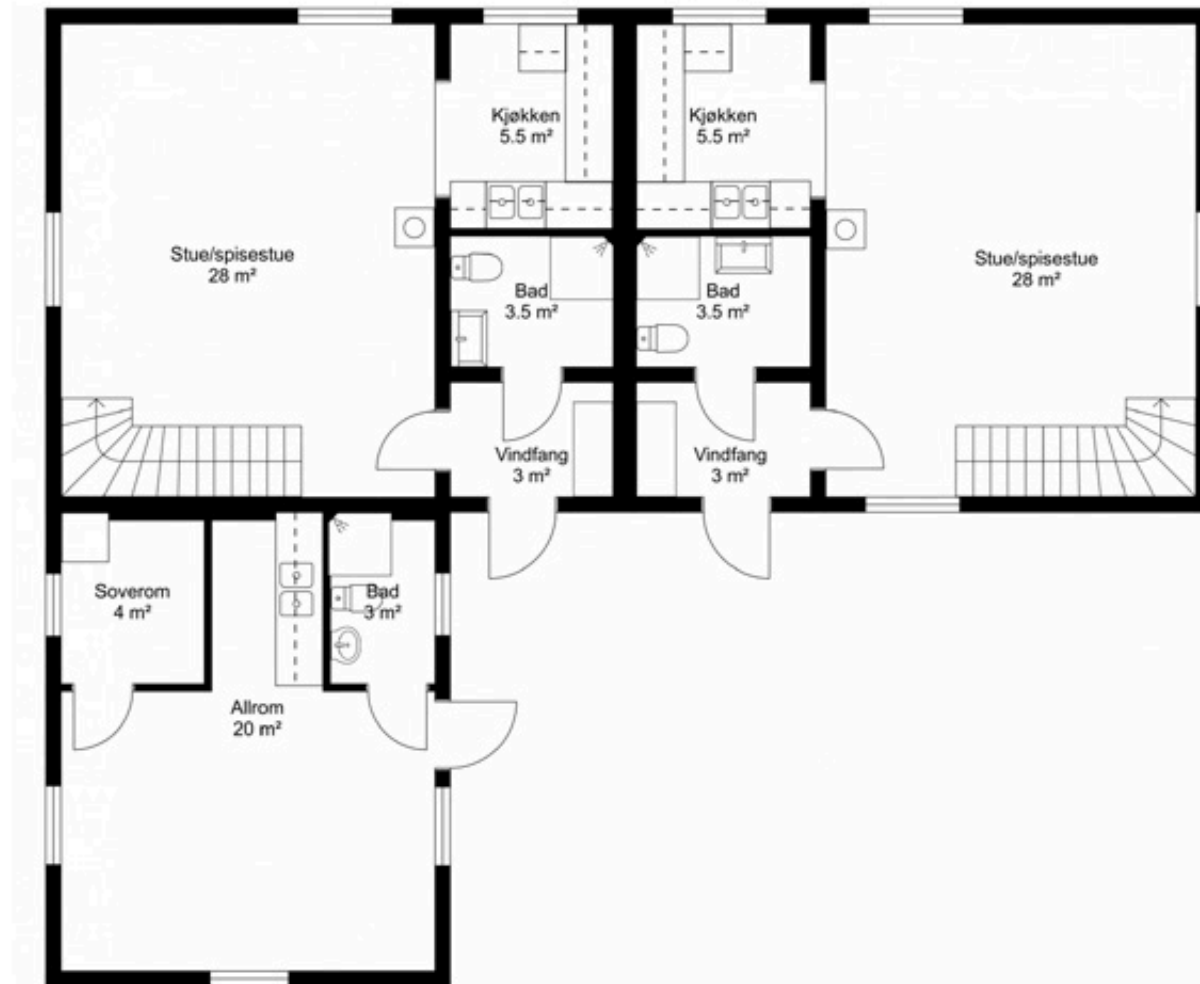
Det kan være en god ide å søke om finansieringsbevis før du begynner å se etter bolig. Meglerhuset Nylander har avtale med Danske Bank om formidling av finansielle tjenester. Det gjøres oppmerksom på at meglerforretningen mottar provisjon for salg av finansielle tjenester. Provisjonen er en avregning mellom Meglerhuset Nylander og Danske Bank som ikke gir økte kostnader for kunden. Kun personer som har samtykket til dette vil bli formidlet videre til Danske Bank.

## Anbefaling

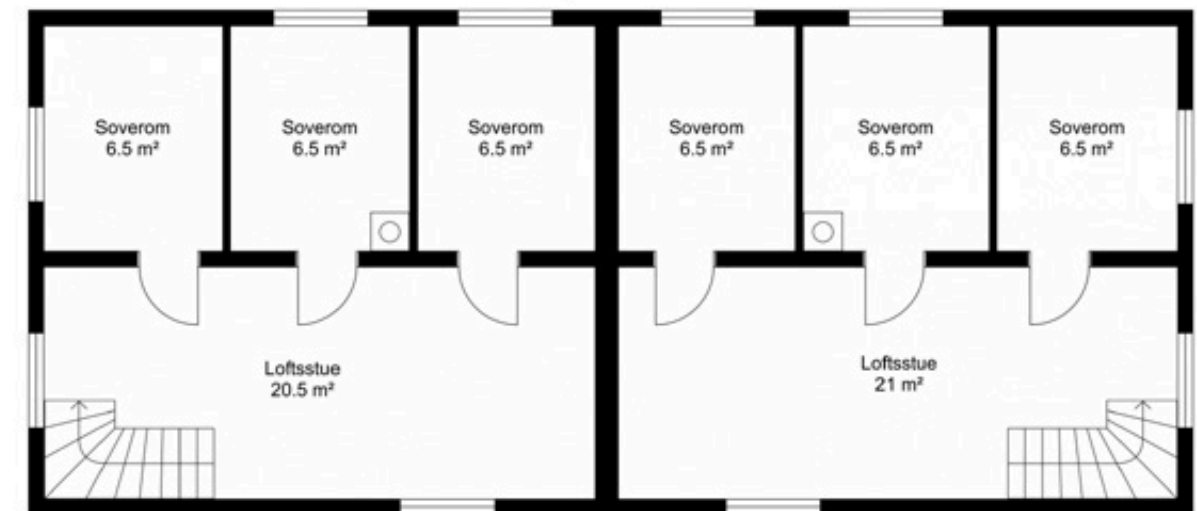
Gjør deg kjent med prospektet og dets vedlegg. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål. Det er budgivers ansvar å ha satt seg godt inn i informasjonen i salgsoppgaven og dens vedlegg innen første bud avgis. Før du legger inn bud på eiendommen anbefaler vi at du undersøker eiendommen grundig, gjerne i samråd med en autorisert takstmann eller annen sakkyndig.



## 1. etasje 6 B, C, D



## 2. Etasje 6 B, C, D



Stabbur 1. etasje



Stabbur 2. etasje



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

<b>Meglerfirma</b>	
Meglerhuset Nylander AS avd. Røros	
<b>Oppdragsnr.</b>	
13-0037/22	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jan Kurås	
<b>Gateadresse</b>	
Carl Olsens vei 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RØROS	7374
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	98
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	smn
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JK

1

Document reference: 13-0037/22

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

Initialer selger: JK

2

Document reference: 13-0037/22

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Røros kommune

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 13-0037/22

#### Tilleggskommentar

Et helt tun som selges

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0037/22



## E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Kurås	f8bf6075b2b759cb8804d9 3f1385e7770df9c431	16.05.2022 07:51:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0037/22

# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Bolig**

ADRESSE

Carl Olsens vei 6A  
7374 Røros

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu  
Snorre Kolstad

sk@tft.no  
48033863

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

## 1 TILSTANDSGRADENE

<b>TG0</b>	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
<b>TG1</b>	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
<b>TG2</b>	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
<b>TG3</b>	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
<b>TGIU</b>	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller <ul style="list-style-type: none"><li>bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li></ul>

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportssammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG3:

**TG-3**

#### DRENERING

Totalvurdering:  
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i krypkjeller. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. TG 3 for stedvis terrengfall mot grunnmur som gir maksimalt forhold for vann inn mot mur og i eventuelle krypkjellere.

Utbedringskostnader:  
10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:  
Ukontrollert avrenning av overvann/takvann vil medføre økt fuktbelastning mot fasader og grunnmur. Overvann/takvann må føres kontrollert til avløp eller til terreng med fall fra grunnmuren.

### BYGNINGSDELER MED TG2:

**TG-2**

#### KRYPKJELLER

Totalvurdering:  
Det registreres saltutslag på murflater. Ved fuktmåling er det indikert forhøyede verdier på murflater og treverk mot grunnen. Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår. Det er ikke tegn på at konstruksjonsdelene er skadet. TG 2 på inspisert krypkjeller. Det er ikke mulig med inspeksjon av resterende deler på grunn av at det ikke er tilkomst.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på utlufting av krypkjelleren. Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

#### VINDUER/DØRER

Totalvurdering:  
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte foringer på vindu er slitte. På 1 av vinduene er ikke foringen ført inn i sporet i vinduskarmen, og det er derfor en større glippe mellom foring og karm. Enkelte dører tar i karm/terskel.

Anbefalte tiltak:  
Enkelte dører har behov for justering. Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

#### YTTERVEGGER

Totalvurdering:  
Enkelte laftestokker har overflateråte. Dette er ikke unormalt for eldre tømmerkasser som har vært eksponert for vær og vind. Det anses ikke behov for tiltak slik dette fremstår i dag, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak:  
Utvendige fasader bør holdes under oppsyn.

#### INNVENDIG GULV

Totalvurdering:  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det registreres stedvis knirk i gulvet. Overflatebehandlingen på tregulvene er stedvis slitt. TG 2 for knirk i gulv.

Anbefalte tiltak:  
Ytterligere undersøkelser anbefales utført med tanke på knirk. Overflatebehandling av tregulv må påregnes.

#### ILDSTED

Totalvurdering:  
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen. Det er ikke registrert skader på synlige deler av pipemuren. Vedovnen på stuen står ikke stødig, og muliggjør bevegelse av røykrør og pakning. Sotluken er plassert bak vedovnen i stue, og vanskeliggjør kontroll. TG 2 på grunn av påvist forhold rundt vedovn.

Anbefalte tiltak:  
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

#### KJØKKEN

Totalvurdering:  
Det er innredning av laminat med glatte malte fronter. Det er benkebeslag av stål med nedfelt oppvaskkum. Av utstyr finnes det mekanisk avtrekk over kokesonen. Innredningen vurderes som slitt, og har et behov for oppgradering for å nærme seg dagens standard, men det bemerkes at den fungerer til formålet.

Anbefalte tiltak:  
Oppgraderinger bør vurderes.

#### ELEKTRISK

Totalvurdering:  
Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i teknisk rom. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

#### VARMESENTRAL

Totalvurdering:  
Varmepumpe som forsyner 6 A, B, C og D med vannbåren jordvarme. Det er ikke kjent om det har vært service på varmepumpen. Service anbefales hvert 2. år. TG 2 settes på grunn av at det ikke finnes dokumentasjon på service.

Anbefalte tiltak:  
Det bør undersøkes om det er behov for service.

#### VARMTVANSBEREDER

Totalvurdering:  
Berederen vurderes å fungere som normalt. TG 2 på grunn av at berederen er over 20 år gammel.

#### BAD

Totalvurdering overflater:  
Det er ikke fall til sluk. Vannsikkerhet mot tilstøtende rom vurderes ivaretatt på grunn av etablert oppkant. Silikonfuge mellom gulv og vegg har stedvis mistet vedheft. Det registreres sprekke/åpning i flisfuge på vegg i våtsonen. TG 2 er satt på grunn av alder på overflater, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater:

Silikonfuge mellom gulv og vegg bør skiftes. Det bør gjøres en utbedring av sprekke i flisfuge. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:  
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:  
Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:  
Bedre ventilering av rommet anbefales.

### BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

#### RADONSIKRING

Totalvurdering:  
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. I utleide boliger er det krav om radonmåling og følgelig radonreducerende tiltak om målingene overskrider grenseverdiene.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

#### RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:  
Det er ikke etablert takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak:  
Takrenner og nedløp bør etableres.

### ! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

#### DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

#### DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

*Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.*

#### DET ER SKADER PÅ BRANNSLUKKINGSUTSTYR, RØYKVARSLER, ELLER APPARAT ER ELDRE ENN 10 ÅR

*Pulverapparatet er produsert i 1997. Service på apparatet er ikke kjent.*

#### TOTALVURDERING LOVLIGHET:

*Pulverapparat skal på service hvert 10 år og på kontroll hvert 5. år. Apparatet anbefales utskiftet. Deler av boligen er bruksendret, og det foreligger ikke godkjenning for bruksendringer i boligen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.*

## 2 OM RAPPORTEN

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

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

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/62853eda46e0fb0001e31e3f>

### DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

### HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

## 3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 18.05.2022	Befaringsdato: 18.05.2022	Rapportdato: 20.06.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Meglerhuset Nylander avd. Røros		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Jan Kurås	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Ingen vesentlige avvik mellom egenerklæring og takstmannens observasjoner og vurderinger.	

## 4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Snorre Kolstad	Firma: Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu
Adresse: ,	
Telefon: 48033863	E-post: sk@tft.no
Dato: 20.06.2022	Sted:

## 5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Carl Olsens vei 6A, 7374 Røros		
Gårdsnummer: 138	Bruksnummer: 145	Seksjonsnummer:
Kommunennummer: 5025	Festenummer:	
Boligtype: Bolig	Byggeår: 1998 Eldre tømmerkasse som er flyttet til tunet og innredet. Tatt i bruk 28.08.1998.	
Generell beskrivelse av boligen Helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Grunnmur er med Leca. Det er antatt trebjelkelag med stubbloft og støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er en eldre tømmerkasse og med bindingsverk som er kledd med stående panel rundt inngangspartiet. Taket er med saltaksform og tekket med torv. Vinduer med 2+1 lags isolerglass og koblede glass.		

## 6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

1.ETASJE		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 63	<b>Primærrom</b> 54	<b>SekundærRom</b> 9
<b>Beskrivelse primærrom</b> 2 soverom, stue/kjøkken, entrè, badstu, bad.	<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Teknisk rom.	

TOTALT		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 63	<b>Primærrom</b> 54	<b>SekundærRom</b> 9

### Beskrivelse av areal

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. I tillegg til målbart areal er det i boligen hemsareal over deler av innvendige rom på ca. 25 m<sup>2</sup>, samt hems i garasje på ca. 4 m<sup>2</sup>.

### ØVRIGE BYGG

VEDSKJUL		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 31	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 31
<b>Beskrivelse primærrom</b>	<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Vedskjul, 2 boder.	

GARASJE		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 16	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 16
<b>Beskrivelse primærrom</b>	<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Garasje.	

## 7 DRENERING

TG-3

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplst? Nei

Terrengfall fra grunnmur Nei

### Kommentarer

Terrengtet faller stedvis inn mot grunnmur på 1 av langsiden. Det er ellers flatt.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

### Kommentarer

Det mangler renner/nedløp fra tak.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

### Totalvurdering av drenering

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i krypkjeller. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. TG 3 for stedvis terrengfall mot grunnmur som gir maksimalt forhold for vann inn mot mur og i eventuelle krypkjellere.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Tiltak Ja

### Kommentarer

Ukontrollert avrenning av overvann/takvann vil medføre økt fuktbelastning mot fasader og grunnmur. Overvann/takvann må føres kontrollert til avløp eller til terreng med fall fra grunnmuren.

## 8 GRUNN / FUNDAMENT

TG-1

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark, Ringmur

### Kommentarer

Grunnforholdene er ukjent. Det er ringmur med Leca og støpt plate på mark.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

### Kommentarer

Det registreres enkelte riss i plate på mark på teknisk rom. På utvendig ringmur er det registrert mindre riss.

### Totalvurdering av grunn/fundament

Det er mindre sprekker/riss i plate på mark og i ringmur. Dette anses ikke som unormalt, og det vurderes ingen risiko med tanke på konstruksjonssikkerheten til muren.

## 9 KRYPKJELLER

TG-2

Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuktsikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.

Er det krypkjeller i boligen? Ja

**Kommentarer**

Det er registrert ventiler i ringmur, og vurderes at det er krypkjeller under større deler av boligen.

Er krypkjeller inspisert? Ja

**Kommentarer**

Det er adkomst til en liten krypkjeller via luke på stue. Resterende krypkjellerrrom har ikke kjent adkomst.

Er det foretatt fuksikring mot grunnen? Nei

**Kommentarer**

Det er foretatt inspeksjon gjennom hulltaking i oppforet tregulv i krypkjelleren. Det vurderes at det ikke er etablert fuksikring på grunnen.

Er det synlig fukt eller vann? Nei

Er det tegn på muggsopp/råte eller andre skader? Nei

**Kommentarer**

Det ble ikke registrert skader i tilgjengelig krypkjeller.

Er det ventiler i ringmur for ventilering av krypkjeller? Ja

**Resultat av fuktmåling i treverk/luftfuktighet i kryprommet**

Det er foretatt hulltaking i oppforet tregulv i krypkjelleren, og målt en fuktprosent på 19.5%. Oppunder bjelkelaget ble det målt en fuktprosent på 9.5%.

Er høyden i krypkjeller over 0,5 meter? Nei

**Kommentarer**

Høyden ned til det oppforede gulvet er 45 cm.

**Totalvurdering av krypkjeller**

Det registreres saltutslag på murflater. Ved fuktmåling er det indikert forhøyede verdier på murflater og treverk mot grunnen. Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår. Det er ikke tegn på at konstruksjonsdelene er skadet. TG 2 på inspisert krypkjeller. Det er ikke mulig med inspeksjon av resterende deler på grunn av at det ikke er tilkomst.

Tiltak Ja

**Kommentarer**

Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på utlufting av krypkjelleren. Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

**10 FORSTØTNINGSMURER**

Finnes ikke/ikke relevant

**11 RADONSIKRING**

TG-IU

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

**Totalvurdering**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. I utleide boliger er det krav om radonmåling og følgelig radonreducerende tiltak om målingene overskrider grenseverdiene.

Tiltak Ja

**Kommentarer**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

**12 ROM UNDER TERRENG**

Finnes ikke/ikke relevant

**13 BALKONG/ TERRASSE**

Finnes ikke/ikke relevant

**14 VINDUER/DØRER**

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

**Type**

Vinduer med 2+1-lags glass.  
Vinduer med koblede glass.  
Hovedinngangsdør i tett utførelse.  
Innvendige dører er speildører av tre, samt 1 badstudør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

**Totalvurdering**

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte foringer på vindu er slitte. På 1 av vinduene er ikke foringen ført inn i sporet i vinduskarmen, og det er derfor en større glippe mellom foring og karm. Enkelte dører tar i karm/terskel.

Tiltak Ja

**Kommentarer**

Enkelte dører har behov for justering. Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

**15 YTTERVEGGER**

TG-2

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Fasade** Stående kledning, Annet

**Kommentarer**  
Fasaden er med laft og stående tømmermannskledning. Laftekassen er av eldre årgang.

**Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger?** Ja

**Kommentarer**  
Det er enkelte tørkesprekker i veggene med laft. Dette er ansett som normalt i større trekonstruksjoner, og er ikke av vesentlig betydning.

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling** Nei

**Musetetting** Ja

**Lufting av kledning** Ja

**Kommentarer**  
Det er begrenset lufting av tømmermannskledningen. Det er ingen tegn på at luftingen er utilstrekkelig.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**  
Enkelte lafestokker har overflateråte. Dette er ikke unormalt for eldre tømmerkasser som har vært eksponert for vær og vind. Det anses ikke behov for tiltak slik dette fremstår i dag, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Utvendige fasader bør holdes under oppsyn.

**16 LOFT**

Finnes ikke/ikke relevant

**17 RENNER OG NEDLØP TG-IU**

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

**Er det tegn til skader på renner og nedløp?** Nei

**Kommentarer**  
Spørsmålstillingen er ikke relevant da det ikke finnes takrenner.

**Totalvurdering av renner og nedløp**  
Det er ikke etablert takrenner og nedløp.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Takrenner og nedløp bør etableres.

**18 TAKKONSTRUKSJON TG-1**

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der dette er tilgjengelig.*

**Inspisert fra** Fra bakken

**Kommentarer**  
Konstruksjonen er besiktiget fra bakken og inne i boenheten.

**Takkonstruksjon** Saltak

**Kommentarer**  
Taket er med saltaksform. Konstruksjonen er med takåser og sperretak anlagt på bærende konstruksjoner. Taktro er med trepanel.

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt** Nei

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**  
Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

**19 TAKTEKKING OG BESLAG TG-1**

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Inspisert fra** Fra bakken

**Type tekking** Torv

**Kommentarer**  
Taket er tekket med torv over drengplast og papp.

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?** Ukjent

**Kommentarer**  
Takstmann har ikke vært på taket.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**  
Det er stedvis mose og slitasje på vindskibord, isbord og torvhaldsstokk. Eventuelle beslag for gjennomføringer oppe på tak er ikke inspisert på grunn av at takstmannen ikke har vært på taket.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Rengjøring av mosegrodde overflater må påregnes. Overflatebehandling av vindskier og isbord anbefales.

**20    INNVENDIG GULV**

TG-2

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

**Type** Betong, Tre/bjelkelag**Kommentarer**

Innvendig gulv er med antatt bjelkelag og stubbloft mot grunnen. Det er støpt plate på mark.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Nei**Totalvurdering**

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det registreres stedvis knirk i gulvet. Overflatebehandlingen på tregulvene er stedvis slitt. TG 2 for knirk i gulv.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Ytterligere undersøkelser anbefales utført med tanke på knirk. Overflatebehandling av tregulv må påregnes.

**21    ILDSTED**

TG-2

**Type pipe** Element**Kommentarer**

Det er en elementpipe fra byggeåret. Det er tilkoblet vedovn og peis på stue.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?** Nei**Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig?** Ja**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig?** Ja**Skorstein over tak er inspisert fra:** Fra bakken**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?** Ikke kontrollerbart**Kommentarer**

Takstmannen har ikke vært på taket.

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ja**Totalvurdering**

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen. Det er ikke registrert skader på synlige deler av pipemuren. Vedovnen på stuen står ikke stødig, og muliggjør bevegelse av røykrør og pakning. Sotluken er plassert bak vedovnen i stue, og vanskeliggjør kontroll. TG 2 på grunn av påvist forhold rundt vedovn.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

**22    KJØKKEN**

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader. Det registreres at det drypper av avløp inne i oppvaskbenk.

**Fungerer avtrekk over komfyr** Ja**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**

Det er innredning av laminat med glatte malte fronter. Det er benkebeslag av stål med nedfelt oppvaskkum. Av utstyr finnes det mekanisk avtrekk over kokesonen. Innredningen vurderes som slitt, og har et behov for oppgradering for å nærme seg dagens standard, men det bemerkes at den fungerer til formålet.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Oppgraderinger bør vurderes.

**23    LOVLIGHET**

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

**Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?** Nei**Kommentarer**

Deler av rommet benevnt som lager på byggemeldte tegninger er bygd om til soverom/kontor. Dette er en endring fra tilleggsdel til bruksdel, og det foreligger ikke godkjenning om bruksendring.

**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?** Nei**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?** Nei**Kommentarer**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?** Nei**Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?** Nei**Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift?** Ja**Kommentarer**

6 kg pulverapparat er plassert i teknisk rom.

**Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?** Ja**Kommentarer**

Pulverapparatet er produsert i 1997. Service på apparatet er ikke kjent.



**Totalvurdering**  
Pulverapparat skal på service hvert 10 år og på kontroll hvert 5. år. Apparatet anbefales utskiftet.  
Deler av boligen er bruksendret, og det foreligger ikke godkjenning for bruksendringer i boligen.  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

## 24 TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

## 25 TRAPP

Finnes ikke/ikke relevant

## 26 AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: *Innvendige avløpsrør*

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Type** Plast

**Kommentarer**

Det er i hovedsak anlegg med plast. Det registreres bruk av kobberavløp på kjøkken.

**Er avløpssystemet luftet over tak?** Ukjent

**Kommentarer**

Det ble ikke registrert noen form for lufting av avløpssystemet på befaringsdagen.

**Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr?** Ja

**Kommentarer**

Det er normal vannstand i sluk ved tapping.

**Er stakeluke tilgjengelig?** Nei

**Kommentarer**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

**Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested?** Ja

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei

**Totalvurdering**

Det er ikke registrert lufting av avløpssystemet i eller utenfor boligen.  
Det registreres ingen tegn på at avløp suges tomme, og det vurderes at det finnes løsning på lufting av kloakk.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Ytterligere undersøkelser anbefales for å finne ut om det er etablert lufting av avløpssystemet.

27

ELEKTRISK

TG-2

*For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?** Nei

**Kommentarer**

Det er fremlagt 1 samsvarserklæring på arbeid utført i forbindelse med luft-til-vann-varmepumpe.

**Type sikringer** Automatsikring

**Type anlegg** Delvis skjult

**Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år?** Nei

**Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse?** Ja

**Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr?** Nei

**Er kabler tilstrekkelig festet?** Ja

**Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?** Nei

**Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?** Nei

**Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?** Nei

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringskap er plassert i teknisk rom.  
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

28

VANNBÅREN VARME

TG-1

Her vurderes: *Vannbåren varme*

**Type** Gulvvarme

**Er det sprekker eller svellinger i overflatematerialet på gulv?** Nei

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei

29

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: *Innvendige vannledninger*

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?** Ja

**Er hovedstoppekran tilgjengelig?** Ja

**Kommentarer**  
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

**Er stoppekran funksjonstestet?** Ja

**Kommentarer**  
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

**Type** Kobberrør

**Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)?** Ja

**Kommentarer**  
Vannrør er delvis isolerte.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei

**Totalvurdering**  
På teknisk rom registreres det at det har vært lekkasje i 1 kobling. Det er ikke tegn på vannsøl eller lekkasje på befaringsdagen.

**30** **VARMESENTRAL** **TG-2**

Her vurderes: Varmesentral

**Type anlegg** Varmepumpe

**Kommentarer**  
Det er en jordvarmepumpe på teknisk rom.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ja

**Kommentarer**  
Varmepumpen opplyses montert i 2016.

**Når var siste service på anlegget?** Ukjent.

**Finnes det oljetank på eiendommen?** Nei

**Totalvurdering**  
Varmepumpe som forsyner 6 A, B, C og D med vannbåren jordvarme. Det er ikke kjent om det har vært service på varmpumpen. Service anbefales hvert 2. år. TG 2 settes på grunn av at det ikke finnes dokumentasjon på service.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det bør undersøkes om det er behov for service.

**31** **VARMTVANNBEREDER** **TG-2**

Her vurderes: Varmtvannsbereider

**Plassering og fundament** Bereder er plassert på betonggulv i teknisk rom.

**Årstall** 1997

**Størrelse** 198 L

**Er varmtvannsbereider tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er berederen plassert i våtrom med sluk?** Ja

**Kommentarer**  
Det er kontrollert avrenning til sluk.

**Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**  
Ledning er tilkoblet koblingsboks.

**Er berederen over 20 år?** Ja

**Totalvurdering**  
Berederen vurderes å fungere som normalt. TG 2 på grunn av at berederen er over 20 år gammel.

**32** **VENTILASJON** **TG-1**

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

**Type ventiler** Naturlig ventilasjon

**Kommentarer**  
Naturlig ventilasjon med klaffventiler og spalteventiler i vinduer.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Totalvurdering**  
Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

**33** **BAD** **TG-2**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

**TG-2** **OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

**Beskrivelse av overflate**

Badet fremstår med flislagt gulv. På vegger er det malt panel og fliser. Av utstyr finnes det dusj batteri i dusjnise, klosett og servant.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

**Kommentarer**

Gulvet er flatt.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

**Kommentarer**

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er likevel god vannsikkerhet mot tilstøtende rom på grunn av etablert oppkant.

Er vindu eller dør plassert i våtsoner? Ja

**Kommentarer**

Åpningen til dusjnisen er i våtsonen.

Er materialer egnet? Nei

**Kommentarer**

Utførelse av foringer og listverk av tre i våtsonen er ikke en fuktsikker løsning. Det registreres slitasje på nedre del av listverk mot gulv.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

**Kommentarer**

Avtrekkskanal er ført gjennom yttervegg.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

**Kommentarer**

Det er sprekk/åpning i 1 flisfuge på vegg i våtsonen.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

**Totalvurdering av overflater**

Det er ikke fall til sluk. Vannsikkerhet mot tilstøtende rom vurderes ivarettatt på grunn av etablert oppkant. Silikonfuge mellom gulv og vegg har stedvis mistet vedheft. Det registreres sprekk/åpning i flisfuge på vegg i våtsonen. TG 2 er satt på grunn av alder på overflater, samt påviste forhold.

**Anbefalte tiltak overflater** Ja

**Kommentarer**

Silikonfuge mellom gulv og vegg bør skiftes. Det bør gjøres en utbedring av sprekk i flisfuge. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

**TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

**Kommentarer**

Klemring og membran er ikke synlig for kontroll.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til klosett. Resterende føringer er skjult bak deksel.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

**Kommentarer**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** Ja

**Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde systemer er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

**Kommentarer**

Rommet har naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Kommentarer**

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres ikke sug mot kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det veggghengt toalett? Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon** Ja

**Kommentarer**

Bedre ventilering av rommet anbefales.

**TG-0 FUKTMÅLING**

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

**Er det foretatt fuktøk / fuktmåling? Ja****Vurdering og beskrivelse**

På grunn av høy gulvlist på tilgjengelig vegg for hulltaking ble det ikke målt etter fukt med pigger inne i konstruksjonen. Ut fra visuell inspeksjon og bruk av luktesans er det konkludert med at det ikke er tegn på fukt eller skader inne i konstruksjonen. Det er målt etter fukt på overflater uten å indikere tegn på fukt.

**Er det foretatt hulltaking? Ja****Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot dusjnisjen.

**DOKUMENTASJON**

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

**34 ØVRIG****Beskriv**

Det registreres råte i laftvegg på badstuen. Det vurderes at dette stammer fra før laftekassen ble innredet og tatt i bruk som bolig. Det vurderes ingen risiko med tanke på konstruksjonens sikkerhet og bestandighet, men det gjøres oppmerksom på forholdet.



TYPE BOLIG

**Bolig**

ADRESSE

**Carl Olsens vei 6 B, C og D  
7374 RØROS**

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

**Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu  
Snorre Kolstad****sk@tft.no  
48033863**

## 1 TILSTANDSGRADENE

<b>TG0</b>	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
<b>TG1</b>	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
<b>TG2</b>	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
<b>TG3</b>	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
<b>TGIU</b>	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller <ul style="list-style-type: none"><li>bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li></ul>

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG3:

**TG-3**

#### RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:  
Takrenner er kun etablert på takoverbygg over inngangsdører. Det er takrenner av tre, og det er ikke montert taknedløp. Takrennene er stedvis råteskadet mot endende.

Utbedringskostnader:  
Under 10 000

Anbefalte tiltak:  
Råteskadede takrenner må byttes. Prisanslaget gjelder kun for utskifting av eksisterende renner. Det bør monteres takrenner på hele taket. Nedløp bør monteres for kontrollert avrenning.

### BYGNINGSDELER MED TG2:

**TG-2**

#### DRENERING

Totalvurdering:  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

#### VINDUER/DØRER

Totalvurdering:  
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduet på badet i leilighet D er slitt og misfarget av svertesopp. Det vurderes at det ikke er tilstrekkelig utlufting av badet. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel. Det registreres behov for overflatebehandling av vinduer og dører. Det er enkelte sprekker og slitte overflater utvendig på dørene. Ytterdør i leilighet C har behov for nye pakninger.

Anbefalte tiltak:  
Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes. Enkelte innvendige dører har behov for justering.

#### ETASJESKILLE / INNVENDIGE GULV

Totalvurdering:  
Etasjeskiller i 6 B og C har lokale skjevheter. Det registreres stedvis knirk, samt at enkelte gulvbord spenner seg opp mellom skjøter. Sistnevnte punkt kan være et tegn på at gulvbordene er lagt for tett ut mot vegger, men det er ukjent om dette er årsaken.

Anbefalte tiltak:  
Utbedring av knirk og gulvbord som spenner seg opp.

## TRAPP

Totalvurdering:  
Det er tretrapper med åpne trinn og stående rekkverksspiler fra byggeår. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav om håndløper på begge sider. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm på rekkverk til håndløper.

Anbefalte tiltak:  
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

## ELEKTRISK

Totalvurdering:  
Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap i 6 D er plassert på soverom. Sikringsskap i 6 B og C er plassert i krypkjellere. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

## VANNLEDNINGER

Totalvurdering:  
Det registreres drypplekkasje i 2 koblinger inne i kjøkkenbenk i 6 D. TG 2 er satt på grunn av drypplekkasje fra koblinger. Anlegget generelt får TG 1.

Anbefalte tiltak:  
Drypplekkasje i koblinger må repareres.

## BAD 6 D

Totalvurdering overflater:  
Det bemerkes at det er brukt flisfugemasse innenfor silikofugen i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Slike overganger skal kun være fuget med silikon. Flisfugemasse vil sprekke opp over tid. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Overflater bak og under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet på befaringdagen. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater:  
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke kontrollert med tanke på membran under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:  
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:  
Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Vinduet på badet er misfarget av svertesopp, noe som tyder på at det er for dårlig ventilering av badet.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:  
Bedre ventilering av rommet anbefales.

## BAD 6 C

Totalvurdering overflater:  
Det bemerkes at det er brukt flisfugemasse innenfor silikofugen i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Slike overganger skal kun være fuget med silikon. Flisfugemasse vil sprekke opp over tid. Overflater bak og under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet på befaringdagen. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater:  
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:  
Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke kontrollert med tanke på membran under klemring. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:  
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater

anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:  
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:  
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## BAD 6 B

Totalvurdering overflater:  
Det bemerkes at det er brukt flisfugemasse innenfor silikofugen i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Slike overganger skal kun være fuget med silikon. Flisfugemasse vil sprekke opp over tid. Ved klosettet er det registrert oppsprekking i flisfugemasse mellom gulvflis og sokkelflis. Overflater bak og under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet på befaringdagen. TG 2 på grunn av alder på overflater og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater:  
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Sprekk i overgang mellom fliser bør utbedres.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:  
Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke kontrollert med tanke på membran under klemring. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:  
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:  
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:  
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

## RADONSIKRING

Totalvurdering:  
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. I utleide boliger er det krav om radonmåling og følgelig radonreducerende tiltak om målingene overskrider grenseverdiene.

Anbefalte tiltak:  
Det bør utføres målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

## ! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

### DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

*Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.*

### DET ER AVDEKT FORHOLD SOM TYDER PÅ AT BOENHET IKKE ER DELT OPP I BRANNCELLER ETTER KRAVENE I TEKNISK FORSKRIFT

*Det vurderes at det ikke er tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene, da det er synlige tømmervegger som skillevegger.*

## DET ER IKKE ETABLERT BRANNSLUKKINGSUTSTYR OG RØYKVARSLER I BOLIGEN IHT. FORSKRIFT

Det er ikke registrert tilgjengelig brannslukningsutstyr i leilighet D. I leilighet B og C er det etablert 6 L skumapparat på loftsstuene i 2. etasje.

## TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Leilighet D mangler tilgjengelig brannslukningsutstyr. Det anbefales at brannslukningsutstyr er etablert i alle etasjer. Service på skumapparatene bør utføres i løpet av 2022. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

## 2

## OM RAPPORTEN

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

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

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/6279183d46e0fb0001e3105c>

### DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

### HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

<b>3</b>	<b>INFORMASJON OM OPPDRAGET</b>
----------	---------------------------------

<b>Oppdrag opprettet:</b> 09.05.2022	<b>Befaringsdato:</b> 18.05.2022	<b>Rapportdato:</b> 30.05.2022
<b>Bestiller/rekvirent av rapport:</b> Meglerhuset Nylander avd. Røros.		

<b>HJEMMELSHAVERE</b>	
<b>Navn:</b> Jan Kurås	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Nei
<b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Ja	
<b>Kommentarer</b> Ingen vesentlige avvik mellom egenerklæring og takstmannens observasjoner og vurderinger.	

<b>4</b>	<b>INFORMASJON OM TAKSTMANNEN</b>
----------	-----------------------------------

<b>Navn:</b> Snorre Kolstad	<b>Firma:</b> Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu
<b>Adresse:</b> ,	
<b>Telefon:</b> 48033863	<b>E-post:</b> sk@tft.no
<b>Dato:</b> 30.05.2022	<b>Sted:</b>

<b>5</b>	<b>BOLIGINFORMASJON</b>
----------	-------------------------

<b>Adresse:</b> Carl Olsens vei 6 B, C og D, 7374 RØROS		
<b>Gårdsnummer:</b> 138	<b>Bruksnummer:</b> 145	<b>Seksjonsnummer:</b>
<b>Kommunenummer:</b> 5025	<b>Festenummer:</b>	
<b>Boligtype:</b> Bolig	<b>Byggeår:</b> 1998 Tatt i bruk 28/08/1998.	
<b>Generell beskrivelse av boligen</b> Boligen består av 3 boenheter. Grunnmur er med Leca og støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er med laft. Taket er med saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller er med trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags isolerglass.		

<b>6</b>	<b>AREALINFORMASJON</b>
----------	-------------------------

*Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)*

<b>1.ETASJE</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 115	<b>Primærrom</b> 115	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> 6 B: Stue/spisestue, bad, kjøkken, vindfang. 6 C: Stue/spisestue, bad, kjøkken, vindfang. 6 D: Allrom, soverom, bad.	<b>Beskrivelse sekundærrom</b>	

<b>2.ETASJE</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 86	<b>Primærrom</b> 86	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> 6 B: 3 soverom, loftsstue. 6 C: 3 soverom, loftsstue.	<b>Beskrivelse sekundærrom</b>	

<b>TOTALT</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 201	<b>Primærrom</b> 201	<b>SekundærRom</b> 0

<b>Beskrivelse av areal</b> Utover målbart areal er det etablert hemser. Hems i 2. etasje i 6 B og 6 C er på ca. 16 m² hver. Hems i 6 D er på ca. 10 m².
---



7 DRENERING TG-2

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplst? Nei

**Kommentarer**  
Grunnmursplast er kun aktuelt for krypkjelleren, og bruk av dette kan kun kontrolleres ved fremlegging av bilder eller annen relevant dokumentasjon.

Terrengfall fra grunnmur Nei

**Kommentarer**  
Terrenget omkring boligen er relativt flatt.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

**Kommentarer**  
Det er kun etablert takrenner fra takoverbygg over inngangsdører. Nedløp er ikke etablert.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

**Totalvurdering av drenering**  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

8 GRUNN / FUNDAMENT TG-1

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark, Ringmur

**Kommentarer**  
Det er grunnmur av pusset leca. Denne er synlig i krypkjeller.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

**Totalvurdering av grunn/fundament**  
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader .

9 KRYPKJELLER TG-1

Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuksikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.

Er det krypkjeller i boligen? Ja

**Kommentarer**  
Det er etablert krypkjeller som teknisk rom under leilighet C og B. Gulv er av skifer anlagt på sand. Det er adkomstluke fra kjøkken.

Er krypkjeller inspisert? Ja

Er det foretatt fuksikring mot grunnen? Nei

**Kommentarer**

Er det synlig fukt eller vann? Nei

**Kommentarer**  
Sanden under skiferen i rommet er tørr og fin.

Er det tegn på muggsopp/råte eller andre skader? Nei

Er det ventiler i ringmur for ventilering av krypkjeller? Ja

**Kommentarer**  
Det vurderes at lufting av krypkjeller i leilighet B kan være begrenset på grunn av at det er en del mørtel inne i ventilen, men det er ingen tegn på fukt eller skader som skulle tilsi at det er dårlig lufting.

**Resultat av fuktmåling i treverk/luffuktighet i kryprommet**  
Det måles ingen tegn på fukt eller skader på overflater eller i treverk.

Er høyden i krypkjeller over 0,5 meter? Ja

**Totalvurdering av krypkjeller**  
Det er ikke registrert skader eller forhold som krever tiltak.

10 FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

11 RADONSIKRING TG-IU

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

**Totalvurdering**  
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. I utleide boliger er det krav om radonmåling og følgelig radonreduserende tiltak om målingene overskrider grenseverdiene.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det bør utføres målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

12 ROM UNDER TERRENG

Finnes ikke/ikke relevant

<b>13</b>	<b>BALKONG/ TERRASSE</b>
-----------	--------------------------

Finnes ikke/ikke relevant

<b>14</b>	<b>VINDUER/DØRER</b>	<b>TG-2</b>
-----------	----------------------	-------------

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

<b>Type</b> Vinduer med 2+1-lags glass. Hovedinngangsdører i tett utførelse. Innvendige dører er speildører av tre.
<b>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</b> Nei
<b>Punkterte glass</b> Nei

<b>Totalvurdering</b> Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduet på badet i leilighet D er slitt og misfarget av svertesopp. Det vurderes at det ikke er tilstrekkelig utlufting av badet. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel. Det registreres behov for overflatebehandling av vinduer og dører. Det er enkelte sprekker og slitte overflater utvendig på dørene. Ytterdør i leilighet C har behov for nye pakninger.
---

<b>Tiltak</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes. Enkelte innvendige dører har behov for justering.

<b>15</b>	<b>YTTERVEGGER</b>	<b>TG-1</b>
-----------	--------------------	-------------

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

<b>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</b> Nei
<b>Fasade</b> Annet
<b>Kommentarer</b> Det er vegger med laft.
<b>Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger?</b> Nei
<b>Kommentarer</b> Det er tørkesprekker i tømmeret, men det bemerkes at dette ikke er unormalt.
<b>Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling</b> Nei
<b>Musetetting</b> Ja
<b>Lufting av kledning</b> Nei
<b>Kommentarer</b> Ikke relevant for denne typen fasade.

<b>Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon</b> Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
---

<b>16</b>	<b>LOFT</b>
-----------	-------------

Finnes ikke/ikke relevant

<b>17</b>	<b>RENNER OG NEDLØP</b>	<b>TG-3</b>
-----------	-------------------------	-------------

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

<b>Er det tegn til skader på renner og nedløp?</b> Nei
--

<b>Totalvurdering av renner og nedløp</b> Takrenner er kun etablert på takoverbygg over inngangsdører. Det er takrenner av tre, og det er ikke montert taknedløp. Takrennene er stedvis råteskadet mot endende.
<b>Utbedringskostnader</b> Under 10 000

<b>Tiltak</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Råteskadede takrenner må byttes. Prisanslaget gjelder kun for utskifting av eksisterende renner. Det bør monteres takrenner på hele taket. Nedløp bør monteres for kontrollert avrenning.

<b>18</b>	<b>TAKKONSTRUKSJON</b>	<b>TG-1</b>
-----------	------------------------	-------------

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

<b>Inspisert fra</b> Fra bakken, Annet
<b>Kommentarer</b> Konstruksjonen er besiktiget fra bakken og i 2. etasje.
<b>Takkonstruksjon</b> Saltak
<b>Kommentarer</b> Taket er med saltaksform. Konstruksjonen er med takåser og sperretak anlagt på bærende konstruksjoner. Taktro er med trepanel.
<b>Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt</b> Nei
<b>Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?</b> Nei

<b>Totalvurdering av takkonstruksjonen</b> Det er ikke registrert symptom på svekkelser.
---

**19 TAKTEKKING OG BESLAG**

**TG-1**

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Inspisert fra** Fra bakken

**Kommentarer**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

**Type tekking** Torv

**Kommentarer**

Taket er tekket med torv over papp og drengplast.

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?** Ukjent

**Kommentarer**

Takstmann har ikke vært på taket.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

Det registreres stedvis mose på torvhaldsstokk og vindskibord.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Rengjøring av mosegrodde overflater må påregnes.

**20 ETASJESKILLE / INNVENDIGE GULV**

**TG-2**

*Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.*

**Type** Tre/bjelkelag

**Kommentarer**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja

**Kommentarer**

I leilighet B og C er det lokale høyedavvik på etasjeskillet. Det måles til >20 mm.

**Totalvurdering**

Etasjeskiller i 6 B og C har lokale skjevheter. Det registreres stedvis knirk, samt at enkelte gulvbord spenner seg opp mellom skjøter. Sistnevnte punkt kan være et tegn på at gulvbordene er lagt for tett ut mot vegger, men det er ukjent om dette er årsaken.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Utbedring av knirk og gulvbord som spenner seg opp.

**21 ILDSTED**

**TG-1**

**Type pipe** Element

**Kommentarer**

Det er en elementpipe fra byggeåret. Av ildsted er det peis og vedovn på stue i leilighet C.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?** Nei

**Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig?** Ja

**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig?** Ja

**Skorstein over tak er inspisert fra:** Fra bakken

**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**

Takstmannen har ikke vært på taket.

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ja

**Totalvurdering**

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur inne i boligen. Det er ikke registrert skader på synlige deler.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

**22 KJØKKEN 6 D**

**TG-1**

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja

**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

**Fungerer avtrekk over komfyr** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**

Det er innredning med benkeplate og glatte malte fronter og skap i heltre. Det er nedfelt stål oppvaskkum i benkeplaten. Av utstyr finnes det opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk over kokesonen. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Vedlikehold/overflatebehandling av overflater anbefales.

## 23 KJØKKEN 6 C

TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

## Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

## Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

## Fungerer avtrekk over komfyr Ja

## Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

## Totalvurdering av kjøkken

Innredningen opplyses å være fra 2018/2019. Den fremstår med laminat og glatte malte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum. Av utstyr finnes det mekanisk avtrekk over kokesonen. Av integrerte hvitevarer finnes det oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Det registreres enkelte slitasjemerker på benkeplaten foran koketoppen. Utover dette vurderes innredningen å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

## 24 KJØKKEN 6 B

TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

## Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

## Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

## Fungerer avtrekk over komfyr Ja

## Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

## Totalvurdering av kjøkken

Innredningen opplyses å være fra 2018/2019. Den fremstår med laminat og glatte malte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum. Av utstyr finnes det mekanisk avtrekk over kokesonen. Av integrerte hvitevarer finnes det oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

## Tiltak Ja

## Kommentarer

Det bør etableres silikonfuge i overgangen mellom benkeplate og vegg.

## 25 LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

## Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

## Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

## Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

## Kommentarer

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

## Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ja

## Kommentarer

Det vurderes at det ikke er tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene, da det er synlige tømmervegger som skillevegger.

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

## Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Nei

## Kommentarer

Det er ikke registrert tilgjengelig brannslukningsutstyr i leilighet D. I leilighet B og C er det etablert 6 L skumapparat på loftsstuene i 2. etasje.

## Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

## Kommentarer

Skumapparatet i leilighet B og C er fra 2017. Det bemerkes at skumapparater må på service hvert 5. år.

## Totalvurdering

Leilighet D mangler tilgjengelig brannslukningsutstyr. Det anbefales at brannslukningsutstyr er etablert i alle etasjer. Service på skumapparatene bør utføres i løpet av 2022. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

## 26 TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

## 27 TRAPP

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

## Totalvurdering

Det er tretrapper med åpne trinn og stående rekkverksspiller fra byggeår. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav om håndløper på begge sider. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm på rekkverk til håndløper.

## Tiltak Ja

## Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

## 28 AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

**Kommentarer**

Enkelte avløpsrør inne i kjøkkeninnredningene i 6 B og C er byttet i forbindelse med oppgradering av innredninger i 2018/2019.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Nei

**Kommentarer**

Kloakk er luftet via en Durgoventil (vakum-ventil) i 6 B.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

**Kommentarer**

Det er normal vannstand i sluk ved tapping.

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

**Kommentarer**

Det er påvist stakeluker i krypkjellere i 6 B og C.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

**Totalvurdering**

Det registreres ingen avvik med behov for tiltak. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG 0 settes for avløpsrør fra 2018/2019.

**29 ELEKTRISK**

TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

**Kommentarer**

Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Åpent

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap i 6 D er plassert på soverom. Sikringsskap i 6 B og C er plassert i krypkjellere. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

30

**VANNBÅREN VARME**

TG-1

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Gulvvarme

Er det sprekker eller svellinger i overflatematerialet på gulv? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

31

**VANNLEDNINGER**

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

**Kommentarer**

Enkelte rør og koblinger vurderes å være skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 6 B og C.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

**Kommentarer**

6 D har ikke tilgjengelig stoppekran. Det er stoppekraner i krypkjellere i 6 B og C.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

**Kommentarer**

Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Rør i rør system

Er fordelerskapet tilgjengelig? Nei

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

**Kommentarer**

Vannrør er delvis isolerte.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

**Totalvurdering**

Det registreres drypplekkasje i 2 koblinger inne i kjøkkenbenk i 6 D. TG 2 er satt på grunn av drypplekkasje fra koblinger. Anlegget generelt får TG 1.

Tiltak Ja

**Kommentarer**

Drypplekkasje i koblinger må repareres.

32	<b>VARMESENTRAL</b>
----	---------------------

Finnes ikke/ikke relevant

33	<b>VARMTVANNBEREDER</b>
----	-------------------------

Finnes ikke/ikke relevant

34	<b>VENTILASJON</b>	TG-1
----	--------------------	------

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

<b>Type ventilering</b> Naturlig ventilasjon
<b>Kommentarer</b> Naturlig ventilasjon med åpning av vinduer, spalteventiler i vindu og klaffventiler i yttervegg.
<b>Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?</b> Nei

<b>Totalvurdering</b> Ventilasjonen fremstår med tilfredsstillende funksjon.
---

35	<b>BAD 6 D</b>	TG-2
----	----------------	------

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2	<b>OVERFLATER</b>
------	-------------------

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

<b>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</b> Nei
<b>Beskrivelse av overflate</b> Badet fremstår med flislagt gulv og panel på vegg. Av utstyr finnes det opplegg for vaskemaskin, servant, klosett og dusjkabinett.
<b>Er det tilstrekkelig fall til sluk?</b> Nei
<b>Kommentarer</b> Det er tilfredsstillende fall til sluk. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
<b>Ledes lekkasjevann til sluk?</b> Nei
<b>Kommentarer</b> Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning på grunn av at det ikke er synlig tettesjikt ved dørterskel.
<b>Er vindu eller dør plassert i våtsone?</b> Nei
<b>Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?</b> Nei
<b>Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger?</b> Nei
<b>Kommentarer</b> Det er ikke funnet skader på deler av gulvet som var enkelt å kontrollere. Gulvet under dusjkabinettet er kun delvis kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte på.
<b>Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)?</b> Nei

<b>Totalvurdering av overflater</b> Det bemerkes at det er brukt flisfugemasse innenfor silikofugen i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Slike overganger skal kun være fuget med silikon. Flisfugemasse vil sprekke opp over tid. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Overflater bak og under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet på befaringdagen. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.
---

<b>Anbefalte tiltak overflater</b> Ja
<b>Kommentarer</b> Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

TG-2	<b>MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK</b>
------	------------------------------------

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg?** Nei

**Kommentarer**  
Full kontroll av sluket er ikke foretatt på grunn av at det ikke var mulig å flytte på dusjkabinettet. Derfor er det ikke kontrollert med tanke på mansjett/membran.

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk?** Ja

**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**  
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Kommentarer**  
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Sluk er plassert under dusjkabinettet. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke kontrollert med tanke på membran under klemring.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** Ja

**Kommentarer**  
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert?** Ja

**Kommentarer**  
Rommet har naturlig ventilering med åpning av vindu. Det er ikke etablert tilluft til rommet.

**Er ventilasjonen funksjonstestet?** Ja

**Er det skader på utstyr og innredning?** Nei

**Er det vegghengt toalett?** Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**  
Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Vinduet på badet er misfarget av svertesopp, noe som tyder på at det er for dårlig ventilering av badet.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon** Ja

**Kommentarer**  
Bedre ventilering av rommet anbefales.

**TG-0 FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**  
Det er brukt fuktmåler på overflater på badet og i veggkonstruksjon ved hulltaking, uten å påvise tegn til fukt eller skader.

**Er det foretatt hulltaking?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken mot badet.

**DOKUMENTASJON**

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

**Dokumentasjon** Nei

**36 BAD 6 C TG-2**

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.*

**TG-2 OVERFLATER**

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Beskrivelse av overflate**  
Det er flislågt gulv og panel på vegg. Av utstyr finnes det servant i innredning, opplegg til vaskemaskin, klosett og dusjkabinett.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk?** Ja

**Kommentarer**  
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

**Ledes lekkasjevann til sluk?** Ja

**Er vindu eller dør plassert i våtsone?** Nei

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?** Ja

**Kommentarer**  
Avtrekkskanal ledes opp over tak.

**Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)?** Nei

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger?** Nei

**Kommentarer**  
Det er ikke funnet skader på deler av gulvet som var enkelt å kontrollere. Gulvet under dusjkabinettet er kun delvis kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte på.

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)?** Nei

**Totalvurdering av overflater**

Det bemerkes at det er brukt flisfugemasse innenfor silikofugen i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Slike overganger skal kun være fuget med silikon. Flisfugemasse vil sprekke opp over tid. Overflater bak og under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet på befaringsdagen. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

**Anbefalte tiltak overflater Ja****Kommentarer**

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

**TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Nei****Kommentarer**

Full kontroll av sluket er ikke foretatt på grunn av at det ikke var mulig å flytte på dusjkabinettet. Derfor er det ikke konkludert med tanke på mansjett/membran.

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja****Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei****Kommentarer**

Det registreres bruk av membran rundt føringer gjennom gulv. Tetting rundt rør bør være minimum 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt enkelte rørføringer i vegg. Føringer til dusjbatteri er skjult bak deksel.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja****Kommentarer**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke kontrollert med tanke på membran under klemring. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja****Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drenering ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert? Ja****Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft.

**Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja****Kommentarer**

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen. Tilluft er ikke etablert.

**Er det skader på utstyr og innredning? Nei****Er det vegghengt toalett? Nei****Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja****Kommentarer**

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

**TG-0 FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

**Er det foretatt fuksøk / fuktmåling? Ja****Vurdering og beskrivelse**

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking? Ja****Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken mot badet.

**DOKUMENTASJON**

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

**Dokumentasjon Nei****37****BAD 6 B****TG-2**

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besøkt hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.*

**TG-2 OVERFLATER**

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

**Beskrivelse av overflate**

Det er flislagt gulv og panel på vegg. Av utstyr finnes det servant i innredning, opplegg til vaskemaskin, klosett og dusjkabinett.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

**Kommentarer**

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell på gulv ved dør til topp sluk. Høydeforskjellen er på ca. 15 mm. Det er oppkant under dør, men det er ikke synlig tettesjikt.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

**Kommentarer**

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

**Kommentarer**

Avtrekkskanal er ført opp over tak.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

**Kommentarer**

Det registreres oppsprekking i overgangen mellom gulvflis og sokkelflis ved klosettet.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

**Totalvurdering av overflater**

Det bemerkes at det er brukt flisfugemasse innenfor silikongfugen i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Slike overganger skal kun være fuget med silikon. Flisfugemasse vil sprekke opp over tid. Ved klosettet er det registrert oppsprekking i flisfugemasse mellom gulvflis og sokkelflis. Overflater bak og under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av at det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet på befaringdagen. TG 2 på grunn av alder på overflater og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater Ja

**Kommentarer**

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Sprekk i overgang mellom fliser bør utbedres.

**TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

**Kommentarer**

Full kontroll av sluket er ikke foretatt på grunn av at det ikke var mulig å flytte på dusjkabinettet. Derfor er det ikke konkludert med tanke på mansjett/membran.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

**Kommentarer**

Det registreres bruk av membran rundt føringer gjennom gulv. Tetting rundt rør bør være minimum 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt enkelte rørføringer i vegg. Føringer til dusjbatteri er skjult bak deksel.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

**Kommentarer**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke kontrollert med tanke på membran under klemring. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

**Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

**Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk. Tilluft er ikke etablert.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Kommentarer**

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

**Kommentarer**

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

TG-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken mot badet.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei



TYPE BOLIG

Anneks med boenhet

ADRESSE

Carl Olsens vei 6 Stabbur  
7374 Røros

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu  
Snorre Kolstad

sk@tft.no  
48033863

## 1 TILSTANDSGRADENE

<b>TG0</b>	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG1</b>	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
<b>TG2</b>	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TG3</b>	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>
<b>TGIU</b>	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li></ul>

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

#### ETASJESKILLE

Totalvurdering:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Ved lasermåling ble det avdekket en svank/kul på etasjeskillet.

#### TRAPP

Totalvurdering:

Det er etablert tretrapp med åpne trinn. Det er ikke etablert håndløper. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider. Store åpninger i trinn i henhold til referansenivå 10cm.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

#### AVLØPSRØR

Totalvurdering:

Det er ikke registrert lufting av avløpssystemet i eller utenfor boligen. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG 2 er satt på grunn av usikkerhet rundt lufting av avløpssystemet.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å finne ut om det er etablert lufting av avløpssystemet.

#### ELEKTRISK

Totalvurdering:

Sikringsskapet er plassert i allrommet. Det er ikke tegn til feil eller skader på anlegget. Hovedsikringene går til anlegg i 6A. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

#### BAD

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. TG 2 er satt på grunn av påvist avvik.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

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

**BYGNINGSDELER MED TG-IU:****TG-IU****RADONSIKRING**

Totalvurdering:  
Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

**RENNER OG NEDLØP**

Totalvurdering:  
Det er ikke etablert takrenner eller nedløp.

Anbefalte tiltak:  
Takrenner og nedløp bør etableres.

**! VÆR OPPMERKSOM PÅ:****DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER**

*Det foreligger ikke godkjente byggetegninger.*

**DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

*Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.*

**DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER**

*Det er lav takhøyde i enkelte deler av bygningen. Det måles høyder ned til 2,0 m. Krav til takhøyde i rom for varig opphold er 2,4 m.*

**DET ER IKKE ETABLERT BRANNSLUKKINGSUTSTYR OG RØYKVARSLER I BOLIGEN IHT. FORSKRIFT**

*Det er ikke registrert røykvarslere i boenheten. 1 kg pulverapparat er etablert i allrommet.*

**TOTALVURDERING LOVLIGHET:**

*Det foreligger ikke godkjente byggetegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Det skal være etablert egen røykvarlser i alle etasjer. Når det er pulverapparat som eneste slukkeutstyr er det krav om at det skal være på minimum 6 kg. Det anbefales at brannslukningsutstyr er etablert i alle etasjer.*

**2****OM RAPPORTEN**

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

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

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**TAKSTRAPPORTEN**

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/62853ed646e0fb0001e31e3e>

**DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:**

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

**HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:**

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

<b>3</b>	<b>INFORMASJON OM OPPDRAGET</b>
----------	---------------------------------

<b>Oppdrag opprettet:</b> 18.05.2022	<b>Befaringsdato:</b> 18.05.2022	<b>Rapportdato:</b> 30.05.2022
<b>Bestiller/rekvirent av rapport:</b> Meglerhuset Nylander avd. Røros		

<b>HJEMMELSHAVERE</b>	
<b>Navn:</b> Jan Kurås	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Nei
<b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Ja	
<b>Kommentarer</b> Ingen vesentlige avvik mellom egenerklæring og takstmannens observasjoner og vurderinger.	

<b>4</b>	<b>INFORMASJON OM TAKSTMANNEN</b>
----------	-----------------------------------

<b>Navn:</b> Snorre Kolstad	<b>Firma:</b> Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu
<b>Adresse:</b> ,	
<b>Telefon:</b> 48033863	<b>E-post:</b> sk@tft.no
<b>Dato:</b> 30.05.2022	<b>Sted:</b>

<b>5</b>	<b>BOLIGINFORMASJON</b>
----------	-------------------------

<b>Adresse:</b> Carl Olsens vei 6 Stabbur, 7374 Røros		
<b>Gårdsnummer:</b> 138	<b>Bruksnummer:</b> 145	<b>Seksjonsnummer:</b>
<b>Kommunenummer:</b> 5025	<b>Festenummer:</b>	
<b>Boligtype:</b> Anneks med boenhet	<b>Byggeår:</b> 2016 Eldre laftekasse som ble flyttet til tunet og innredet i 2016.	
<b>Generell beskrivelse av boligen</b> Det er et stabbur innredet og tatt i bruk som boenhet. Selve bygget ble flyttet til tunet i 2015, og deretter innredet. Grunnmur er med naturstein, og det antas at det er bjelkelag med stubbloft som gulv mot grunnen. Veggkonstruksjon er med laft. Taket er med saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller er med trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.		

<b>6</b>	<b>AREALINFORMASJON</b>
----------	-------------------------

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

<b>1. ETASJE</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 17	<b>Primærrom</b> 17	<b>Sekundærrom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Allrom, bad.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>

<b>LOFT</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 15	<b>Primærrom</b> 15	<b>Sekundærrom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> 2 soverom, gang.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>

<b>TOTALT</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 32	<b>Primærrom</b> 32	<b>Sekundærrom</b> 0

<b>Beskrivelse av areal</b> Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde.
---

**7 DRENERING TG-1**

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei  
Synlig grunnmursplast og topplst? Nei  
Terrengfall fra grunnmur Nei  
Kommentarer  
Terrengnet omkring boligen er relativt flatt. Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.  
Takvann ledet bort fra bygning? Nei  
Kommentarer  
Det mangler renner/nedløp fra tak.  
Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

**Totalvurdering av drenering**  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

**8 GRUNN / FUNDAMENT TG-1**

*Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.*

Type Fundament/Grunnmur Ringmur  
Kommentarer  
Det er ringmur av naturstein. Det vurderes bruk av trebjelkelag med stubbloft mot grunnen.  
Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

**Totalvurdering av grunn/fundament**  
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader .

**9 KRYPKJELLER**

Finnes ikke/ikke relevant

**10 FORSTØTNINGSMURER**

Finnes ikke/ikke relevant

**11 RADONSIKRING TG-IU**

*Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.*

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

**Totalvurdering**  
Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Tiltak Ja  
Kommentarer  
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

**12 ROM UNDER TERRENG**

Finnes ikke/ikke relevant

**13 BALKONG/ TERRASSE**

Finnes ikke/ikke relevant

**14 VINDUER/DØRER TG-1**

*Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.*

Type  
Vinduer med 2-lags glass fra 2015.  
Hovedinngangsdør i tett utførelse.  
Innvendige dører er speildører av tre.  
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei  
Punkterte glass Nei

**Totalvurdering**  
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.  
Enkelte innerdører tar i karm/terskel.

Tiltak Ja  
Kommentarer  
Enkelte innvendige dører har behov for justering.

**15 YTTERVEGGER TG-1**

*Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Ja

**Kommentarer**  
Laftekassen ble demontert og flyttet til tunet i 2015 og bygd opp igjen.

**Fasade** Annet

**Kommentarer**  
Veggkonstruksjon er av laft.

**Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger?** Nei

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling** Nei

**Musetetting** Ja

**Lufting av kledning** Nei

**Kommentarer**  
Ikke relevant.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**  
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**16 LOFT TG-1**

*Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.*

**Type loft** Innredet

**Er det foretatt oppgraderinger etter byggeår?** Nei

**Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging?** Nei

**Totalvurdering**  
Det er ikke registrert vesentlig avvik.

**17 RENNEN OG NEDLØP TG-IU**

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

**Er det tegn til skader på renner og nedløp?** Nei

**Totalvurdering av renner og nedløp**  
Det er ikke etablert takrenner eller nedløp.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Takrenner og nedløp bør etableres.

**18 TAKKONSTRUKSJON TG-1**

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.*

**Inspisert fra** Fra bakken, Annet

**Kommentarer**  
Oppe på loft.

**Takkonstruksjon** Saltak

**Kommentarer**  
Taket er med saltaksform. Konstruksjonen er med takåser anlagt på bærende konstruksjoner. Taktro er med trepanel.

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt?** Nei

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**  
Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

**19 TAKTEKKING OG BESLAG TG-1**

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Inspisert fra** Fra bakken

**Type tekking** Torv

**Kommentarer**  
Taket er tekket med torv over drensplast og papp.

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?** Ukjent

**Kommentarer**  
Takstmann har ikke vært på taket.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**  
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader ved besiktigelse fra bakkenivå.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
For å avdekke årsak må det foretaes ytterligere undersøkelse. Omfang av utbedring vurderes deretter.

**20 ETASJESKILLE TG-2**

*Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.*

**Type** Tre/bjelkelag

**Kommentarer**  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja

**Kommentarer**  
Det registreres en lokal svank/kul på etasjeskillet. Den ble målt til ca. 15 mm på soverom.

**Totalvurdering**  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Ved lasermåling ble det avdekket en svank/kul på etasjeskillet.

**21** **ILDSTED** **TG-1**

**Type pipe** Stål

**Kommentarer**  
Det er montert en stålpipeline. Vedovn er tilkoblet i allrommet.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?** Nei

**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig?** Ja

**Skorstein over tak er inspisert fra:** Fra bakken

**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**  
Stålpipen er kun besiktiget fra bakken.

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ja

**Kommentarer**  
Det vurderes god høyde over tak.

**Totalvurdering**  
Ingen negative forhold er registrert. Det er kun foretatt kontroll innvendig i boligen.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det bør tilrettelegges for tilkomst på tak for å kunne kontrollere beslag og pipe over tak.

**22** **KJØKKEN** **TG-1**

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja

**Kommentarer**  
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

**Fungerer avtrekk over komfyr** Ja

**Vurdering og beskrivelse**  
Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**  
Innredningen er med laminat og malte profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt stål oppvaskkum. Av utstyr finnes det mekanisk avtrekk over kokesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

**23** **LOVLIGHET**

*Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.*

**Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?** Nei

**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?** Nei

**Kommentarer**  
Det foreligger ikke godkjente byggetegninger.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?** Nei

**Kommentarer**  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?** Nei

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

**Kommentarer**  
Det er lav takhøyde i enkelte deler av bygningen. Det måles høyder ned til 2,0 m. Krav til takhøyde i rom for varig opphold er 2,4 m.

**Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift?** Nei

**Kommentarer**  
Det er ikke registrert røykvarslere i boenheten. 1 kg pulverapparat er etablert i allrommet.

**Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?** Nei

**Kommentarer**  
Det er ikke tilgjengelig utstyr i boenheten.

**Totalvurdering**  
Det foreligger ikke godkjente byggetegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Det skal være etablert egen røykvarslere i alle etasjer. Når det er pulverapparat som eneste slukkeutstyr er det krav om at det skal være på minimum 6 kg. Det anbefales at brannslukningsutstyr er etablert i alle etasjer.

**24** **TOALETTROM**

Finnes ikke/ikke relevant



25 TRAPP

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

**Totalvurdering**

Det er etablert tretrapp med åpne trinn. Det er ikke etablert håndløper. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider. Store åpninger i trinn i henhold til referansenivå 10cm.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

26 AVLØPSRØR

TG-2

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

**Kommentarer**

Det ble ikke registrert noen form for lufting av avløpssystemet på befaringsdagen.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

**Kommentarer**

Det er normal vannstand i sluk ved tapping.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

**Kommentarer**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

**Totalvurdering**

Det er ikke registrert lufting av avløpssystemet i eller utenfor boligen. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG 2 er satt på grunn av usikkerhet rundt lufting av avløpssystemet.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Ytterligere undersøkelser anbefales for å finne ut om det er etablert lufting av avløpssystemet.

27 ELEKTRISK

TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Åpent

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

Sikringskapet er plassert i allrommet. Det er ikke tegn til feil eller skader på anlegget. Hovedsikringene går til anlegg i 6A. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

28 VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

29 VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

**Kommentarer**

Hovedstoppekrane er plassert på bad.

Er stoppekrane funksjonstestet? Ja

**Kommentarer**

Hovedstoppekrane fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

**Totalvurdering**  
Det er ikke registrert forhold med behov for tiltak.  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

**30 VARMESENTRAL**

Finnes ikke/ikke relevant

**31 VARMTVANNBEREDER**

**TG-1**

Her vurderes: Varmtvannsbereeder

**Plassering og fundament** Berederen er hengt opp på vegg på badet.

**Årstall** Det antas at berederen er fra 2015.

**Størrelse** 28 L

**Er varmtvannsbereeder tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er berederen plassert i våtrom med sluk?** Ja

**Er plugg på varmtvannsbereeder brunsvidd?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**

Berederen er tilkoblet bryter.

**Er berederen over 20 år?** Nei

**Totalvurdering**  
Ingen negative forhold er registrert.

**32 VENTILASJON**

**TG-1**

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

**Type ventilering** Naturlig ventilasjon

**Kommentarer**

Det er naturlig ventilasjon med åpning av vinduer.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Totalvurdering**  
Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

**33 BAD**

**TG-2**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

**TG-2 OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Beskrivelse av overflate**

Det er flislagt gulv. Veggene er med laft og panel. Av utstyr finnes det mekanisk avtrekk, dusjkabinett, servant i innredning og klosett.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk?** Nei

**Kommentarer**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høydeforskjellen er målt til ca. 10 cm.

**Ledes lekkasjevann til sluk?** Nei

**Kommentarer**

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

**Er vindu eller dør plassert i våtsone?** Nei

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?** Ja

**Kommentarer**

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

**Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)?** Nei

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger?** Nei

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)?** Nei

**Totalvurdering av overflater**

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. TG 2 er satt på grunn av påvist avvik.

**Anbefalte tiltak overflater** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

**TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg?** Ja

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk?** Ja

**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført?** Nei

**Kommentarer**  
Mansjett rundt avløp til klosettet er avsluttet ca. 15 mm over ferdig gulv. Tetting rundt rør bør være minimum 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.  
Det vurderes ikke å være noen risiko med dagens bruk av rommet.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**  
Det registreres ikke vesentlig avvik.

## TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drenering ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert?** Ja

**Kommentarer**  
Rommet har mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft til rommet.  
Det bemerkes at avtrekksviften er tildekket på befaringsdagen.

**Er ventilasjonen funksjonstestet?** Nei

**Kommentarer**  
Avtrekksviften er med fuktføler, og denne lot seg ikke teste på befaringsdagen.  
Viften bør være åpen og i bruk ved dusjing.

**Er det skader på utstyr og innredning?** Nei

**Er det veggengt toalett?** Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**  
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon** Ja

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

## TG-0 FUKTMÅLING

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**  
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking?** Ja

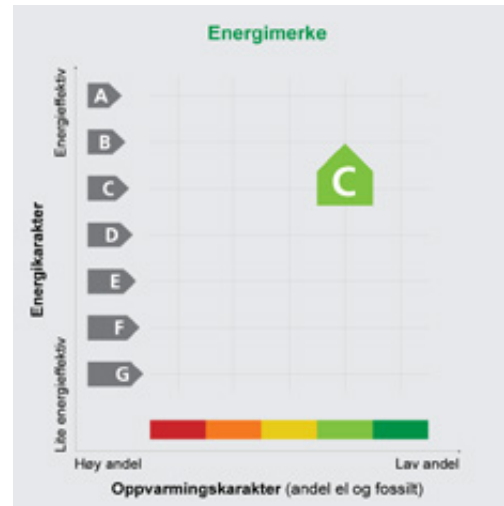
**Vurdering og beskrivelse**  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken mot badet.

## DOKUMENTASJON

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

Dokumentasjon Nei

Adresse	Carl Olsens vei 6 A
Postnr	7374
Sted	Røros
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	138
Bnr.	145
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1403346
Dato	30.05.2022



Innmeldt av Snorre Kolstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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](http://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 innetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

##### - Montering av peisinnsats i åpen peis

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1998
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	63
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe Ved
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra jord/grunn/fjell
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Lukket peis eller ovn Åpen peis

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

<b>Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)</b>	
Adresse: Carl Olsens vei 6 A	Gnr: 138
Postnr/Sted: 7374 Røros	Bnr: 145
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 30.05.2022 09:26:00	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1403346	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Snorre Kolstad	

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.

#### Tips 2: 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.

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tips 4: 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.

#### Tips 5: 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.

#### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tips 7: 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.

#### Tips 8: 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.

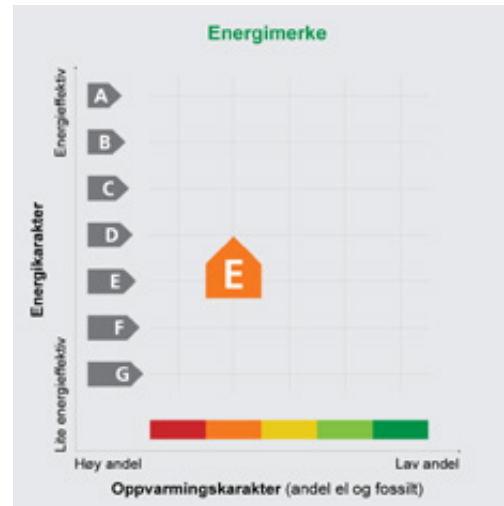
#### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

#### Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Adresse	Carl Olsens vei 6 B C D
Postnr	7374
Sted	Røros
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	138
Bnr.	145
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1402953
Dato	27.05.2022



Innmeldt av Snorre Kolstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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](http://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)

- Isolering av varmerør, ventil, pumper
- Montering av peisinnstans i åpen peis
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbærent system)

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1998
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	201
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektrisk kjel Lukket peis eller ovn Åpen peis

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

<b>Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)</b>	
Adresse: Carl Olsens vei 6 B C D	Gnr: 138
Postnr/Sted: 7374 Røros	Bnr: 145
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 27.05.2022 16:42:22	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1402953	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Snorre Kolstad	

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 2: Montering av peisinn­sats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinn­sat­sen og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinn­sat­sen med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

#### Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.

#### Tips 2: 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.

#### Tips 3: Redusér inn­etemperaturen

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

#### Tips 4: 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.

#### Tips 5: 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.

#### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tips 7: 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.

#### Tips 8: 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.

#### Tips 9: 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.

#### Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Adresse	Carl Olsens vei 6 Stabbur
Postnr	7374
Sted	Røros
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	138
Bnr.	145
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1402954
Dato	27.05.2022



Innmeldt av Snorre Kolstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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](http://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 innetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

##### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### - Installere luft/luft-varmepumpe

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	2015
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	32
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

<b>Tiltaksliste:</b>	Vedlegg til energiattesten
<hr/>	
<b>Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)</b>	
Adresse: Carl Olsens vei 6 Stabbur	Gnr: 138
Postnr/Sted: 7374 Røros	Bnr: 145
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 27.05.2022 16:46:40	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1402954	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Snorre Kolstad	
<hr/>	

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1:      **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.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 2:      **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Brukertiltak

#### Tips 1:      **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.

#### Tips 2:      **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.

#### Tips 3:      **Redusér innetemperaturen**

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

#### Tips 4:      **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.

#### Tips 5:      **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.

#### Tips 6:      **Vask med fulle maskiner**

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

#### Tips 7:      **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.

#### Tips 8:      **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.

#### Tips 9:      **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.

#### Tips 10:     **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 peisen ikke er i bruk.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TRAPETSA	Beregnet areal	1087.2
Etablert dato	27.06.1949	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	28.12.2017	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstillfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	138/145
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.12.2016 05.12.2016	2013-1709		138/86, 138/145, 138/244, 138/245, 138/257
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	05.12.2016 05.12.2016	2013-1709	Tinglyst 10.12.2016	138/145 (86,7), 138/244 (-86,7) 138/86, 138/245, 138/257
Skylddeling Skylddeling	24.07.1964			138/145, 138/257
Skylddeling Skylddeling	27.06.1949			138/115, 138/145

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6939862.45	622265.2	0	Ja	1087.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KURÅS JAN F140751****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MELLOMRIKSVEIEN 75 7370 BREKKEBYGD	Bosatt (B)

### Adresser

#### Vegadresse: Carl Olsens vei 6 A

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7374 RØROS	Kirkesogn	09070201 Røros
Grunnkrets	110 Øya-Stormoen	Tettsted	6631 Røros
Valgkrets	1 RØ/HÅ/GA/RG/OR/DJ/HI		

#### Vegadresse: Carl Olsens vei 6 B

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7374 RØROS	Kirkesogn	09070201 Røros
Grunnkrets	110 Øya-Stormoen	Tettsted	6631 Røros
Valgkrets	1 RØ/HÅ/GA/RG/OR/DJ/HI		

#### Vegadresse: Carl Olsens vei 6 C

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7374 RØROS	Kirkesogn	09070201 Røros
Grunnkrets	110 Øya-Stormoen	Tettsted	6631 Røros
Valgkrets	1 RØ/HÅ/GA/RG/OR/DJ/HI		

Poststed	7374 RØROS	Kirkesogn	09070201 Røros
Grunnkrets	110 Øya-Stormoen	Tettsted	6631 Røros
Valgkrets	1 RØ/HÅ/GA/RG/OR/DJ/HI		

#### Vegadresse: Carl Olsens vei 6 D

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7374 RØROS	Kirkesogn	09070201 Røros
Grunnkrets	110 Øya-Stormoen	Tettsted	6631 Røros
Valgkrets	1 RØ/HÅ/GA/RG/OR/DJ/HI		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17759795		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	28.08.1998
2	17762354		Helårsb.benytttes som fritidsb. (162)	Tatt i bruk (TB)	28.08.1998
3	300514115		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	24.08.2015
4	300441188		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 17759795: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 28.08.1998

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	188
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	188
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	3

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammestillingstillatelse	20.05.1997	15.01.1999
Igangsettingstillatelse	15.07.1997	15.01.1999
Tatt i bruk	28.08.1998	15.01.1999

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Carl Olsens vei 6A	H0101	138/145	26	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Carl Olsens vei 6B	H0101	138/145	85	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Carl Olsens vei 6C	H0101	138/145	85	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	80	0	80	0	0	0
H01	3	108	0	108	0	0	0

#### 2: Bygning 17762354: Helårsb.benytttes som fritidsb. (162), Tatt i bruk 28.08.1998

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	63
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	63
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.05.1997	15.01.1999
Igangsettingstillatelse	15.07.1997	15.01.1999
Tatt i bruk	28.08.1998	15.01.1999

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Carl Olsens vei 6D	H0101	138/145	63	0	0	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	63	0	63	0	0	0

### 3: Bygning 300514115: Garasjeuthus annekts til bolig (181), Igangsettingstillatelse 24.08.2015

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	16
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.08.2015	24.08.2015

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/145	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H02	0	0	13	13	0	0	0
H01	0	0	13	13	0	0	0

### 4: Bygning 300441188: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	31
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

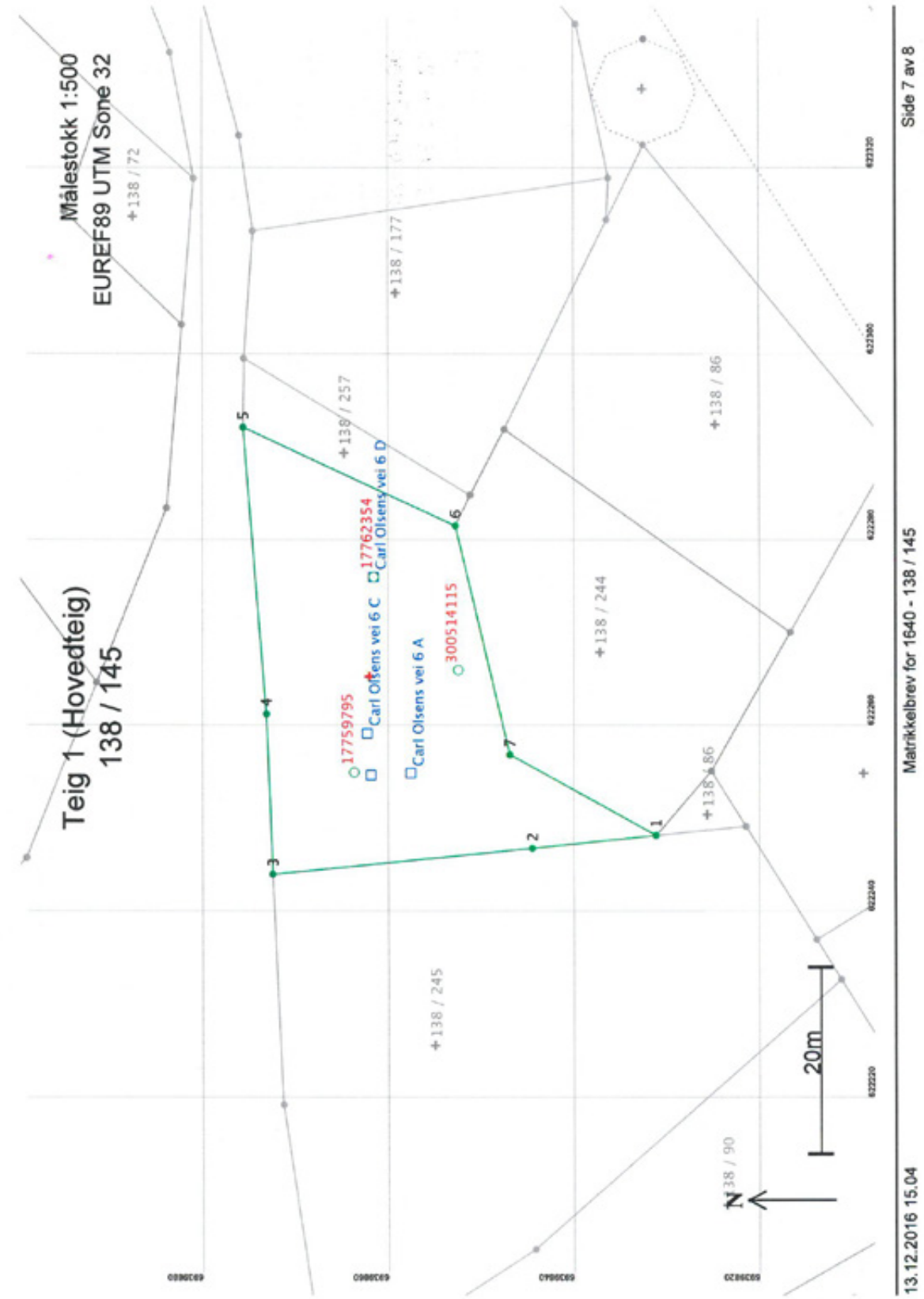
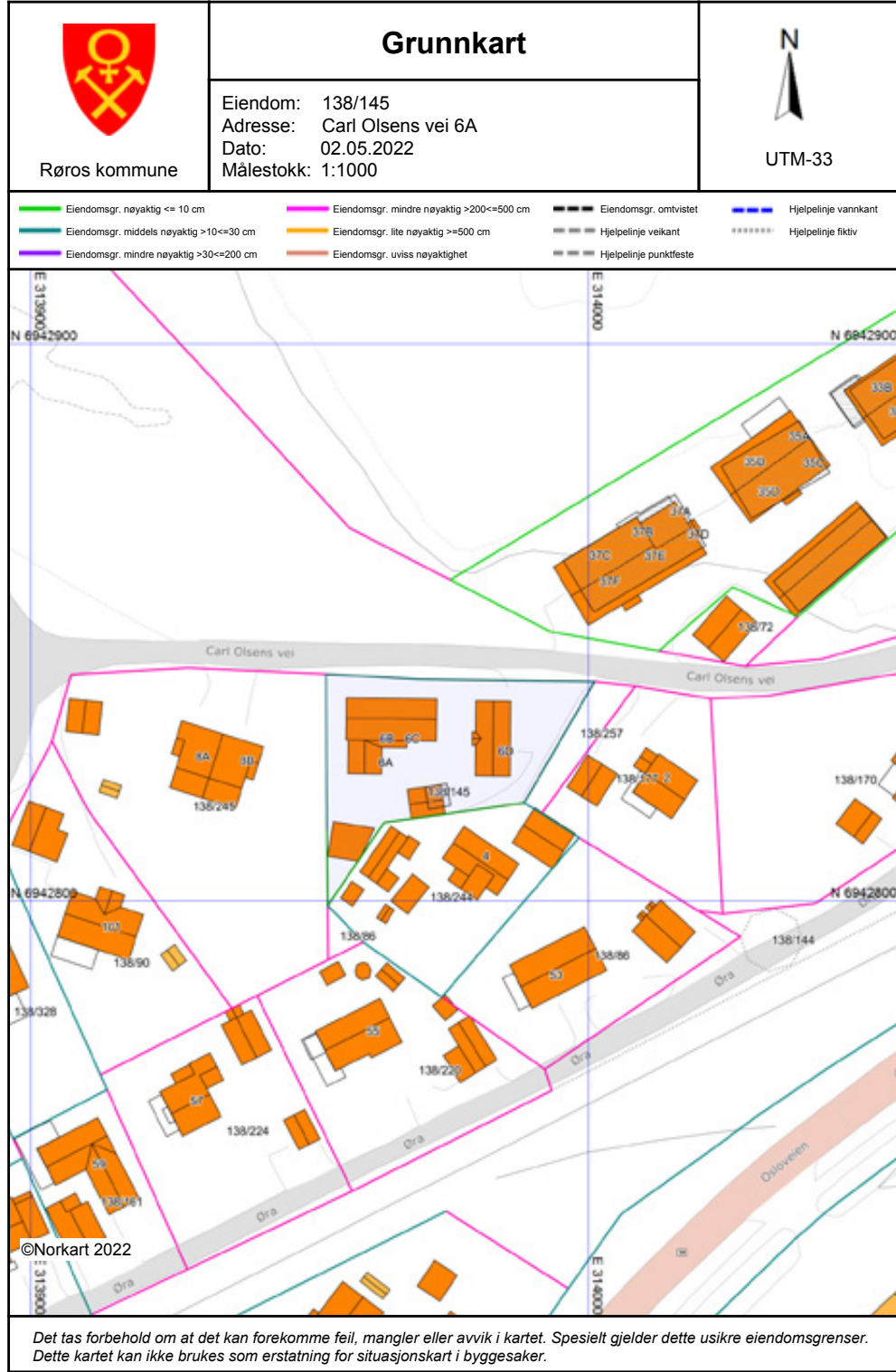
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.06.2014

#### Bruksenheter

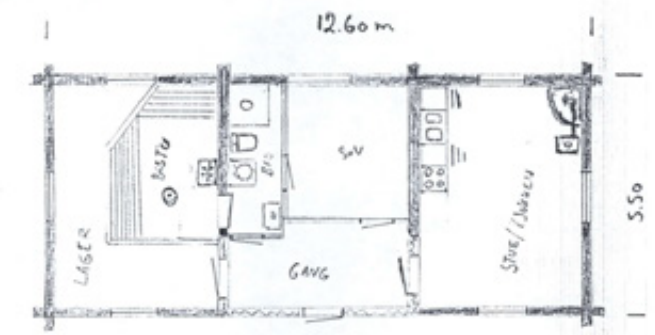
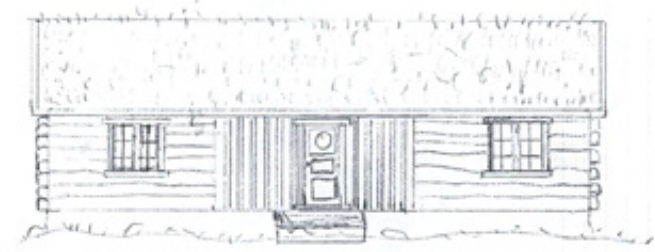
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	138/145	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	31	31	0	0	0

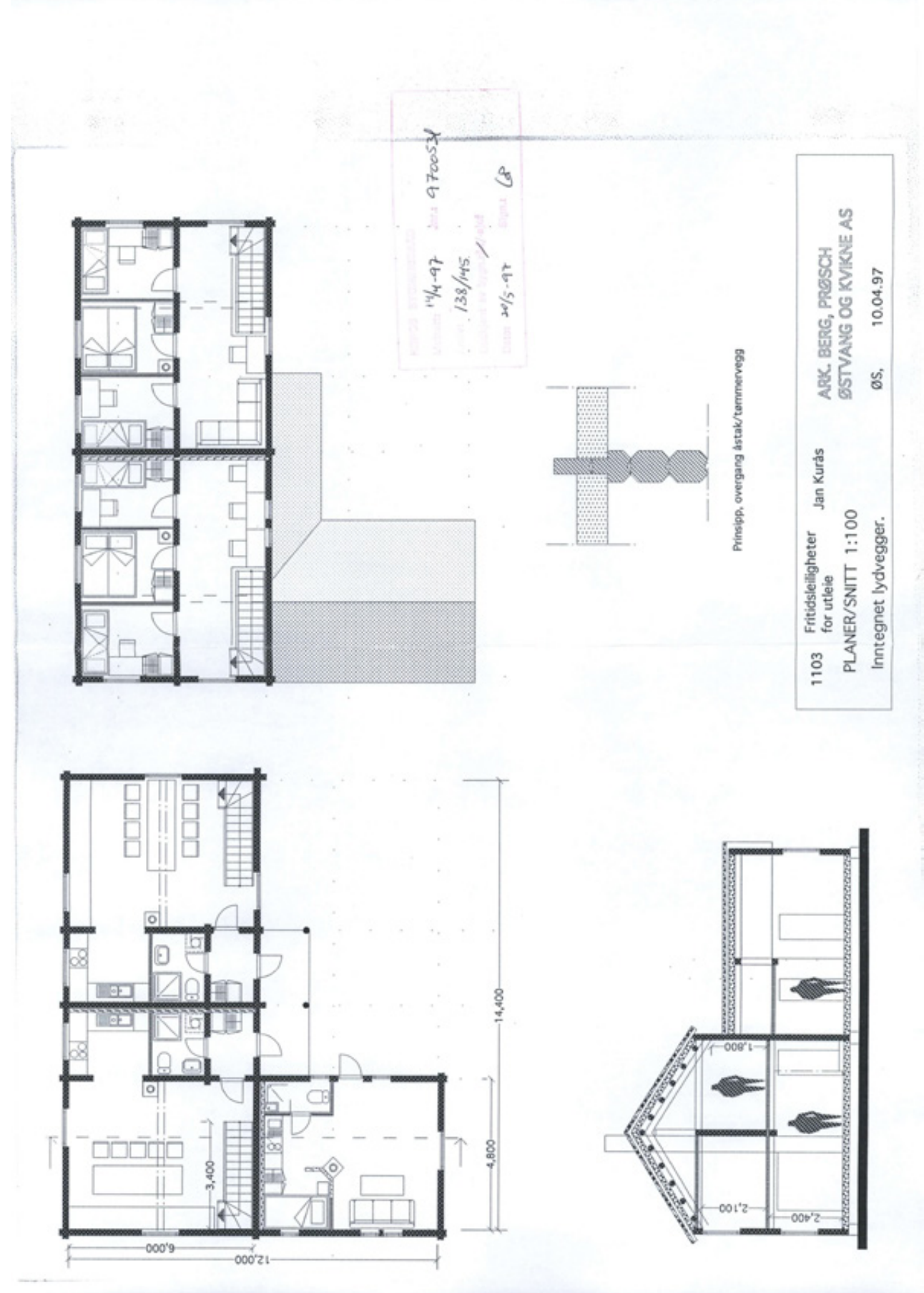


1.57



14/4-97 9700531  
138/145  
20/5-97 GP

MÅLSTAVK  
1:100  
BYGGHERR:  
JAN KURÅS 7470 BOLLINGBYGD

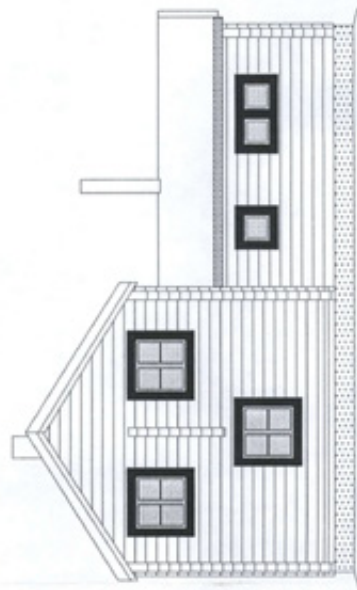
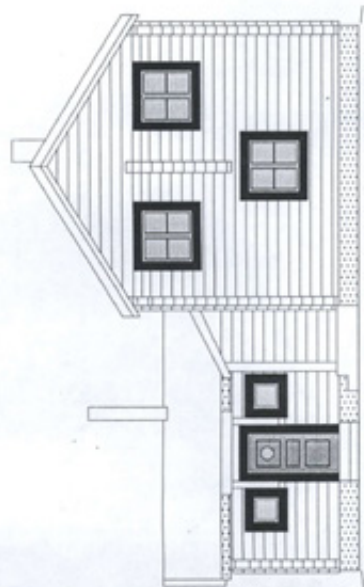


14/4-97 9700531  
138/145  
20/5-97 GP

Prinsipp, overgang åstak/tømmervegg

1103 Fritidsleiligheter for utleie  
PLANER/SNITT 1:100  
Inntegnet lydvegger.  
Jan Kurås  
ARK. BERG, PRØSCH  
ØSTVANG OG KVIKNE AS  
ØS, 10.04.97

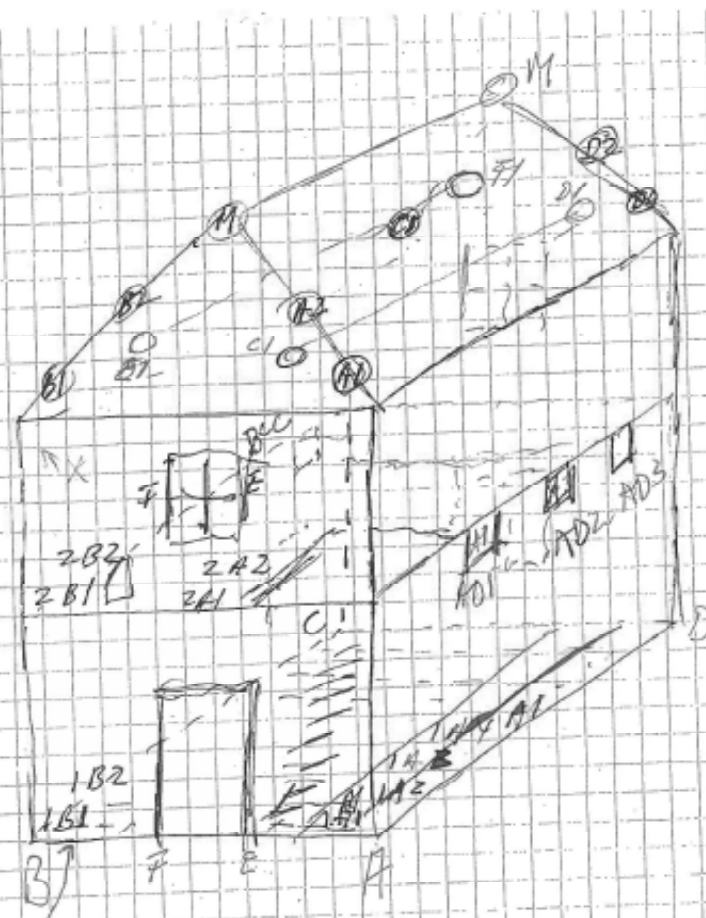




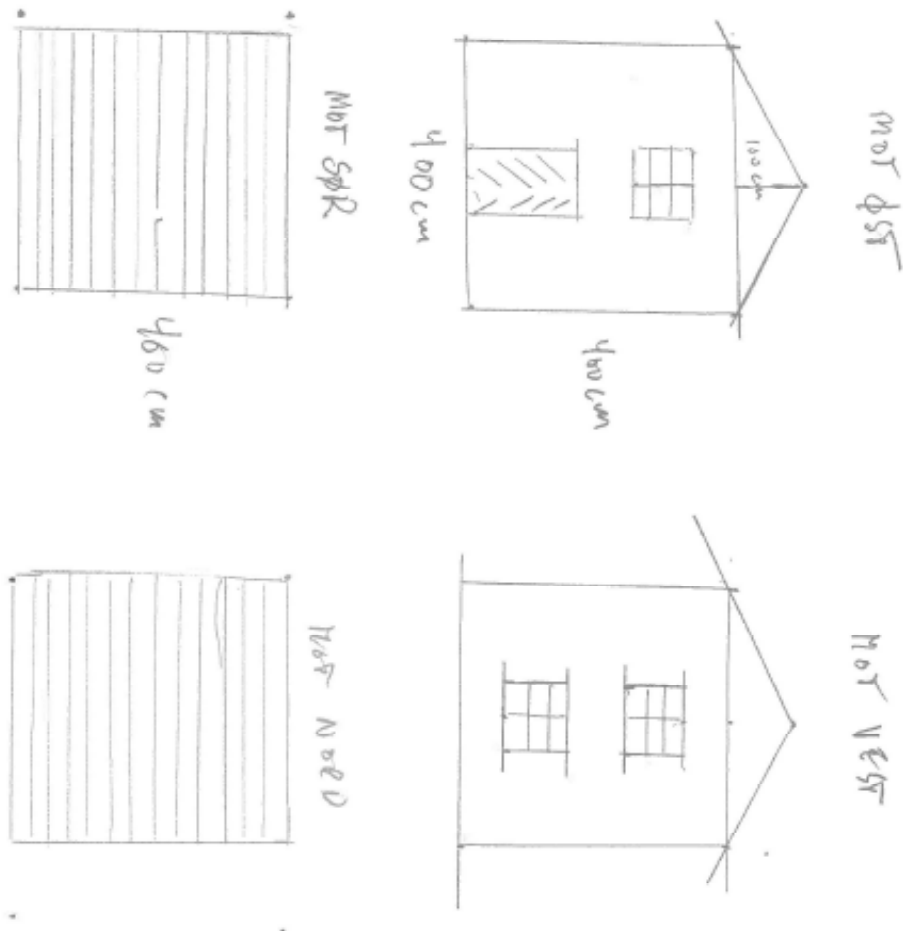
1103 Bolig Jan Kurås  
 FASADER 1:100  
 ARK. BERG, PRØSCH  
 ØSTVANG OG KVIKNE AS  
 ØS, 18.02.97



ROROS BYGNINGSRÅD  
 Mottatt: 2/2-97 Jnr: 9700531  
 Arkiv: 138/145  
 Godkjent av bygningsrådet  
 Dato: 04.11.97 Sign.: GP



- B1. Teknisk
- Arkivert AH-DL med skifter Foto 4
  - Vegg BC dertilig med G Foto 5
  - Detaljer Hems Foto 6, 7, 8
  - Vegg BC markert med et merke midt på vegg BC 1 på utvidelse
  - Detaljer med Foto 9-12
  - AD veggene er bare markert i A kjølmet



**Røros kommune**

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS  
 Telefon: 72 41 94 00  
 Telefaks: 72 41 94 05  
 E-post: [postmottak@roros.kommune.no](mailto:postmottak@roros.kommune.no)

Dato: 04.05.2022

**MEGLEROPPLYSNINGER**

**1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

Gnr:	138	Bnr:	145	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Carl Olsens vei 6A, 7374 RØROS						

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

**Kommentarer:** Det finnes dokumentasjon på tre av bygningene på eiendommen, det siste uthuset finnes det ingenting på. Hvorvidt dette er lovlig oppført eller ikke kan ikke besvares, det forutsettes at eier kan svare/dokumentere dette.

RØROS KOMMUNE  
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØRA/ØYA

Dato for siste revisjon av planen: 10 09 1986 (rentegn.)

Dato for kommunestyrets vedtak: 24 04 1986

- § 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- Restriksjonsplan for Røros lufthavn, tegn. 75-170 sist datert 26 03 80, utarbeidet av Luftfartsdirektoratet, er en del av plandokumentene.
- Bygningsrådet kan utarbeide utfyllende retningslinjer som skal være veiledende i forhold til de øvrige plandokumentene.
- § 2 Området reguleres for følgende formål:
- byggeområder  
boliger  
industri  
offentlig formål
  - friområder
  - trafikkområder
- § 3 Områder for boliger
- § 3.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- § 3.2 I feltene A og C skal det bygges frittstående småhus.
- § 3.3 I feltet B skal det bygges frittliggende småhus og/eller konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, atriumshus).
- § 3.4 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en tomte-inndeling godkjent av bygningsrådet.
- § 3.5 Før utbygging av området B kan igangsettes, skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningers takform, utforming, etasjetall, høyde, takform
  - parkeringsplasser, garasjer
  - interne gangveger
  - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,15
- § 3.6 Bolighusene skal oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 3,5 meter og 5,5 meter for 2 etasjes hus. Bygningene skal ha saltak.

Side  
2

- § 3.7 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger, påse at bebyggelsen for en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe, får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak skal godkjennes av bygningsrådet.
- I område B1 skal bygningsrådet spesielt påse at strøkets karakter som overgangssone mellom gammel og ny bebyggelse blir opprettholdt ved nybygg og endring av eksisterende bygg.
- § 3.8 Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet. I område B kan bolighus plasseres med vegg i nabogrense og inntil bolighus på nabotomt.
- § 3.9 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialbruk, form og farge.
- Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.
- § 3.10 Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.
- § 3.11 Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.
- § 3.12 Hvor hensynet til trafiksikkerheten tilsier det, kan bygningsrådet pålegge grunneier å sette opp gjerde mot trafikkert veg.
- § 3.13 Carl Olsens v. 6, 8, 10, 12, 14/16 har adkomst fra denne vegen.
- § 4 Område for industri
- § 4.1 I området skal det oppføres bygninger for lett industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan tillate forretningsvirksomhet tilknyttet den enkelte bedrift eller ren forretningsvirksomhet dersom forholdene ligger til rette for dette m.h.t. adkomst og tilstøtende boligområder.
- § 4.2 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan/tomte-delingsplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- anleggenes art, utforming og plassering
  - adkomst og parkeringsplasser
  - transport- og lagerarealer
  - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Bygningsrådet kan kreve isolasjonsbelte/beplantingsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende boligområder. Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industriarealene forøvrig. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
- § 4.3 Opplag, lager og anlegg av skjemmende eller sjenerende art kan av bygningsrådet kreves fjernet/flyttet eller skjermet f.eks. ved bygnings



Side  
3

- deler murer eller innhegninger.
- § 4.4 Samlet gulvareal skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal.
- § 5 **Offentlig formål**
- § 5.1 Området benyttes for Televerkets formål.  
Området kan benyttes til lager og montørstasjon.
- § 6 **Friområder**
- § 6.1 Friområde D skal benyttes til idrettsbaner med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.
- I område for parkmessig behandling, kan det ikke oppføres bebyggelse eller nyttes til anlegg.
- § 6.2 Bygningsrådet kan kreve at boligområdet langs Øragata avskjermes med gjerde eller beplantingsbelte dersom dette viser seg nødvendig. Høyde/utforming skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6.3 Friområde E og F skal nyttes til lek og park.  
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.
- § 7 **Trafikkområde**
- § 7.1. Veg C skal ved detaljplanlegging vise oppdeling i kjøreveg og gang-/sykkelveg.
- § 7.2 Idrettsområdet (friområde D) skal ha adkomst fra veg A.
- § 7.3 I området mellom frisktlinjen og vegformål (frisiktzone) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- § 8 **Fellesbestemmelser**
- § 8.1 Innenfor de arealer som på restriksjonsplanen er definert som støysone 2 skal bygging normalt kun skje etter retningslinjer som er fastlagt i Miljøverndepartementets rundskriv T-14/75 om arealutnyttelse ved sivile flyplasser.  
Bygningsrådet kan kreve at bygninger innenfor støysone 2 utføres med støyreducerende konstruksjoner.
- § 9 **Alminnelige bestemmelser**
- § 9.1 Utbygging innenfor planområdet kan ikke gjennomføres før veg A er opparbeidet eller før det er opprettet bruforbindelse over Hitterelva til Stormoen industriområde.
- § 9.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven med forskrifter.
- § 9.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er



Side  
4

stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser. *Stadfestet, 27/10/86.*





## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 02.05.2022

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	145	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Carl Olsens vei 6A, 7374 RØROS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

<b>Id</b>	KD20080002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Røros sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttreddelse</b>	25.06.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/KD20080002/Dokumenter/KD20080002_planbestemmelser.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/KD20080002/Dokumenter/KD20080002_planbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 087 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende

## Reguleringsplaner

<b>Id</b>	19860005
<b>Navn</b>	Øra/Øya

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.10.1986
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/19860005/Dokumenter/19860005_bestemmelser.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/19860005/Dokumenter/19860005_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 086 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> C
	<b>Delareal</b> 1 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei

## Reguleringsplaner under arbeid

<b>Id</b>	20200016
<b>Navn</b>	Øra, Øya
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

## Boplikt

Konsesjonsforskrift: <https://lovdata.no/dokument/UB/forskrift/2007-06-07-578>

**Registreringsform** 110



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

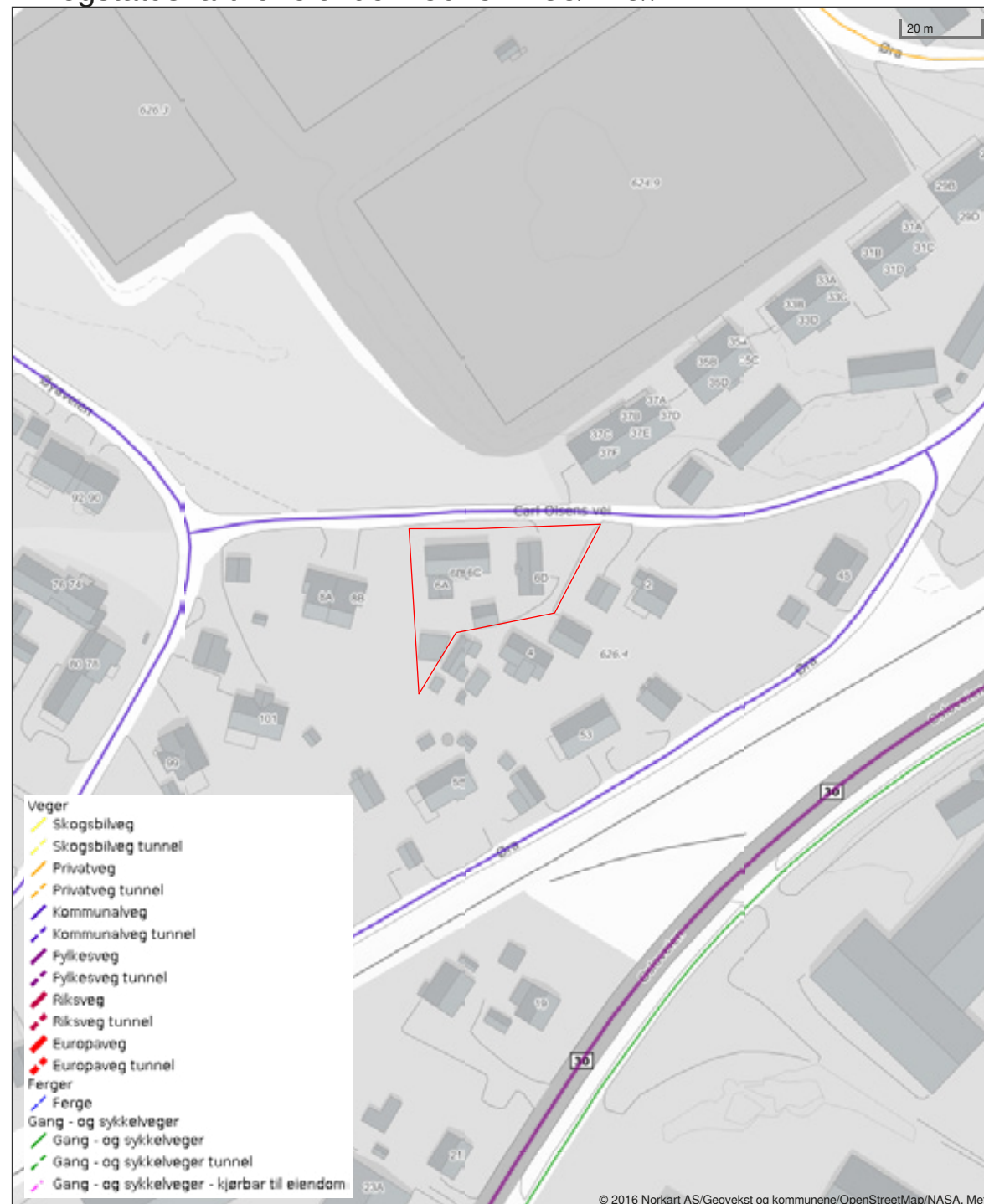
Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

## Vegstatuskart for eiendom 5025 - 138/145//

Utskriftsdato: 02.05.2022



*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 800/2 600/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Oppdragsnr.: 13-0037/22

## BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

**Adresse:** Carl Olsens vei 6, 7374 RØROS

**Matrikkel:** Gnr. 138, bnr. 145 i Røros kommune

Stort kr: \_\_\_\_\_ Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (jfr. salgsoppgave)

### AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_kl.: \_\_\_\_\_

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

### EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

### ØNSKET OVERTAKELSES DATO

### FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Referanse og tlf.nr. \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Total: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

### Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig  uforpliktende finansieringstilbud  å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindene, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og aksetpfrister.

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





## Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /

Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

Epost yama@nylander.no

Lokalkunnskap, riktig verktøy og min erfaring gjennom 10 år i bransjen kan være avgjørende for salget av din eiendom.

Mitt mål vil alltid være 100 % fornøyde kunder til enhver tid, fordi jeg vet at fornøyde kunder gir gode resultater. Jeg setter utrolig stor pris på den tilliten jeg blir vist ved å forvalte, for mange den største formuen i livet, både økonomisk og følelsesmessig. Jeg vil alltid strekke meg langt for å vise meg tilliten verdig.

Rådgiverrollen til megleren står høyt for meg. Du og jeg skal jobbe sammen som et team for å oppnå en best mulig resultat og salgsprosess. Krydrer vi dette med Meglerhuset Nylanders sterke faglige kompetanse, markedets beste IT-verktøy og

riktig markedsføring så er vi på godt vei til å skape en god salgsprosess.

Jeg har meget god lokalkunnskap og et stort kontaktnett. De siste 9 årene har jeg vært den mestselgende eiendomsmegleren i Fjellregionen og kjenner eiendomsmarkedet godt!

Med denne bagasjen, mitt sterke engasjement og ikke minst stå på vilje; håper jeg på å være din foretrukne eiendomsmegler når du skal selge eiendom.

Meglerhuset Nylander har i generasjoner vært eiendomsmeglere som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo siden 1936.

**Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!**

Kontakt:

**Yama Meskinyar**, mobil: 408 45 408, epost: yama@nylander.no



I samarbeid med

**Danske Bank**

Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

