

# Havsjøveien 554



MEGLERHuset  
**NYLANDER**

# Velkommen til Havsjøveien 554

Sjelden mulighet til å realisere småbruksdrømmen! Kort avstand til Røros sentrum.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	5 490 000,-
---------------	-------------

## Totale omkostninger

Omkostninger*	151 500,-
Totalt inkl. omkostninger (prisantydning + omkostninger)**	5 641 500,-

## Areal

Boligtype	Landbrukseiendommen
Eierform	Eier
Primærrom	193m <sup>2</sup>
Bruksareal	428m <sup>2</sup>
BRA-i	188.0 m <sup>2</sup>
BRA-e	240.0 m <sup>2</sup>
BRA-b	
TBA	Terrasse/balkong m <sup>2</sup>
Antall soverom***	3
Byggeår	1924
Tomt	109 403 m <sup>2</sup> eiet tomt
Energimerke	G - Oransje

\* 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 / Fagansvarlig /  
Avdelingsleder

Mobil 40845408

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



## Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Informasjon om boligen	24
Vedlegg	51
Megler	127





## Havsjøveien 554

Sjelden mulighet til å realisere småbruksdrømmen! Kort avstand til Røros sentrum.

Velkommen til Høstrøa. Småbruk beliggende i et landlig og barnevennlig område.

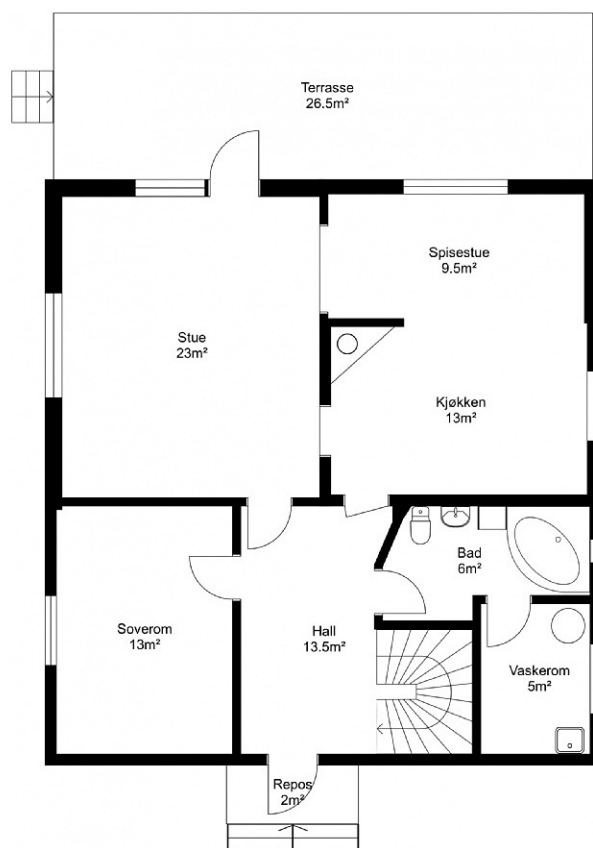
Av gode kvaliteter ved eiendommen nevnes bl.a.:

- Landlig beliggenhet kun 6 km. fra Røros sentrum
- Stor tomt med god plass til lek og moro
- Nyere ridebane
- Fjøsbygning med garasjedel
- Godt med oppbevaringsplass
- Stabbur

# Velkommen inn!

7374 Røros - Havsjøveien 554

1. Etasje



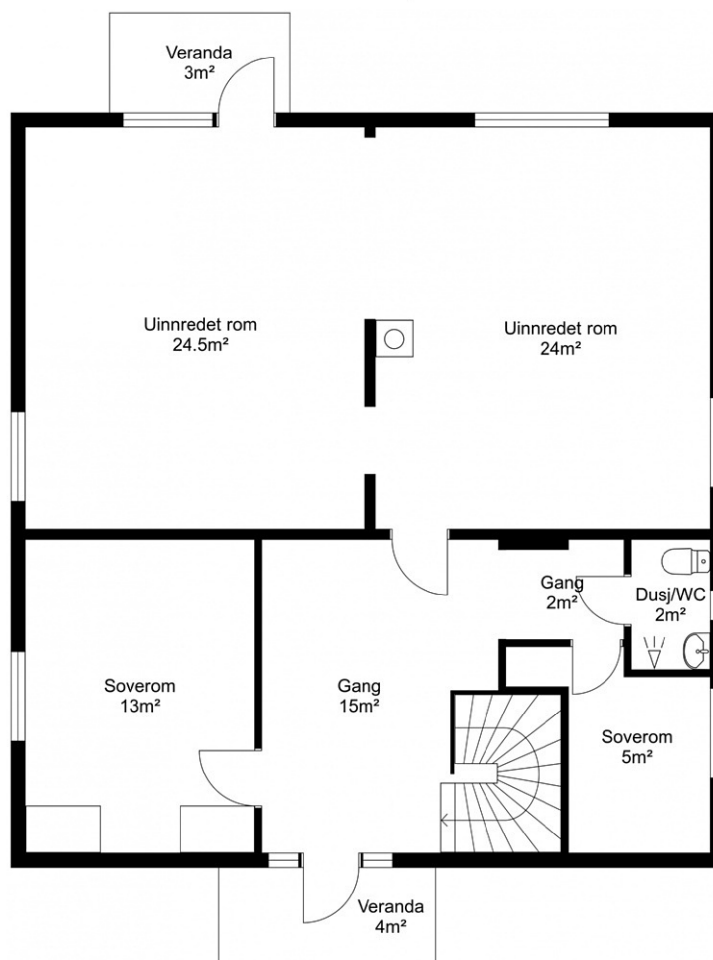
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## 7374 Røros - Havsjøveien 554

## 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

































# Røros

Sjelden mulighet til å realisere småbruksdrømmen! Kort avstand til Røros sentrum.

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser ved Høsøya, ca. 7 km. fra Røros sentrum. Her er det store grøntarealer for lek og moro, samt at bekken Høsa med fiskemuligheter renner like ved eiendommen.



A dark blue, rounded rectangular shape with clipped corners, serving as a background for the text.

# Informasjon om boligen



# Kjøpesum og omkostninger

---

Prisantydning:

**5 490 000,-**

Prisantydning 5 490 000,-

**Omkostninger**

2,5% dokumentavgift 137 250,-

Tinglysing skjøte 500,-

Tinglysing pantedok. pr. stk 500,-

---

Omkostninger totalt 151 500,-

---

Totalpris inkl. omkostninger 5 641 500,-

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



## Informasjon om eiendommen

---

Oppdragsnummer:	13230066
Eier:	Rebecha Kristine Røstum
Matrikkel:	Gnr. 147. Bnr. 13. Røros kommune.
Adresse:	Havsjøveien 554, 7374 Røros
Byggeår:	1924
Tomt:	109 403 kvm eiet tomt
Eierform:	Eier
Oppdragsansvarlig:	Yama Meskinyar

# Beskrivelse av boligen

---

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser ved Høsøya, ca. 7 km. fra Røros sentrum. Her er det store grøntarealer for lek og moro, samt at bekken Høsa med fiskemuligheter renner like ved eiendommen.

## Adkomst

Følg R30 fra Røros Sentrum mot Os/ Tynset i ca. 7 km.  
Ta så til venstre rett etter bekken, skiltet inn mot Hestrøa.

## Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:  
Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og vedfyring.  
Forsikring.  
Velforening/veilag, herunder brøyting/veivedlikehold.  
Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innnetemperatur og andre forhold.

# Innhold

---

## Type bolig og eierform

Småbruk/Landbrukseiendom og Eier

## Byggemåte

### ENEBOLIG

Enebolig oppført i to etasjer med loft over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i gråstein/betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduene er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

### FJØSBYGNING

Fjøsbygning oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

### STABBUR

Stabbur oppført i én etasje. Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon og fasade er med lafteplank. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

## Byggeår

1924

# Innhold

---

## Innhold

### ENEBOLIG

#### Primærrom:

1. etasje: Hall, soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken, spisestue.

2. etasje: Gang, 2 soverom, dusj/wc.

#### Sekundærrom:

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

2. etasje: 2 uinnredede rom.

Loft: 2 boder.

### FJØSBYGNING

#### Primærrom:

1. etasje: 2 hobbyrom, gang.

#### Sekundærrom:

1. etasje: Bod, garasje.

Loft: 2 boder.

### STABBUR

#### Sekundærrom:

1. etasje: Bod.

## Standard

### ENEBOLIG

#### KJELLER

UINNREDET KJELLERROM: Uinnredet.

#### 1. ETASJE

HALL: Belegg på gulv. Malt og ubehandlet panel på vegger. Malt og ubehandlet panel i himling. Trapp.

SOVEROM: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Sikringsskap.

BAD: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Malte plater i

# Innhold

---

himling. Reflektorovn. Utstyrt med badekar, servant, wc og naturlig avtrekk.

VASKEROM: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Malte plater i himling. Reflektorovn. Utstyrt med mekanisk avtrekk, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, bereder og stoppekran.

STUE: Parkett på gulv. Tømmer og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.

KJØKKEN: Tregulv og malt tapet på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Takess i himling. Luke til kjeller.

SPISESTUE: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

## 2. ETASJE

GANG: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp og utgang til veranda.

SOVEROM 1: Belegg på gulv. Tapet og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

SOVEROM 2: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

UINNREDET ROM 1: Malt tregulv og tømmer på vegger. Malt panel i himling. Utgang til veranda.

UINNREDET ROM 2: Malt tregulv og tømmer på vegger. Malt panel i himling.

DUSJ/WC: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Malte plater i himling. Reflektorovn. Utstyrt med åpen dusj, servant, wc og naturlig avtrekk.

## LOFT

BOD 1: Teppe på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i

# Innhold

---

himling.

BOD 2: Teppe på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

## FJØSBYGNING

### 1. ETASJE

HOBBYROM 1: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

HOBBYROM 2: Støpt gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

GANG: Uinnredet.

BOD: Uinnredet.

GARASJE: Uinnredet.

### LOFT

BOD 1: Uinnredet.

BOD 2: Uinnredet.

### STABBUR

#### 1. ETASJE

BOD: Uinnredet.

Areal

Bruksareal (BRA): 428 kvm.

Antall soverom

3

# Innhold

---

## Takstmanns konklusjon og kommentar til areal 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: 0

TG 1: 0

TG 2: 18

TG 3: 6

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Rom under terreng: TG 3 på grunn av registrert råte i bærende konstruksjoner.

- Etasjeskille og gulv på grunn: TG 3 er satt på grunn av påvist råte i bærende konstruksjon under etasjeskiller i kjeller.

- Ildsted/skorstein: Kontrollene er utført fra bakkenivå på grunn av snø på taket. Pipa er delvis innkledd/tildekt i 1. etasje. 1 side er tildekt i 2. etasje. Avstanden til brennbart materiale fra feieluke i 2. etasje er mindre enn 30 cm, og det er ikke ubrennbar plate på undersiden, formålet er beskyttelse mot glør ved feiing og varmgang ved eventuell pipebrann. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres stedvis sprekker og til dels løse steiner på pipa. TG 3 på grunn av påviste avvik.

- Bad, 1. etg: TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.

- Vaskerom, 1. etg: TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.

- Dusjrom/WC, 2. etg: TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Drenering: TG 2 på grunn av påvist fukt, og at det kan mangle grunnmursplast, eller at den ikke er synlig over terreng.



# Innhold

---

- Grunnmur og fundament: TG 2 er satt på grunn av registrerte riss/sprekker.

- Kryp Kjeller: Det registreres ventil i grunnmur rundt bygningen. Dette tyder på at det er kryp kjeller under deler av boligen. Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

- Balkong, terrasse, platting: Tekningsmaterialer vurderes å ha kunne nådd mer enn halvparten av forventet levetid på veranda mot øst. Det er vanskelig å vurdere alder på veranda mot vest på befaringsdagen. TG 2 på grunn av rekkverkshøyde lavere enn dagens krav på 100 cm, samt alder på tettesjikt og slitasje på rekkverk på en av verandaene.

- Vinduer og dører: De eldre vinduene har stedvis slitte karmen som følge av alder, vær og kondensering. Terrassedøren i 1. etasje har katteluke, og denne virker å kunne ha luftlekkasjer. Det registreres frost/kondensering på flere vinduer med koblede glass. Dette tyder på utettheter i karmen/tetting. Isolerglassene i terrassedørene i 2. etasje, samt hovedytterdøren nærmer seg en tid hvor det er økt risiko for punktering av glass (30 år eller mer). Enkelte innvendige dører tar i karm. De nye vinduene er ikke ferdig innlistet på befaringsdagen. TG 2 på grunn av påviste forhold, samt alder på isolerglass i terrassedører og ytterdør.

- Yttervegger: Det registreres noe råte i bunnen av enkelte kledningsbord på sørfasaden. Mellom kledning og veggkonstruksjon er det tettet med museklosser. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det gjenstår noe overflatebehandlingsarbeid på 2 fasader, og kledningen er flasset/avskallet enkelte steder her. Dette er utestående arbeid som er betalt for, men som mangler å utføres. Arbeidet er blitt utført av én av naboene. TG 2 på grunn av påviste forhold.

- Innvendig takkonstruksjon: Kneloft/kaldloft over tilbygg fremstår med god lufting, og det registreres ingen aktiv fukt. Det registreres noe som kan antydes som sopp i overgangen mellom tak og vegg i

# Innhold

---

nevnte eldre kneloft. Inne i kaldloftet over tilbygget er det tegn på museaktivitet. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

- Renner og nedløp: Nedløpsrør har deformasjoner som følge av frostspreng. TG 2 som følge av deformasjoner.

- Takkonstruksjon: TG 2 på grunn av at ventileringen kan være begrenset.

- Kjøkken:

- Overflater og innredning: TG 2 på grunn av delvis slitasje og myk luke i gulv.

- Avtrekk: TG 2 på grunn av at løsning på avtrekkskanal ikke er tilfredsstillende utført.

- Trapp: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift (håndløper på begge sider). Noen trappetrinn har litt slark. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. TG 2 på grunn av påviste forhold.

- Avløpsrør: TG 2 på grunn av alder.

- Vannledninger: TG 2 på grunn av alder og fall i vanntrykk.

- Elektrisk: TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon på anlegget i sin helhet

- Varmtvannsbereder: TG 2 på grunn av alder.

- Ventilasjon: Det mangler innvendige ventilhetter på ventiler i de uinnredede rommene i 2. etasje. Det er sprukket ventilklaff på 1 av soverommene i 2. etasje. Stue, spisestue og kjøkken kan kun ventileres ved åpning av vinduer. TG 2 på grunn av påviste forhold.

- Overflater: De uinnredede rommene i 2. etasje har behov for oppussing om disse skal tas i bruk som rom for varig opphold. Overflatene er til dels slitte. TG 2 settes på grunn av stedvis slitte overflater

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Takteking: Ikke inspisert pga. snø. Tilstandsgrad er ikke vurdert på

# Innhold

---

grunn av manglende synlighet og ukjent alder.

- Utstyr på tak: Utstyr på tak er ikke vurdert på grunn av snø.

## TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Opprinnelig del av boligen er oppført lovlig uten ferdigattest pga. alder. Det finnes ikke tegninger av tilbygget, og det er derfor ikke foretatt vurdering av om dette er lovlig oppført eller i lovlig bruk etter hva som eventuelt har blitt byggemeldt. Byggesakskontoret bør kontaktes for ytterligere kommentarer om lovlighet. Det mangler ferdigattest på tilbygget på fjøsbygningen. Ferdigattest skal foreligge på bygninger oppført etter 01-01-1998.

- Det er ikke tegn på at bygningene fremstår med ulovligheter, men det er noe usikkert med tanke på manglende tegninger.

- Det finnes ikke tegninger av bygningsmassen i kommunale dokumenter. Opprinnelig del av boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var vanlig med byggemelding, da dette først kom i 1965. Tilbygget har for øvrig ukjent oppføringsår, men kan være oppført på 1970-tallet. Rommenes lovlighet er ikke vurdert.

- Kommunen har bemerket at tilbygget på fjøsbygningen er byggesøkt og godkjent, men at det ikke finnes tegninger i deres arkiver. Ridebane og leskur er byggemeldt og godkjent.

- 1 av pulverapparatene er mer enn 10 år

- Areal på loft i boligen er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

- Stallrommet mot øst på fjøsbygningen er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Tilbygd stall utvendig, samt bygningen øst på jordet er ikke måleverdig som BRA, da disse delvis mangler tette omsluttende vegger. Under deler av fjøset er det kjeller med ikke måleverdig areal.

- Kart over eiendommen viser at det tilhører ei løe til eiendommen. Denne ble ikke inspisert eller oppmålt på grunn av mye snø og lite tilgjengelighet på befaringsdagen. Tidligere takst opplyser at denne kan være på ca. 30m<sup>2</sup> ved vurdering av kartutsnitt

Viktig informasjon om ny arealmåling:

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og

# Innhold

---

volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Interntbruksareal - BRA-i:

Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal - BRA-e:

Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.

("BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid.")

Innglasset balkong - BRA-b:

Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal. Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standard (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra

# Innhold

---

faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Takstfirma

Takst-Forum Trøndelag AS

## Dato for takst

18-12-2023

## Energimerke

Energimerke G. Oppvarmingskarakter Oransje. Komplette attester følger vedlagt.

## Tomt

Areal 109 403 kvm. eiet tomt. Røros kommune har ingen kopi av skylddelingsforretning/målebrev over eiendommen i våre arkiver

# Offentlig informasjon

---

## Konsesjon

Eiendommen er en landbrukseiendom, bebygd og består av kun 11,7 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, men har ett totalareal som overstiger 100 dekar. Eiendommen er derav konsesjonspliktig og underlagt bo- og driveplikt i hht Konsesjonslovens og Jordlovens bestemmelser.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet og om erververen vil ta fast bopel på eiendommen innen lovens angitte frister for selv å drive den. Viser videre til eget punkt "priskontroll"

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Konsesjonsrisiko påligger selger.

Kjøper plikter å søke og bekoste konsesjonssøknader så snart skriftlig aksept på inngitt kjøpstilbud er mottatt fra selger/medhjelper. Forutsetning for selgers konsesjonsrisiko er at søker følger normal saksbehandlingstid og standard søknad iht. eiendommens regulerte bruksformål.

Skulle konsesjon ikke bli innvilget, vil partene bli fristilt fra sine forpliktelser iht. avtalen, og partene kan gå til hver sitt uten å kunne fremme noen form for krav mot hverandre. Selger vil i dette tilfelle stå fritt til å legge ut eiendommen for salg på ny ut i markedet. Det henvises også til pkt. vedr odell samt bo og driveplikt.

### KONSESJONGEBYR

Konsesjonsgebyr utgjør 3 promille av kjøpesum opp til kroner en million og deretter 2 promille av overskytende. Konsesjonsgebyret må betales uavhengig av om konsesjon blir gitt eller ikke. Det tas forbehold om evt. endring av ovennevnte gebyrer. Kjøper plikter ved kontraktsinngåelse å søke konsesjon og bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden

# Offentlig informasjon

---

## PRISKONTROLL

Eiendommen er underlagt priskontroll.

Konsesjon betinger og at kjøpesum ikke er høyere enn hva landbruksmyndigheter finner forsvarlig jfr. forsvarlig drift og avkastning.

Priskontrollen innebærer at konsesjonsmyndigheten skal vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Ved utøvelse av priskontrollen kan konsesjonsmyndigheten fastsette en lavere pris enn avtalt.

## Kommentar til heftelser

Bestemmelse om beiterett

08. Oct 192 - 900181

5025-147/13

Bestemmelse om beiterett

Registrering av grunn

08. Oct 1923 - 900099

5025-147/13

Registrering av grunn

Elektriske kraftlinjer

06. Sep 1938 - 901703

5025-147/13

Rettighetshaver: Røros Elektrisitetsverk AS

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte

19. Apr 1958 - 619

5025-147/13

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte

24. Dec 1963 - 2972

5025-147/13

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

# Offentlig informasjon

---

Erklæring/avtale

15. Nov 1968 - 3202

5025-147/13

05. Jan 2024

UTLØSNING TIL SINE SØSKEN THOMAS HØSØIEN OG SIGNE LIEN  
MED NOK 2.500 TIL HVER

Rett til utskilt tomt

15. Nov 1968 - 3202

5025-147/13

05. Jan 2024

RETTIGHETSHAVER: LIEN SIGNE

HØSØIEN THOMAS

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV HYTTETOMTENE

Erklæring/avtale

07. Dec 1999 - 4558

5025-147/13

05. Jan 2024

Bestemmelse om planovergang

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer

04. Aug 2005 - 3412

5025-147/13

05. Jan 2024

Rettighetshaver RØROS ELEKTRISITETSVERK AS

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter iht.  
panteloven § 6-1. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G =  
folketrygdens grunnbeløp).

## Regulering

Kjøper er kjent med at området omfattes av kommunens  
LNFRområde (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer  
at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende  
bygging m.m. Kommuneplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 201801



# Offentlig informasjon

---

Navn Kommuneplanens arealdel 2019-2029  
 Plantype Kommuneplanens arealdel  
 Status Endelig vedtatt arealplan  
 Ikraftttredelse 27.05.2021  
 Bestemmelser -  
<https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf>  
 Delarealer Delareal 109 035 m  
 Arealbruk  
 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende  
 OmrådenavnL  
 Delareal 368 m  
 Arealbruk Bane (nærmere angitt baneformål), Nåværende  
 OmrådenavnSAM2  
 Delareal 5 450 m  
 KPHensynsonenavn H\_130\_1  
 KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass  
 Delareal 109 404 m  
 KPHensynsonenavn H\_190\_1  
 KPSikring Andre sikringssoner

## Ferdigattest

Det er byggesøkt og godkjent et tilbygg på redskapshuset på 64m<sup>2</sup>, men det finnes ingen tegninger av dette tilbygget i kommunens arkiver. Det er også byggesøkt og godkjent ridebane og leskur. Resten av bygningsmassen antas oppført før plan- og bygningsloven gjaldt i området.

## Kommunale avgifter pr. år

Kr. 6 792.95,- pr 2023

## Kommentar til kommunale avg.

Fakturert beløp i 2022 er oppgitt å være kr. 6 276,56,-.  
 Prognose for kommunale gebyrer i 2023 er oppgitt å være kr. 6

## Offentlig informasjon

---

792,95,-.

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

### Kommentar vei, vann og avløp

Privat adkomst fram til offentlig vei.  
Adkomst til de forskjellige teigene er ikke sikret ved tinglysning.

Privat vann.

#### TØMMING SEPTIKK

Tømminng av septikk ikke inkludert i kommunale avgifter

### Formuesverdi

Sekundær kr. 180 034,-. Årstall 2022. Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

# Avtalerettslige forhold

---

## Forbehold

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

## Sentrale lover

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

## Avtalerettslige forhold

---

materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersferringelse. 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 overtagelse av eiendommen.

# Avtalerettslige forhold

---

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 hjemmeloverføring 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/>

## KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppgjøret.

# Avtalerettslige forhold

---

## Personvern

Ditt personvern er viktig for oss og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i meglerselskapet 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: [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgraden. 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. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

## Avtalerettslige forhold

---

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.  
 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.  
 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### Boligkjøper- forsikring

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.

### Hvitvasking og terrorfinansiering

Kjøper 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.

# Avtalerettslige forhold

---

## 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 legges 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



## Avtalerettslige forhold

---

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 budgiver 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

## Avtalerettslige forhold

---

"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.

### Meglernes vederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon	1,4 %
Tilretteleggelsesgebyr	kr. 18 750,-
Markedsføringspakke	kr. 14 990,-
Salgsoppgaver (6 stk.)	kr. 1 590,-
Oppgjørsgebyr	kr. 6 290,-
Digitale tjenester	kr. 2 090,-
Utleggsgebyr pr. stk	kr. 750,-
Ekstratjenester pr. stk	kr. 1 250,-

Meglerforetakets utlegg:

Servitutter, pr. stk	kr. 240,-
Tgl. sikringsobligasjon	kr. 500,-
Kommunal info	kr. 2 800,-
Foto	kr. 5 300,-

Alle beløp er ink. mva.

### 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
- Regulering og situasjonskart
- Tinglyst erklæringer

A dark blue rounded rectangle with a white text label in the center.

Vedlegg

# Havsjøveien 554 7374 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1924

BRA: 188 m<sup>2</sup>

BRA-i: 188 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

18

TG-3

6

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 147 BNR: 13

Snorre Kolstad  
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no  
48033863

Havsjøveien 554  
7374 Røros

## 1. Tilstandsgradene

### TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

### TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

### TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

### TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

### TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens 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.

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13032>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det registreres stedvis mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Det er registrert noe råte i flere av de store bjelkene, og ved fuktmåling i treverket ble det påvist en vektprosent på ca. 22% (fare for utvikling av sopp/råte). Bjelkene tyder ikke på å ha svikt, men det må foretas ytterligere undersøkelser og tiltak for å hindre ytterligere skader.

TG 3 på grunn av registrert råte i bærende konstruksjoner.

TG 2 settes for påvist fuktnivå generelt i rommet.

##### Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Ytterligere undersøkelser av bjelkene og eventuell svekkelse i bæreevne må påregnes. Grunnen bør fuktsikres, mens det må opprettholdes god utlufting eller andre kompensierende tiltak for å tørke ut rommet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

I kjellerrommet ble det påvist råte i bærende konstruksjoner under bjelkelag. Fuktmåling viser verdier over faregrensen for videre skadeutvikling. Bjelkene har ikke synlig tegn på svikt ved visuell kontroll. Bjelkelaget er ikke synlig for kontroll i krypkjeller. Det ble målt total høydeforskjell på over 15 mm i 2 rom.

TG 3 er satt på grunn av påvist råte i bærende konstruksjon under etasjeskiller i kjeller.

TG 2 settes for skjevheter med bakgrunn i avvik fra standardens (NS 3600) krav til godkjente måleavvik, samt for merkbare forskjeller og nivåforskjeller mellom rom. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

##### Anbefalte tiltak

Bjelkene tyder ikke på å ha svikt, men det må foretas ytterligere undersøkelser og tiltak for å hindre ytterligere skader. Kan ses i sammenheng med "Rom under terreng".

Ikke behov for umiddelbare tiltak med tanke på skjevheter i gulv men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Ytterligere undersøkelser av gulvkonstruksjon i 1. etasje ved eventuell mulighet for kontroll i krypkjeller anbefales.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Ildsted/Skorstein

##### Oppsummering

Kontrollene er utført fra bakkenivå på grunn av snø på taket. Pipa er delvis innkledd/tildekt i 1. etasje. 1 side er tildekt i 2. etasje. Avstanden til brennbart materiale fra feiluke i 2. etasje er mindre enn 30 cm, og det er ikke ubrennbar plate på undersiden, formålet er beskyttelse mot glør ved feiing og varmgang ved eventuell pipebrann. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres stedvis sprekker og til dels løse steiner på pipa.

TG 3 på grunn av påviste avvik.

TG 2 settes for alder på konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak**

Pipa bør gjennomgå en full rehabilitering. Det er opplyst at røykrøret skal oppgraderes med stålør. Dette vil minske kravet til synlige pipevanger fra 4 til 2 sider. Det opplyses at pipa skal få nytt røykrør, og at dette dekkes av forsikring. Arbeidet er planlagt utført før salg. Det anbefales å montere ildfast plate under feieluke. Avstanden til brennbart materiale må økes, eller at det utføres kompensierende tiltak for å unngå varmeutvikling. Ytterligere kontroll av beslag på tak anbefales når taket er snøfritt.

Angitt kostnad er noe usikker med bakgrunn i de eventuelle avvikene som må utbedres. Det anbefales å innhente tilbud fra håndverkere om en mer nøyaktig pris ønskes, og det kan ikke utelukkes avvik fra anslaget.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

**Våtrom: Bad, 1. etasje****Oppsummering**

Badet er utført med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Det er 2 sluk i rommet. Sluket under badekaret er av plast, mens sluket ute i rommet er av støpejern. Av utstyr er det servant, klosett og badekar.

Rommet har aldrende overflater og tettesjikt. Det er stedvis skader i overflatene i rommet. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av sannsynlighet for at det kan være skader i bakenforliggende konstruksjoner, da tettesjiktet ikke lenger vurderes å tåle belastning av fritt vann. Utførelsen av belegg inn mot sluk gir en risiko for lekkasjer. Sluket av støpejern har fastlimt slukrist, og inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig gjennom risten.

TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres for å tåle normal bruk. Det anbefales bruk av lukket dusjkabinett frem til dette tidspunktet.

Det kan vurderes å slå sammen rommet med vaskerommet, slik at man har et kombinert bad- og vaskerom. Utbedringskostnaden kan i så tilfelle ses i sammenheng med vaskerommet.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

**Våtrom: Vaskerom, 1. etasje****Oppsummering**

Vaskerommet er utført med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Sluket er av plast. Av utstyr er det skyllekum i stål, bereder, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har aldrende overflater og tettesjikt, og det er oppsprekking i beleggsjøt. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av sannsynlighet for at det kan være skader i bakenforliggende konstruksjoner, da tettesjiktet ikke lenger vurderes å tåle belastning av fritt vann. Avløpsløsningen til vaskemaskinen vurderes noe midlertidig, da røret er ført oppi skyllekummen.

TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.

**Anbefalte tiltak**

Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk. Det kan vurderes å slå sammen rommet med badet, slik at man har et kombinert bad- og vaskerom. Utbedringskostnaden kan i så tilfelle ses i sammenheng med badet.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

**Våtrom: Dusjrom/WC, 2. etasje****Oppsummering**

Badet er utført med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Det er sluk av plast. Av utstyr er det etablert en åpen dusj, servant og klosett.

Rommet har aldrende overflater og tettesjikt, og det er oppsprekking i tapetskjøter i våtsonen. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av sannsynlighet for at det kan være skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Utførelsen av tettesjikt ved dør gir risiko for skader i gulvkonstruksjonen. Utførelsen av belegget inn mot sluket er ikke tilfredsstillende, og det kan være utsatt for lekkasjer.

TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.



**Anbefalte tiltak**

Utbedringskostnaden er satt for renovering av et bad med dagens standard. Det kan vurderes å plugge sluk og demontere dusjstyr, slik at rommet kan brukes som et eget toalettrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

**Oppsummering**

Takvann ledes til rør under bakken.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i kjeller. Undersøkelse med fuktindikator viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Eventuell grunnmursplast er ikke synlig pga. snø, men det opplyses i tidligere takst at dette ikke ble observert. Tomten er snødekt, og terrengforhold er derfor ikke vurdert på befaringsdagen. Kryp kjeller har ikke tilkomst, og innvendige forhold i denne er ikke kontrollert.

TG 2 på grunn av påvist fukt, og at det kan mangle grunnmursplast, eller at den ikke er synlig over terreng.

**Anbefalte tiltak**

Ytterligere undersøkelser for påvisning av alder på drenering, samt ytterligere undersøkelse av eventuell grunnmursplast under terreng anbefales utført. Grunnmursplast bør være synlig over terreng. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Ved en eventuell åpning av kryp kjeller må det foretas undersøkelser av dreneringens funksjon her.

### Grunnmur og fundament

**Oppsummering**

Det er stedvise riss/sprekker i gråsteinsmuren. Påviste sprekker kan ha årsakssammenheng med alder og noe bevegelser i grunnen.

TG 2 er satt på grunn av registrerte riss/sprekker.

**Anbefalte tiltak**

Ytterligere grunnundersøkelser og gjenpussing av sprekker bør foretas for å bekrefte eller avkrefte om det er en negativ utvikling i grunnmuren/grunnen.

### Kryp kjeller

**Oppsummering**

Det registreres ventiler i grunnmur rundt bygningen. Dette tyder på at det er kryp kjeller under deler av boligen. Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

**Anbefalte tiltak**

Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Bygningsdelene er delvis snødekte, og kontrollen er derfor noe begrenset med tanke på utførelse av tettesjikt og eventuell slitasje på dekker. Rekkverk på veranda med tilkomst fra gang i 2. etasje er målt til å være under 90 cm. Dette rekkverket er også slitt, samt at det mangler noen bord på innsiden. Den andre verandaen med tilkomst fra uinnredet rom, samt terrassen i 1. etasje har rekkverkshøyde på 90 cm. Da konstruksjonene ble oppført var kravet til høyde på rekkverk minimum 90 cm. Dagens forskrift stiller krav til en høyde på minimum 100 cm.

Tekningsmaterialer vurderes å ha kunne nådd mer enn halvparten av forventet levetid på veranda mot øst. Det er vanskelig å vurdere alder på veranda mot vest på befaringsdagen.

TG 2 på grunn av rekkverkshøyde lavere enn dagens krav på 100 cm, samt alder på tettesjikt og slitasje på rekkverk på en av verandaene.

### Anbefalte tiltak

Rekkverk målt til 90 cm eller mer har ikke behov for utbedring. Rekkverket på verandaen mot øst bør forhøyes til minimum 90 cm, men helst til dagens krav på 100 cm. På grunn av påvist slitasje, og at konstruksjon og tettesjikt kan ha nådd en høy alder, bør det vurderes utskiftinger på veranda mot øst. Det bør foretas ytterligere undersøkelser av verandaer/terrasser når de er snøfri.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

De eldre vinduene har stedvis slitte karmen som følge av alder, vær og kondensering. Terrassedøren i 1. etasje har katteluke, og denne virker å kunne ha luftlekkasjer. Det registreres frost/kondensering på flere vinduer med koblede glass. Dette tyder på utettheter i karmen/tetting. Isolererglassene i terrassedørene i 2. etasje, samt hovedytterdøren nærmer seg en tid hvor det er økt risiko for punktering av glass (30 år eller mer). Enkelte innvendige dører tar i karm. De nye vinduene er ikke ferdig innlistet på befaringsdagen. TG 2 på grunn av påviste forhold, samt alder på isolerglass i terrassedører og ytterdør.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger av eldre karmen må påregnes. Det bør vurderes å skifte eldre vinduer med koblet glass, som kan være gunstig ut fra et energiekonomisk synspunkt. Jevnlige kontroller av eldre isolerglass anbefales, da disse har økt risiko for punktering. Justering av dører som tar i karm anbefales. Lister må monteres på nye vinduer.

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres noe råte i bunnen av enkelte kledningsbord på sørfasaden. Mellom kledning og veggkonstruksjon er det tettet med museklosser. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det gjenstår noe overflatebehandlingsarbeid på 2 fasader, og kledningen er flasket/avskallet enkelte steder her. Dette er utestående arbeid som er betalt for, men som mangler å utføres. Arbeidet er blitt utført av én av naboeene. TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

Råteskadede kledningsbord må skiftes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Overflatebehandling må fullføres (av nabo).

## Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

### Oppsummering

Kneloft over eldste del av bygningen mangler innvendig ventilering, samt at det på grunn av alder vurderes at det ikke er etablert dampsperre. Som følge av manglende dampsperre, er det blitt kondens som har frosset på i nedre del av takkonstruksjonen, hvor denne møter ytterveggen. En annen årsak kan være dårlig ventilering av sperrekonstruksjonen (på oversiden). Fuktmålinger viser ingen skadelig fukt i konstruksjonen på befaringdagen, men det bemerkes at det var vanskelig å komme til skikkelig hvor det ble registrert kondens.

Kneloft/kaldloft over tilbygg fremstår med god lufting, og det registreres ingen aktiv fukt. Det registreres noe som kan antydes som sopp i overgangen mellom tak og vegg i nevnte eldre kneloft. Inne i kaldloftet over tilbygget er det tegn på museaktivitet. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering av rom bør forbedres. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres. Det er behov for ytterligere undersøkelser av konstruksjoner med antydning på sopp. Årsak til museaktivitet må påvises, og det må foretas tiltak for å hindre videre aktivitet fra mus.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Nedløpsrør har deformasjoner som følge av frostspreng. TG 2 som følge av deformasjoner.

### Anbefalte tiltak

Deformerte nedløp bør skiftes.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Konstruksjonen er inspisert fra inne på loft, samt fra bakkenivå. Det er ikke tegn på synlig svikt i konstruksjonen. Utvendig kontroll viser at konstruksjonen kan ha begrenset lufting, da det ikke er etablert spalter oppunder takutstikk. Ventileringen foregår gjennom bølger i taktekkningen, men dette kan bli tettet av snø på vinteren.

TG 2 på grunn av at ventileringen kan være begrenset.

### Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Innredning av ukjent alder med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.

På vegger over benkeplatene registreres det tegn på at det kan være løse fliser. Enkelte fuger er slitt eller har falt ut. Dette tyder på at underlaget (plate bak flis) ikke er tilstrekkelig festet. Innredningen har noe brukslitasje, men er i hovedsak i funksjonell stand. Kjellerluka i kjøkkenet kan oppleves myk å gå på. TG 2 på grunn av delvis slitasje og myk luke i gulv.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør vurderes å utbedre flisene. Kjøkkenet betjener sin tiltenkte funksjon med dagens slitasje. Luka bør vurderes forsterket.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekksviften er i funksjonell stand. Avtrekkskanalen er lagt synlig uten innkassing, og fremstår derfor som uferdig.

TG 2 på grunn av at løsning på avtrekkskanal ikke er tilfredsstillende utført.

## Trapp

### Anbefalte tiltak avtrekk

Innkassing eller annen løsning på avtrekkskanal bør vurderes.

### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift (håndløper på begge sider). Noen trappetrinn har litt slark. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

Ekstra håndløper bør etableres for å bedre personsikkerheten. Trappetrinn med slark må utbedres. Rekkverket må forhøyes til minimum 90 cm.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsanlegget har nådd en høy alder. Avløpsrør har en ca. forventet levetid på 50 år. Det er ikke foretatt kontroll av avløpsrør inne i krypkjeller, da denne ikke har tilkomst. TG 2 på grunn av alder.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

### Oppsummering

Det er ikke foretatt kontroll av vannrør inne i krypkjeller, da denne ikke har tilkomst. Vanntrykket faller litt ved funksjonstest av 2 tappsteder samtidig, men dette er ikke av vesentlig grad. Eldre stoppekran. Denne er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. TG 2 på grunn av alder og fall i vanntrykk.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

## Elektrisk

### Oppsummering

Stuene i 2. etasje har noe demontert anlegg, og det må påregnes montering av nytt anlegg her. Sikringen til stua slo ut i 2022 ved mye belastning på denne. Dette skjedde kun 1 gang. Opplyst om elkontroll i 2019 i egenerklæring. Denne er ikke fremlagt for undertegnede. En elkontroll er for øvrig kun godkjent i 5 år fra saken er avsluttet. TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon på anlegget i sin helhet.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæringer må gjennomgås, og det må foretas en undersøkelse av elkontroll om dokumentasjonen foreligger. Boligen har i hovedsak eldre elanlegg uten dokumentasjon. Førrige elkontroll ble utført for ca. 5 år siden, og det er utført arbeider på elanlegget i ettertid. Det bør gjennomføres en elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Nytt anlegg bør monteres i rom hvor dette er demontert.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Strømtilførsel er ført direkte inn i vegg og det er derfor ikke foretatt kontroll av denne. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.

## Ventilasjon

### Anbefalte tiltak

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

### Oppsummering

Det mangler innvendige ventilhetter på ventiler i de uinnredede rommene i 2. etasje. Det er sprukket ventilklaff på 1 av soverommene i 2. etasje. Stue, spisestue og kjøkken kan kun ventileres ved åpning av vinduer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

Manglende ventilhetter bør monteres. Sprukket ventilklaff bør skiftes. Rom som mangler ventilering utover åpning av vinduer må det etableres klaffventiler i.

## Øvrig: Overflater

### Oppsummering

De uinnredede rommene i 2. etasje har behov for oppussing om disse skal tas i bruk som rom for varig opphold. Overflatene er til dels slitte.

TG 2 settes på grunn av stedvis slitte overflater.

### Anbefalte tiltak

Det er delvis behov for oppussing av boligen.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Taktekking

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av manglende synlighet og ukjent alder.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Utstyr på tak er ikke vurdert på grunn av snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Opprinnelig del av boligen er oppført lovlig uten ferdigattest pga. alder. Det finnes ikke tegninger av tilbygget, og det er derfor ikke foretatt vurdering av om dette er lovlig oppført eller i lovlig bruk etter hva som eventuelt har blitt byggemeldt. Byggesakskontoret bør kontaktes for ytterligere kommentarer om lovlighet.

Det mangler ferdigattest på tilbygget på fjøsbygningen. Ferdigattest skal foreligge på bygninger oppført etter 01-01-1998.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

1 av pulverapparatene er mer enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
18.12.2023

Rapportdato  
31.1.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Rebecha Kristine Røstum

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad      Telefon: 48033863  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Epost: sk@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekkning og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenestetyster.

### Informasjon om boligen

Adresse: Havsjøveien 554, 7374 Røros

Kommunenr: 5025

Gårdsnr: 147

Bruksnr: 13

Festernr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1924 - Kilde: Tidligere takst.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer med loft over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i gråstein/betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduene er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1970-tallet	Tilbygget kan være oppført på 1970 tallet.	Nei
2017-2022	Tynning skog i områder rundt eiendom, langs vassdrag.	Nei
2018	Gjerder påbegynt rundt eiendom og gårdsplass, samt til innhegning sauer. Malt garasje/fjøsbygning.	Nei
2018	Påbegynt etablering av salrom, delvis isolert.	Nei
2018-2019	Planering av uteområder: Hage og gressplen rundt hus, innkjørsel og områder rundt gårdsplass, påbegynt fylling av fiskedam, fylt mindre fiskedam. Gravd opp voll/grøft mot gårdsplass.	Nei

2019	Flyttet og pusset opp stabbur. Planering, gravearbeider, samt støping av ringmur til nytt leskur. Opparbeiding av deler av gårds plass med flis og grus.	Nei
2019-2022	Etablert ridebane.	Nei
2020	Påbegynt oppussing inne enebolig. Revet innvendig kledning på kjøkken og spisestue. Vegg mellom spisestue og kjøkken i 1. etasje ble fjernet. Kjøkken, innvendig kledning og gulvbelegg i uinnredede rom i 2. etasje ble fjernet. Oppført tilbygg på garasjen.	Nei
2021	Byttet sikringsskap i boligen.	Nei
2023	Malt 2 vegger på huset. Byttet vinduer på soverom og vaskerom i 1. etasje, samt begge soverom i 2. etasje.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	188	188	0	0	36
Fjøsbygning	231	0	231	0	0
Stabbur	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>428</b>	<b>188</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

Bygning: Enebolig



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	11	11	0	0	0
1. etasje	88	88	0	0	29
2. etasje	89	89	0	0	7
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>188</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	25	0	25
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	11	0	11		Uinnredet kjellerrom.
1. etasje	88	88	0	Stue, spisestue, kjøkken, soverom, hall, bad, vaskerom.	
2. etasje	89	38	51	2 soverom, gang, dusj/wc.	2 uinnredede rom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>188</b>	<b>126</b>	<b>62</b>		

## Bygning: Fjøsbygning

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	159	0	159	0	0
2. etasje	72	0	72	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>231</b>	<b>0</b>	<b>231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	172	159	13
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>172</b>	<b>159</b>	<b>13</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	159	67	92	2 hobbyrom, gang.	Garasje, bod.
2. etasje	72	0	72		2 boder.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>231</b>	<b>67</b>	<b>164</b>		

## Bygning: Stabbur

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>		

## Kommentar til arealberegning

Areal på loft i boligen er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Stallrommet mot øst på fjøsbygningen er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Tilbygd stall utvendig, samt bygningen øst på jordet er ikke måleverdig som BRA, da disse delvis mangler tette omsluttende vegger. Under deler av fjøset er det kjeller med ikke måleverdig areal.

Kart over eiendommen viser at det tilhører ei løe til eiendommen. Denne ble ikke inspisert eller oppmålt på grunn av mye snø og lite tilgjengelighet på befaringsdagen. Tidligere takst opplyser at denne kan være på ca. 30m<sup>2</sup> ved vurdering av kartutsnitt.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst om at det kan ha blitt utført noe dreneringsarbeid av tidligere eier i nyere tid, men omfang og dato for arbeidene er ikke kjent.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Takvann ledes til rør under bakken.</p> <p>Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i kjeller. Undersøkelse med fuktindikator viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Eventuell grunnmursplast er ikke synlig pga. snø, men det opplyses i tidligere takst at dette ikke ble observert. Tomten er snødekt, og terrengforhold er derfor ikke vurdert på befaringdagen. Kryp kjeller har ikke tilkomst, og innvendige forhold i denne er ikke kontrollert. TG 2 på grunn av påvist fukt, og at det kan mangle grunnmursplast, eller at den ikke er synlig over terreng.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ytterligere undersøkelser for påvisning av alder på drenering, samt ytterligere undersøkelse av eventuell grunnmursplast under terreng anbefales utført. Grunnmursplast bør være synlig over terreng. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Ved en eventuell åpning av kryp kjeller må det foretas undersøkelser av dreneringens funksjon her.</p>	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur, Gulv på grunn
Opprinnelig del har grunnmur/ringmur av gråstein som er pusset/slemmet utvendig. Tilbygg har ringmur av betong. Denne er pusset utvendig. Deler av grunnmur på sørdelen (opprinnelig del) er påstøpt med betong. Det er ukjent årsak til dette, men dette tyder på at grunnmuren kan ha hatt behov for forsterkning her.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart er det elve- og bekkeavsetning (løsmasser) i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur, Betong
Kjelleren har grunnmur av gråstein og støpt gulv på grunnen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
TG-2	
Det er stedvise riss/sprekker i gråsteinsmuren. Påviste sprekker kan ha årsakssammenheng med alder og noe bevegelser i grunnen. TG 2 er satt på grunn av registrerte riss/sprekker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere grunnundersøkelser og gjenpussing av sprekker bør foretas for å bekrefte eller avkrefte om det er en negativ utvikling i grunnmuren/grunnen.	

### 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av kryp kjeller</b>	
TG-2	
Det registreres ventilert i grunnmur rundt bygningen. Dette tyder på at det er kryp kjeller under deler av boligen. Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

### 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er etablert en liten grovkjeller under deler av stue og kjøkken. Luke for tilkomst via gulv på kjøkken.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3
<p>Det registreres stedvis mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Det er registrert noe råte i flere av de store bjelkene, og ved fuktmåling i treverket ble det påvist en vektprosent på ca. 22% (fare for utvikling av sopp/råte). Bjelkene tyder ikke på å ha svikt, men det må foretas ytterligere undersøkelser og tiltak for å hindre ytterligere skader.</p> <p>TG 3 på grunn av registrert råte i bærende konstruksjoner.</p> <p>TG 2 settes for påvist fuktnivå generelt i rommet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Ytterligere undersøkelser av bjelkene og eventuell svekkelse i bæreevne må påregnes. Grunnen bør fuktsikres, mens det må opprettholdes god utlufing eller andre kompensierende tiltak for å tørke ut rommet.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

## 6.5 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong, Terrasse, Annet
<p>Det er oppført terrasse med tilkomst fra stue i 1. etasje. Denne er oppført i impregneret trevirke over fundamenter av leca, samt opplagret på grunnmur. Rekkverk har stående bord.</p> <p>Ved inngangspartiet er det et repos med trapp ned til bakkenivå. Konstruksjonen er av strekkmetall. Det er etablert stålrekkverk med stående spiler.</p> <p>I 2. etasje er det etablert 2 verandaer med tilkomst fra respektive rom (uinnredet rom og gang). Verandaene er oppført med gulvkonstruksjoner i tre, som er opplagret over tresøyler ført ned på betongfundament. Gulvene har tekking av metallplater/beslag. Rekkverk har stående bord/kledning.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Konstruksjonene er oppført etter opprinnelig byggeår, men det er ikke kjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
<p>Bygningsdelene er delvis snødekte, og kontrollen er derfor noe begrenset med tanke på utførelse av tettesjikt og eventuell slitasje på dekker. Rekkverk på veranda med tilkomst fra gang i 2. etasje er målt til å være under 90 cm. Dette rekkverket er også slitt, samt at det mangler noen bord på innsiden. Den andre verandaen med tilkomst fra uinnredet rom, samt terrassen i 1. etasje har rekkverkshøyde på 90 cm. Da konstruksjonene ble oppført var kravet til høyde på rekkverk minimum 90 cm. Dagens forskrift stiller krav til en høyde på minimum 100 cm.</p> <p>Tekkingsmaterialer vurderes å ha kunne nådd mer enn halvparten av forventet levetid på veranda mot øst. Det er vanskelig å vurdere alder på veranda mot vest på befaringsdagen.</p> <p>TG 2 på grunn av rekkverkshøyde lavere enn dagens krav på 100 cm, samt alder på tettesjikt og slitasje på rekkverk på en av verandaene.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rekkverk målt til 90 cm eller mer har ikke behov for utbedring. Rekkverket på verandaen mot øst bør forhøyes til minimum 90 cm, men helst til dagens krav på 100 cm. På grunn av påvist slitasje, og at konstruksjon og tettesjikt kan ha nådd en høy alder, bør det vurderes utskiftinger på veranda mot øst.</p> <p>Det bør foretas ytterligere undersøkelser av verandaer/terrasser når de er snøfri.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører

<p>Beskrivelse</p> <p>Malt vindu med enkelt glass i kjeller.</p> <p>Malte vinduer med koblet glass og 2-lags glass i 1.- og 2. etasje.</p> <p>Terrassedører i malt og ubehandlet utførelse med 2-lags glass.</p> <p>Malt hovedytterdør med 2-lags glass.</p> <p>Innvendige dører er malte og ubehandlede fyllingsdører i tre, samt finerdører.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Hovedytterdøren er fra 1991.</p> <p>1 terrassedør i 2. etasje er fra 1994. Den andre terrassedøren har ikke synlig produksjonsår på glasset, men kan være fra ca. samme år.</p> <p>Terrassedøren i 1. etasje er fra 1997.</p> <p>Vinduene med 2-lags glass ble skiftet i 2023.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>De eldre vinduene har stedvis slitte karmen som følge av alder, vær og kondensering.</p> <p>Terrassedøren i 1. etasje har katteluke, og denne virker å kunne ha luftlekkasjer. Det registreres frost/kondensering på flere vinduer med koblede glass. Dette tyder på utettheter i karmen/tetting.</p> <p>Isolerglassene i terrassedørene i 2. etasje, samt hovedytterdøren nærmer seg en tid hvor det er økt risiko for punktering av glass (30 år eller mer). Enkelte innvendige dører tar i karm. De nye vinduene er ikke ferdig innlistet på befaringsdagen.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold, samt alder på isolerglass i terrassedører og ytterdør.</p>	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger av eldre karmen må påregnes. Det bør vurderes å skifte eldre vinduer med koblet glass, som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Jevnlige kontroller av eldre isolerglass anbefales, da disse har økt risiko for punktering. Justering av dører som tar i karm anbefales. Lister må monteres på nye vinduer.

**6.7 Yttervegger**

Type fasade	Stående kledning
Opprinnelig del har veggkonstruksjon av tømmer. Tilbygg er oppført som en trekonstruksjon med ukjent utførelse. Utvendige fasader har stående bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen ble malt i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres noe råte i bunnen av enkelte kledningsbord på sørfasaden. Mellom kledning og veggkonstruksjon er det tettet med museklosser. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det gjenstår noe overflatebehandlingsarbeid på 2 fasader, og kledningen er flasset/avskallet enkelte steder her. Dette er utestående arbeid som er betalt for, men som mangler å utføres. Arbeidet er blitt utført av én av naboene. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Råteskadede kledningsbord må skiftes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Overflatebehandling må fullføres (av nabo).	

**6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon**

Type loft	Delvis innredet / kaldloft
Loftet er delvis innredet og isolert. Det består av innredede bodrom, samt mindre uinnredede kne loft. Det er kaldloft over den tilbygde delen. Dette er ventilert med ventiler. Luke for tilkomst til loftet er via det ene uinnredede rommet i 2. etasje. Kaldloft har tilkomst via dør i knevegg. Stige eller trapp er ikke etablert opp til loft. Konstruksjonen er forlenget med tresperrer/plassbygde takstoler og åser av tre over tilbygg. Eldste del av konstruksjonen vurderes oppført med tresperrer over takåser av tre.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Kneloft over eldste del av bygningen mangler innvendig ventilering, samt at det på grunn av alder vurderes at det ikke er etablert dampspærre. Som følge av manglende dampspærre, er det blitt kondens som har frosset på i nedre del av takkonstruksjonen, hvor denne møter ytterveggen. En annen årsak kan være dårlig ventilering av sperrekonstruksjonen (på oversiden). Fuktmålinger viser inn skadelig fukt i konstruksjonen på befaringsdagen, men det bemerkes at det var vanskelig å komme til skikkelig hvor det ble registrert kondens.</p> <p>Kneloft/kaldloft over tilbygg fremstår med god lufting, og det registreres ingen aktiv fukt. Det registreres noe som kan antydes som sopp i overgangen mellom tak og vegg i nevnte eldre kneloft. Inne i kaldloftet over tilbygget er det tegn på museaktivitet.</p> <p>TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Lufting/ventilering av rom bør forbedres. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres. Det er behov for ytterligere undersøkelser av konstruksjoner med antydning på sopp. Årsak til museaktivitet må påvises, og det må foretas tiltak for å hindre videre aktivitet fra mus.</p>	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er blitt skiftet i forbindelse med utskifting av taktekking, men det er ikke kjent når dette ble utført.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Nedløpsrør har deformasjoner som følge av frostspreng. TG 2 som følge av deformasjoner.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Deformerte nedløp bør skiftes.	



## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Konstruksjonen er inspisert fra inne på loft, samt fra bakkenivå. Det er ikke tegn på synlig svikt i konstruksjonen. Utvendig kontroll viser at konstruksjonen kan ha begrenset lufting, da det ikke er etablert spalter oppunder takutstikk. Ventileringen foregår gjennom bølger i taktekkingen, men dette kan bli tettet av snø på vinteren. TG 2 på grunn av at ventileringen kan være begrenset.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.</p>	

## 6.11 Taktekking

Type tekkning	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er opplyst skiftet i nyere tid, men det er ikke fastslått noen dato for dette.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Ikke inspisert pga. snø. Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av manglende synlighet og ukjent alder.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.</p>	

## 6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-IU</b>
Utstyr på tak er ikke vurdert på grunn av snø.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjon over kjeller og etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue, spisesstue og kjøkken. Det registreres stedvise høydeforskjeller på opp mot 10 mm, samt enkelte merkbare nivåforskjeller.	
Måling i 2. etasje: Det ble målt med laser i de 2 uinnredede rommene. Det ene rommet (mot nord) har en total høydeforskjell på ca. 15 mm. Ved måling i det andre rommet (mot sør) ble det påvist en høydeforskjell på ca. 23 mm. Det bemerkes at dette rommet delvis var utilgjengelig for målinger på befaringsdagen på grunn av lagrede gjenstander.	
Loft og kjeller er ikke vurdert med tanke på høydeforskjeller, da disse har begrenset bruk.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
I kjellerrommet ble det påvist råte i bærende konstruksjoner under bjelkelag. Fuktmåling viser verdier over faregrensen for videre skadeutvikling. Bjelkene har ikke synlig tegn på svikt ved visuell kontroll. Bjelkelaget er ikke synlig for kontroll i krypkjeller. Det ble målt total høydeforskjell på over 15 mm i 2 rom. TG 3 er satt på grunn av påvist råte i bærende konstruksjon under etasjeskiller i kjeller. TG 2 settes for skjevheter med bakgrunn i avvik fra standardens (NS 3600) krav til godkjente måleavvik, samt for merkbare forskjeller og nivåforskjeller mellom rom. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bjelkene tyder ikke på å ha svikt, men det må foretas ytterligere undersøkelser og tiltak for å hindre ytterligere skader. Kan ses i sammenheng med "Rom under terreng". Ikke behov for umiddelbare tiltak med tanke på skjevheter i gulv men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Ytterligere undersøkelser av gulvkonstruksjon i 1. etasje ved eventuell mulighet for kontroll i krypkjeller anbefales.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglpipa med trekantform i 1. etasje, og normal kvadratisk form fra 2. etasje og opp. Sotluke er plassert i kjøkken, samt at det er en feieluke i 1 av de uinnredede rommene i 2. etasje. Over tak er pipa innkledd med beslag.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stua.	
Dersom teglpipa - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
<p>Kontrollene er utført fra bakkenivå på grunn av snø på taket. Pipa er delvis innkledd/tildekt i 1. etasje. 1 side er tildekt i 2. etasje. Avstanden til brennbar materiale fra feieluke i 2. etasje er mindre enn 30 cm, og det er ikke ubrennbar plate på undersiden, formålet er beskyttelse mot glør ved feiling og varmgang ved eventuell pipebrann. Pipa er en eldre teglstainspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglstainspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres stedvis sprekker og til dels løse steiner på pipa.</p> <p>TG 3 på grunn av påviste avvik.</p> <p>TG 2 settes for alder på konstruksjonen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Pipa bør gjennomgå en full rehabilitering. Det er opplyst at røykrøret skal oppgraderes med stålrør. Dette vil minske kravet til synlige pipevanger fra 4 til 2 sider. Det opplyses at pipa skal få nytt røykrør, og at dette dekkes av forsikring. Arbeidet er planlagt utført før salg. Det anbefales å montere ildfast plate under feieluke. Avstanden til brennbar materiale må økes, eller at det utføres kompensierende tiltak for å unngå varmeutvikling. Ytterligere kontroll av beslag på tak anbefales når taket er snøfritt.</p> <p>Angitt kostnad er noe usikker med bakgrunn i de eventuelle avvikene som må utbedres. Det anbefales å innhente tilbud fra håndverkere om en mer nøyaktig pris ønskes, og det kan ikke utelukkes avvik fra anslaget.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.15 Kjøkken

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
<p>Innredning av ukjent alder med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.</p> <p>På vegger over benkeplatene registreres det tegn på at det kan være løse fliser. Enkelte fuger er slitt eller har falt ut. Dette tyder på at underlaget (plate bak flis) ikke er tilstrekkelig festet. Innredningen har noe brukslitasje, men er i hovedsak i funksjonell stand. Kjellerluka i kjøkkenet kan oppleves myk å gå på.</p> <p>TG 2 på grunn av delvis slitasje og myk luke i gulv.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
<p>Det bør vurderes å utbedre flisene. Kjøkkenet betjener sin tiltenkte funksjon med dagens slitasje. Luka bør vurderes forsterket.</p>	

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avtrekksviften er i funksjonell stand. Avtrekkskanalen er lagt synlig uten innkassing, og fremstår derfor som uferdig.</p> <p>TG 2 på grunn av at løsning på avtrekkskanal ikke er tilfredsstillende utført.</p>	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Innkassing eller annen løsning på avtrekkskanal bør vurderes.	

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
<p>Det finnes ikke tegninger av bygningsmassen i kommunale dokumenter. Opprinnelig del av boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var vanlig med byggemelding, da dette først kom i 1965. Tilbygget har for øvrig ukjent oppføringsår, men kan være oppført på 1970-tallet. Rommenes lovlighet er ikke vurdert.</p> <p>Kommunen har bemerket at tilbygget på fjøsbygningen er byggesøkt og godkjent, men at det ikke finnes tegninger i deres arkiver. Ridebane og leskur er byggemeldt og godkjent.</p>	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
<p>Det er ikke tegn på at bygningene fremstår med ulovligheter, men det er noe usikkert med tanke på manglende tegninger.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Opprinnelig del av boligen er oppført lovlig uten ferdigattest pga. alder. Det finnes ikke tegninger av tilbygget, og det er derfor ikke foretatt vurdering av om dette er lovlig oppført eller i lovlig bruk etter hva som eventuelt har blitt byggemeldt. Byggesakskontoret bør kontaktes for ytterligere kommentarer om lovlighet.	
Det mangler ferdigattest på tilbygget på fjøsbygningen. Ferdigattest skal foreligge på bygninger oppført etter 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det er montert nyere seriekoblede røykvarslere. Disse er koblet til vaktsentral. 2 stk 6kg pulverapparat er etablert.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
1 av pulverapparatene er mer enn 10 år.	

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp. Rekkverk er med stående spiler. Håndløper er montert på 1 side.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift (håndløper på begge sider). Noen trappetrinn har litt slark. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ekstra håndløper bør etableres for å bedre personsikkerheten. Trappetrinn med slark må utbedres. Rekkverket må forhøyes til minimum 90 cm.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Avløpsanlegget er av plast og støpejern. Av synlig anlegg er det kun påvist at det ene sluket på badet i 1. etasje er av støpejern. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er privat avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget har vært oppgradert etter byggeår, men dette i hovedsak for flere år siden. Med bakgrunn i utseende, kan plastrørene være fra 1970-tallet. Utover dette kan rør av støpejern være eldre.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avløpsanlegget har nådd en høy alder. Avløpsrør har en ca. forventet levetid på 50 år. Det er ikke foretatt kontroll av avløpsrør inne i krypkjeller, da denne ikke har tilkomst. TG 2 på grunn av alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige rør er av kobber. Stoppekranen er plassert i vaskerom. Det er privat vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrørene i boligen har vært skiftet etter opprinnelig byggeår, men det er ikke kjent når. I hovedsak har disse nådd en høy alder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke foretatt kontroll av vannrør inne i krypkjeller, da denne ikke har tilkomst. Vanntrykket faller litt ved funksjonstest av 2 tappesteder samtidig, men dette er ikke av vesentlig grad. Eldre stoppekran. Denne er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. TG 2 på grunn av alder og fall i vanntrykk.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.</p>	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Det er sikringsskap i soverom i 1. etasje, samt gang i 2. etasje.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Av kjente arbeider ble det skiftet sikringsskap i 1. etasje i boligen. Anlegget i de uinnredede rommene er blitt demontert i forbindelse med renovering. Arbeidet opplyses utført av Elektropunkt AS. Ikke fremlagt samsvarserklæring. Utover dette har det vært utført arbeider på anlegget fra tidligere av, men omfang og datoer er ikke kjent.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Stuene i 2. etasje har noe demontert anlegg, og det må påregnes montering av nytt anlegg her. Sikringen til stua slo ut i 2022 ved mye belastning på denne. Dette skjedde kun 1 gang. Opplyst om elkontroll i 2019 i egenerklæring. Denne er ikke fremlagt for undertegnede. En elkontroll er for øvrig kun godkjent i 5 år fra saken er avsluttet.</p> <p>TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon på anlegget i sin helhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Samsvarserklæringer må gjennomgås, og det må foretas en undersøkelse av elkontroll om dokumentasjonen foreligger. Boligen har i hovedsak eldre elanlegg uten dokumentasjon. Førrige elkontroll ble utført for ca. 5 år siden, og det er utført arbeider på elanlegget i ettertid. Det bør gjennomføres en el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Nytt anlegg bør monteres i rom hvor dette er demontert.</p>	

## 6.21 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-2
<p>Strømtilførsel er ført direkte inn i vegg og det er derfor ikke foretatt kontroll av denne. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.</p> <p>TG 2 på grunn av alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.</p>	



## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Stue, kjøkken og spisestue har ingen ventilering utover muligheten for åpning av vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler innvendige ventilhetter på ventiler i de uinnredede rommene i 2. etasje. Det er sprukket ventilklaff på 1 av soverommene i 2. etasje. Stue, spisestue og kjøkken kan kun ventileres ved åpning av vinduer. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Manglende ventilhetter bør monteres. Sprukket ventilklaff bør skiftes. Rom som mangler ventilering utover åpning av vinduer må det etableres klaffventiler i.	

## 6.23 Våtrom: Bad, 1. etasje

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Badet er utført med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Det er 2 sluk i rommet. Sluket under badekaret er av plast, mens sluket ute i rommet er av støpejern. Av utstyr er det servant, klosett og badekar.  Rommet har aldrende overflater og tettesjikt. Det er stedvis skader i overflatene i rommet. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av sannsynlighet for at det kan være skader i bakenforliggende konstruksjoner, da tettesjiktet ikke lenger vurderes å tåle belastning av fritt vann. Utførelsen av belegget inn mot sluk gir en risiko for lekkasjer. Sluket av støpejern har fastlimt slukrist, og inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig gjennom risten. TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Badet må totalrenoveres for å tåle normal bruk. Det anbefales bruk av lukket dusjkabinett frem til dette tidspunktet. Det kan vurderes å slå sammen rommet med vaskerommet, slik at man har et kombinert bad- og vaskerom. Utbedringskostnaden kan i så tilfelle ses i sammenheng med vaskerommet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.24 Våtrom: Vaskerom, 1. etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
<p>Vaskerommet er utført med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Sluket er av plast. Av utstyr er det skyllekum i stål, bereder, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Rommet har aldrende overflater og tettesjikt, og det er oppsprekking i beleggskjøt. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av sannsynlighet for at det kan være skader i bakenforliggende konstruksjoner, da tettesjiktet ikke lenger vurderes å tåle belastning av fritt vann. Avløpsløsningen til vaskemaskinen vurderes noe midlertidig, da røret er ført oppi skyllekummen.</p> <p>TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.</p>	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
<p>Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk. Det kan vurderes å slå sammen rommet med badet, slik at man har et kombinert bad- og vaskerom. Utbedringskostnaden kan i så tilfelle ses i sammenheng med badet.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.25 Våtrom: Dusjrom/WC, 2. etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
<p>Badet er utført med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Det er sluk av plast. Av utstyr er det etablert en åpen dusj, servant og klosett.</p> <p>Rommet har aldrende overflater og tettesjikt, og det er oppsprekking i tapetskjøter i våtsonen. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av sannsynlighet for at det kan være skader i bakenforliggende konstruksjoner. Utførelsen av tettesjikt ved dør gir risiko for skader i gulvkonstruksjonen. Utførelsen av belegget inn mot sluket er ikke tilfredsstillende, og det kan være utsatt for lekkasjer.</p> <p>TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.</p>	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
<p>Utbedringskostnaden er satt for renovering av et bad med dagens standard. Det kan vurderes å plugge sluk og demontere dusjutstyr, slik at rommet kan brukes som et eget toalettrom.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.26 Øvrig: Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel, tømmer og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

De uinnredede rommene i 2. etasje har behov for oppussing om disse skal tas i bruk som rom for varig opphold. Overflatene er til dels slitte.  
TG 2 settes på grunn av stedvis slitte overflater.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er delvis behov for oppussing av boligen.

## 6.27 Øvrig: Fjøsbygning

### Beskrivelse

Fjøsbygning oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

## 6.28 Øvrig: Stabbur

### Beskrivelse

Stabbur oppført i én etasje. Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon og fasade er med lafteplank. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Havsjøveien 554 7374 RØROS

## Arealer

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1924

BRA: 188 m<sup>2</sup>

BRA-i: 188 m<sup>2</sup>



 **Supertakst**

GNR: 147 BNR: 13

Snorre Kolstad  
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no  
48033863

Havsjøveien 554  
7374 Røros

## Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	188	188	0	0	36
Fjøsbygning	231	0	231	0	0
Stabbur	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>428</b>	<b>188</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	11	11	0	0	0
1. etasje	88	88	0	0	29
2. etasje	89	89	0	0	7
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>188</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	25	0	25
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	11	0	11		Uinnredet kjellerrom.
1. etasje	88	88	0	Stue, spisestue, kjøkken, soverom, hall, bad, vaskerom.	
2. etasje	89	38	51	2 soverom, gang, dusj/wc.	2 uinnredede rom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>188</b>	<b>126</b>	<b>62</b>		

## Bygning: Fjøsbygning

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	159	0	159	0	0
2. etasje	72	0	72	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>231</b>	<b>0</b>	<b>231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	172	159	13
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>172</b>	<b>159</b>	<b>13</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	159	67	92	2 hobbyrom, gang.	Garasje, bod.
2. etasje	72	0	72		2 boder.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>231</b>	<b>67</b>	<b>164</b>		

## Bygning: Stabbur

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>		

## Kommentar til arealberegning

Areal på loft i boligen er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Stallrommet mot øst på fjøsbygningen er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Tilbygd stall utvendig, samt bygningen øst på jordet er ikke måleverdig som BRA, da disse delvis mangler tette omsluttende vegger. Under deler av fjøset er det kjeller med ikke måleverdig areal.

Kart over eiendommen viser at det tilhører ei løe til eiendommen. Denne ble ikke inspisert eller oppmålt på grunn av mye snø og lite tilgjengelighet på befaringsdagen. Tidligere takst opplyser at denne kan være på ca. 30m<sup>2</sup> ved vurdering av kartutsnitt.



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	13230066		
<b>Adresse</b>	Havsjøveien 554		
<b>Postnummer</b>	7374	<b>Poststed</b>	RØROS
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2016	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	7år0mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Gjensidige	<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Rebecha Kristine	<b>Selger1etternavn</b>	Røstum

### 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

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tilløp til pipebrann

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

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?** Nei  Ja

Kommentar

**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

Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP****25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?** Nei  Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?** Nei  Ja

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?** Nei  Ja

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?** Nei  Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar****Boligselgerforsikring**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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 overtagelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Røstum, Rebecha Kristine

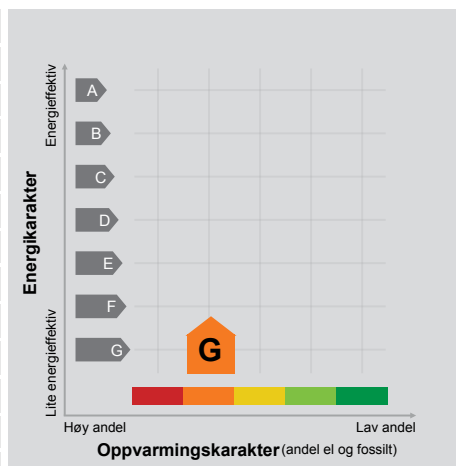
-----  
*Signert av*



# ENERGIATTEST



Adresse	Havsjøveien 554
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184132982
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	77deb2bd-263e-4905-af84-7c163deeeab0
Dato	26.01.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](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)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Isolere varmtvannsrør**

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Etterisolering av yttervegg**

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.

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).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1924
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	188
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

### 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

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Havsjøveien 554  
 Postnummer: 7374  
 Sted: RØROS  
 Kommune: Røros  
 Bolignummer: H0101  
 Dato: 26.01.2024 15:09:53  
 Energimerkenummer: 77deb2bd-263e-4905-af84-7c163deeeab0

Kommunenummer: 5025  
 Gårdsnummer: 147  
 Bruksnummer: 13  
 Seksjonsnummer: 0  
 Festenummer: 0  
 Bygningsnummer: 184132982

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på sanitæranlegg

#### Tiltak 3: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak utendørs

**Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Brukertiltak****Tiltak 13: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 14: 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 kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tiltak 15: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 18: 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. Kjøøl- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tiltak 19: 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.

**Tiltak 20: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 21: 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.

**Tiltak 22: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 23: Fyr riktig med ved**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

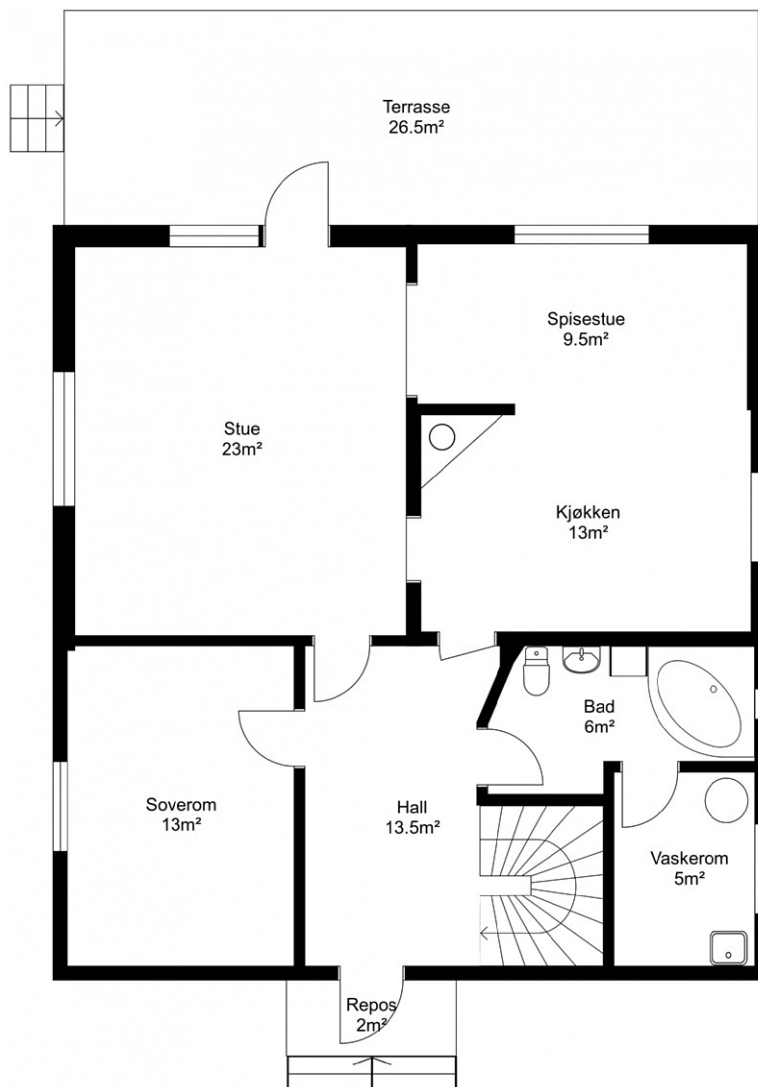
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

**Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## 7374 Røros - Havsjøveien 554

## 1. Etasje



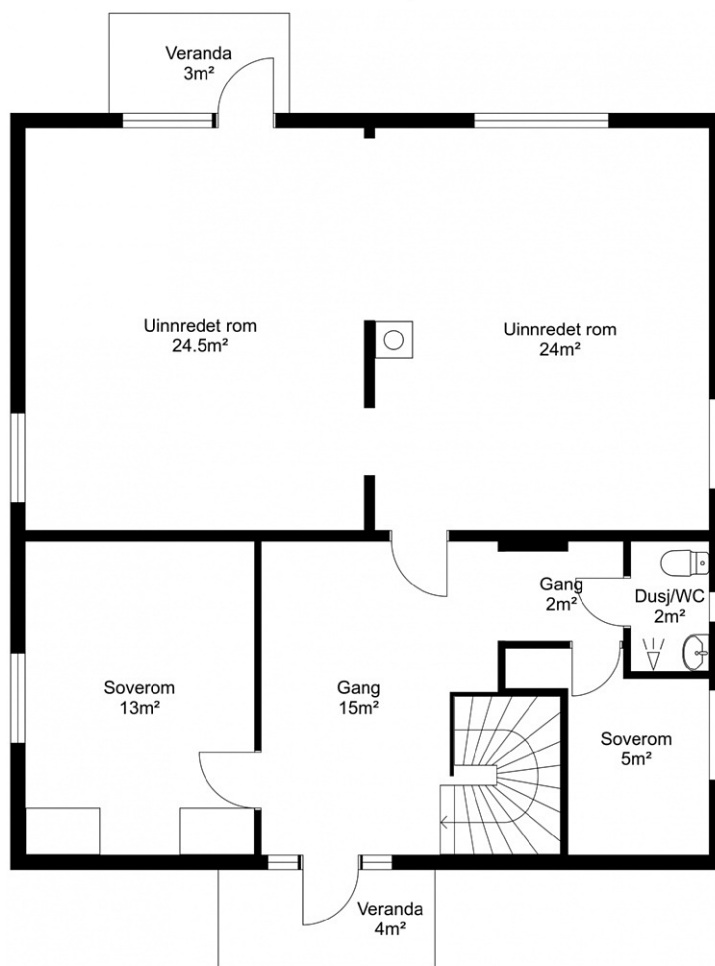
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## 7374 Røros - Havsjøveien 554

## 2. Etasje



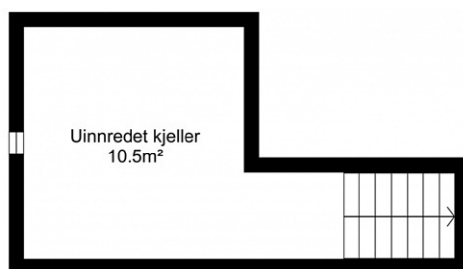
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## 7374 Røros - Havsjøveien 554

### Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 01.12.2023

## Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Havsjøveien 554, 7374 RØROS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Eiendomsskatt	2 825,00 kr
Feiing	600,00 kr
Renovasjon	2 851,56 kr
<b>Sum</b>	<b>6 276,56 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	706300 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	2 825,00 kr	2 825,15 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	640,00 kr	1/1	0 %	640,00 kr	640,00 kr
Boligrenov./Cont.	1 pr.år	3 327,77 kr	1/1	0 %	3 327,77 kr	3 327,80 kr
				<b>Sum</b>	<b>6 792,77 kr</b>	<b>6 792,95 kr</b>

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



## Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 01.12.2023

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Havsjøveien 554, 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

### Plantyper uten treff

- |   |  |
|---|--|
| <input type="radio"/> Kommuneplaner under arbeid                | <input type="radio"/> Kommunedelplaner               |
| <input type="radio"/> Kommunedelplaner under arbeid             | <input type="radio"/> Reguleringsplaner              |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner under bakken            | <input type="radio"/> Reguleringsplaner over bakken  |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid            | <input type="radio"/> Reguleringsplaner bunn         |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner              |
| <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner over bakken             | <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner under bakken |
| <input type="radio"/> Midlertidige forbud                       |  |

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

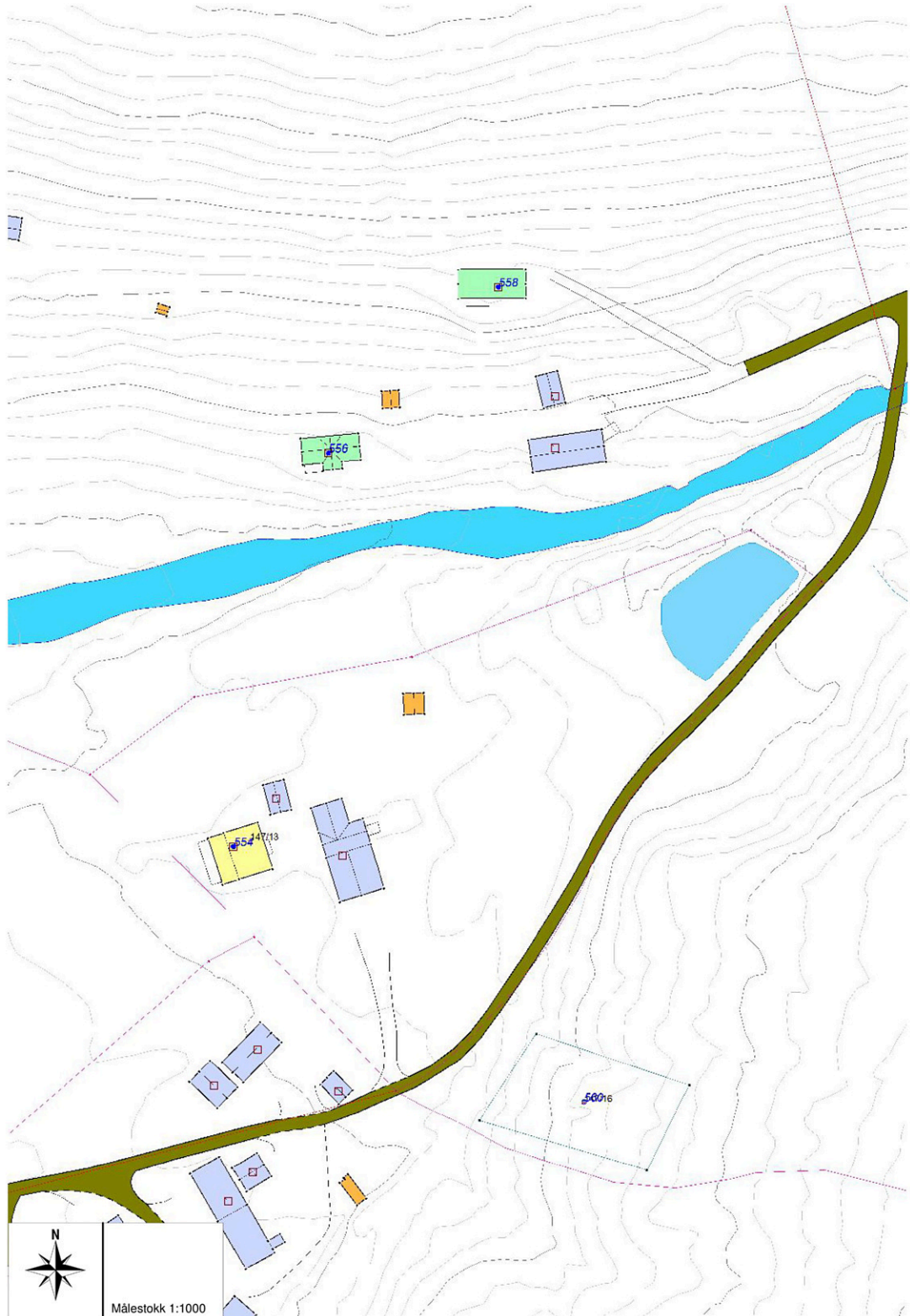
<b>Id</b>	201801																		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2019-2029																		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel																		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan																		
<b>Ikrafttredelse</b>	27.05.2021																		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf">https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf</a>																		
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>109 035 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>L</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>368 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>SAM2</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>5 450 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H_130_1</td> </tr> <tr> <td><b>KPSikring</b></td> <td>Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	109 035 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	L	<b>Delareal</b>	368 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende	<b>Områdenavn</b>	SAM2	<b>Delareal</b>	5 450 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H_130_1	<b>KPSikring</b>	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
<b>Delareal</b>	109 035 m <sup>2</sup>																		
<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende																		
<b>Områdenavn</b>	L																		
<b>Delareal</b>	368 m <sup>2</sup>																		
<b>Arealbruk</b>	Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende																		
<b>Områdenavn</b>	SAM2																		
<b>Delareal</b>	5 450 m <sup>2</sup>																		
<b>KPHensynsonenavn</b>	H_130_1																		
<b>KPSikring</b>	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass																		

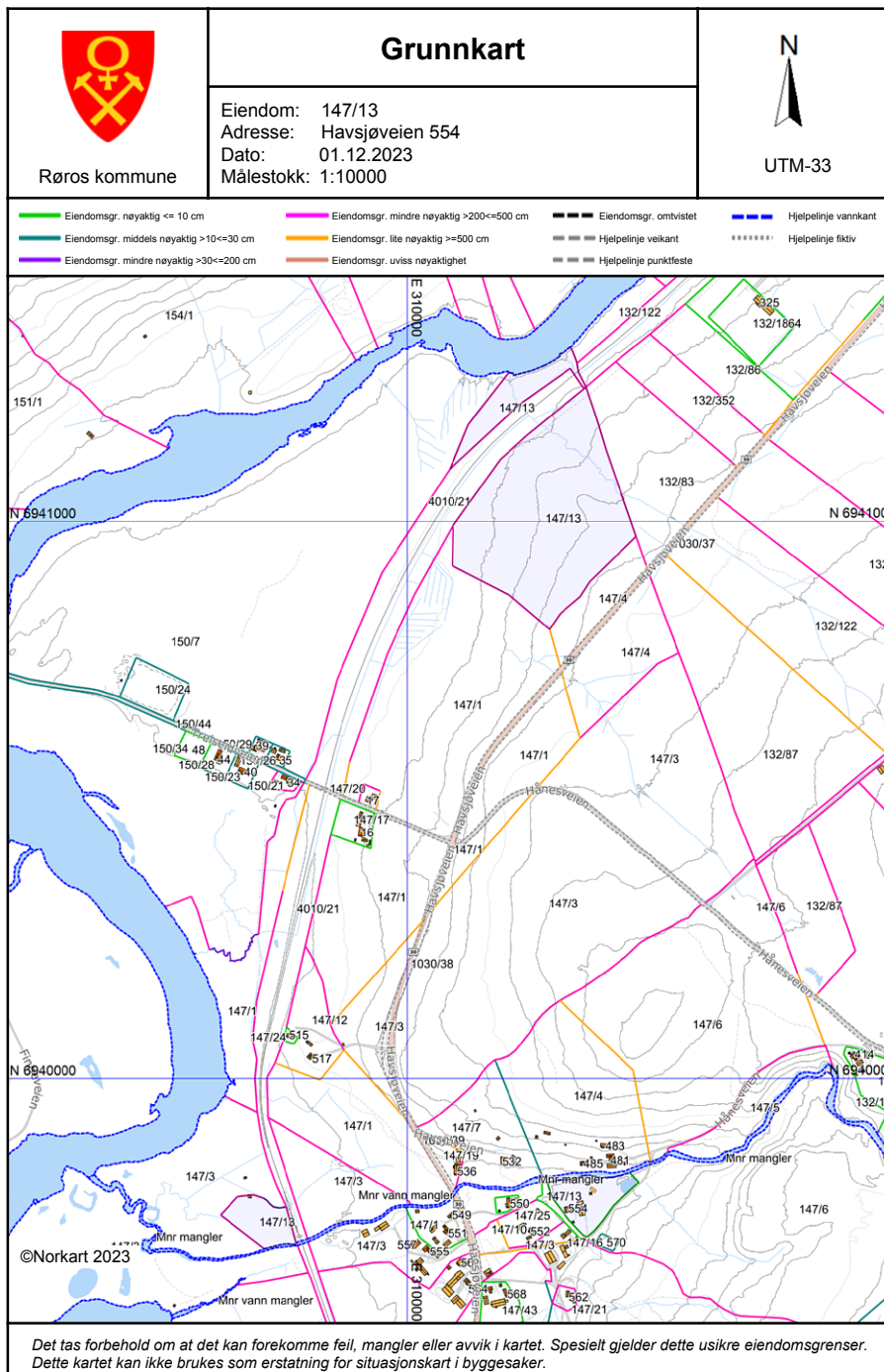


---

<b>Delareal</b>	109 404 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H_190_1
<b>KPSikring</b>	Andre sikringssoner

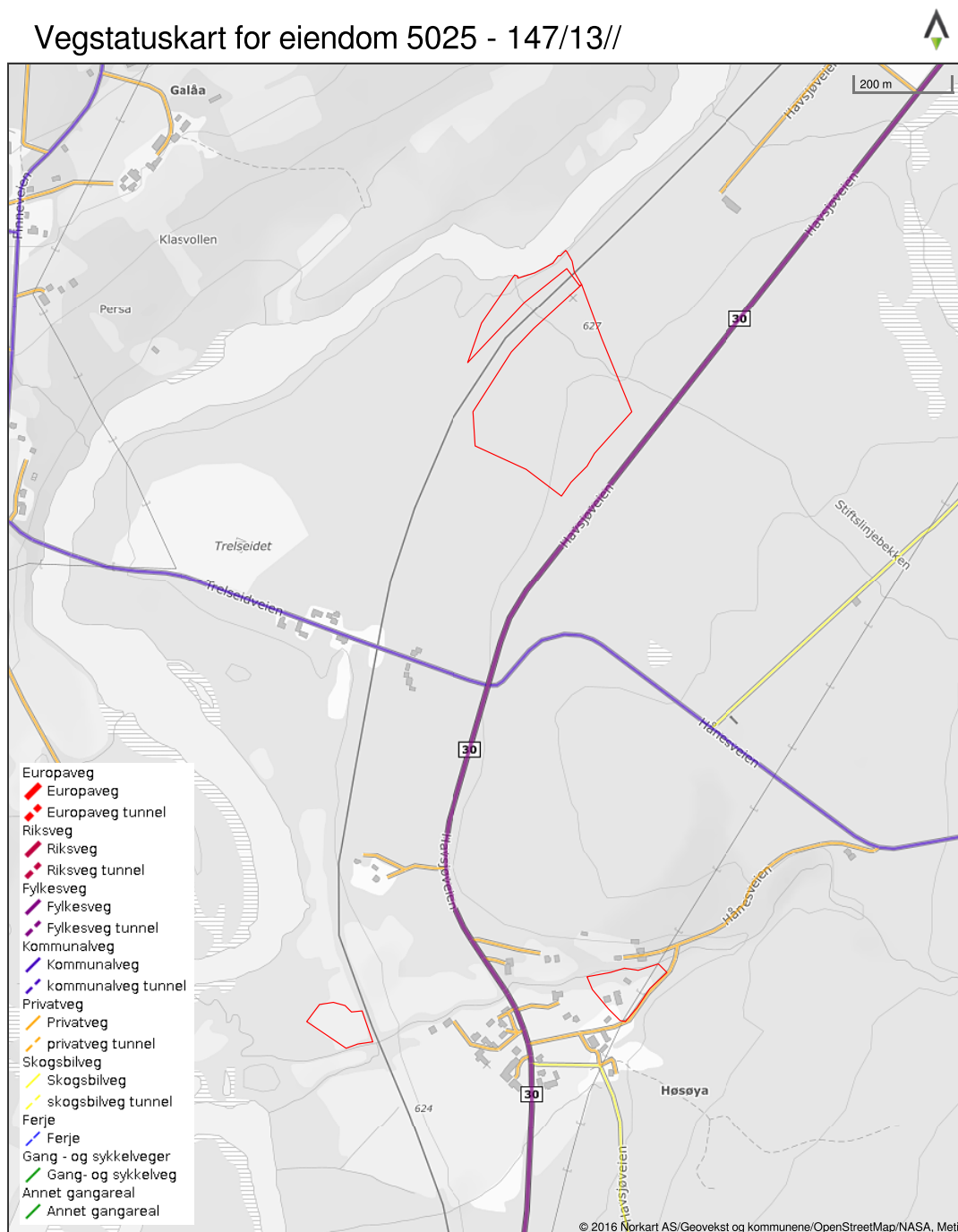


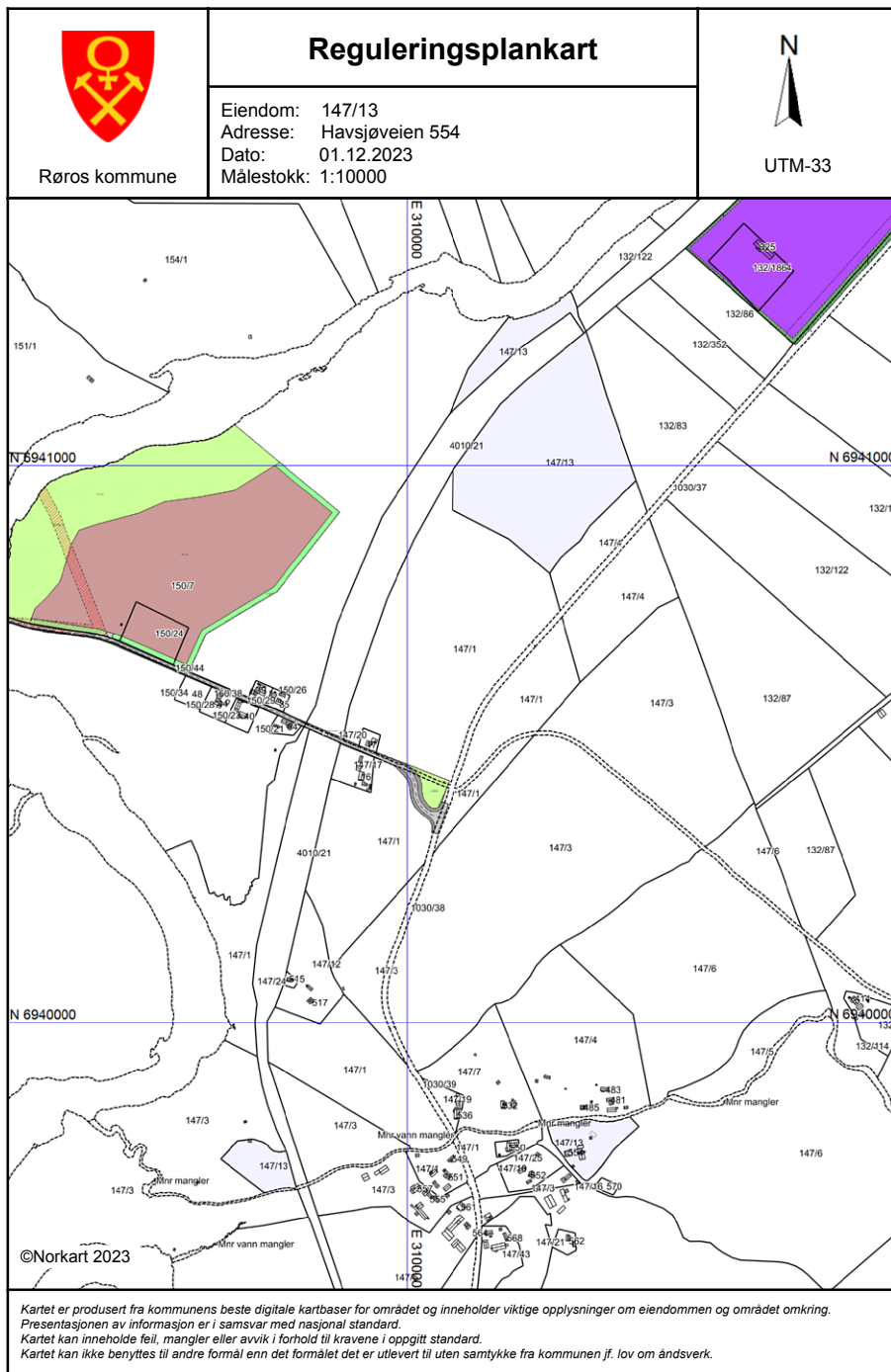


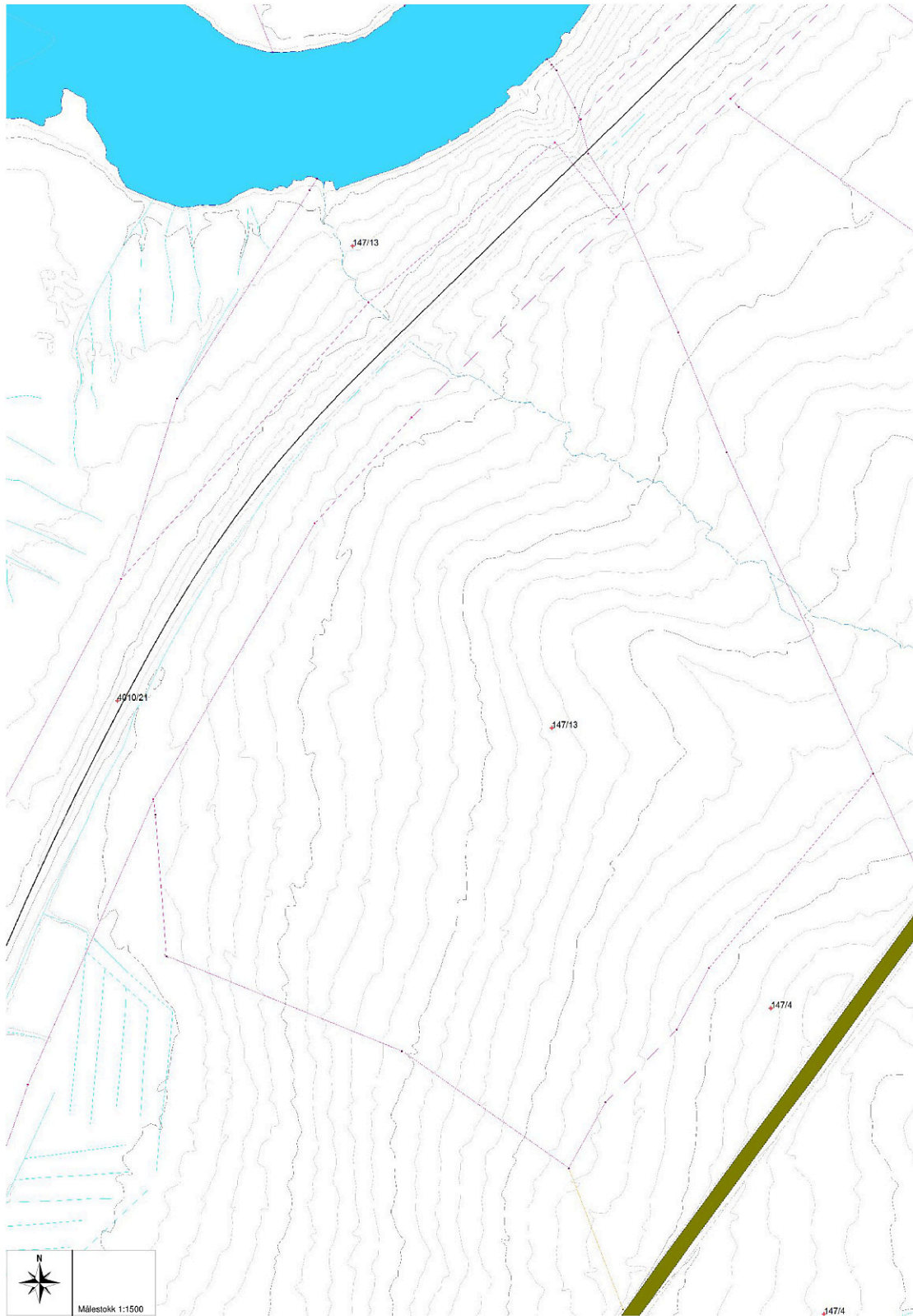


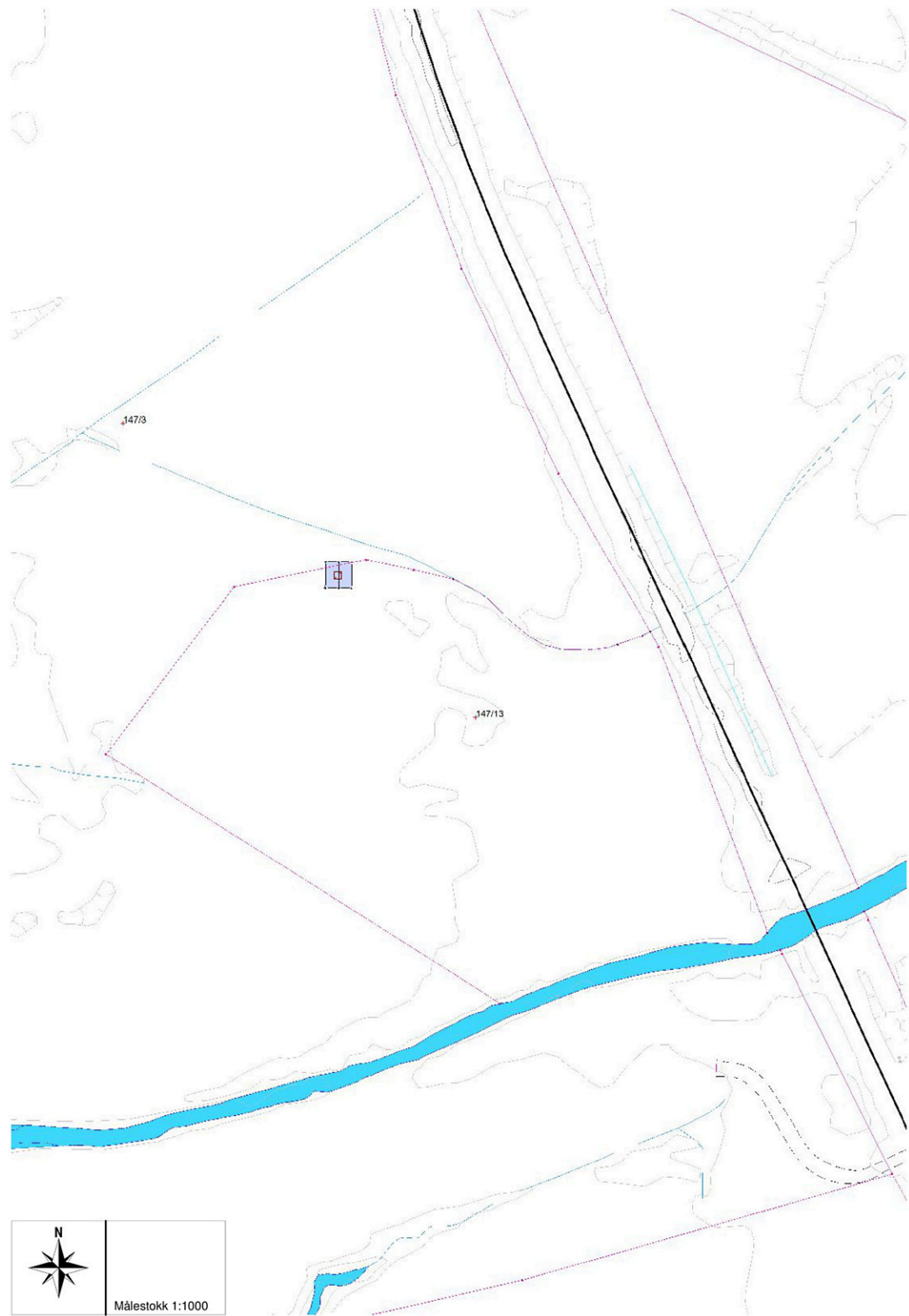
Utskriftsdato: 01.12.2023

## Vegstatuskart for eiendom 5025 - 147/13//













Attestert kopi av dok.nr. 1999/4558/65  
Uthentet 2024-01-08 10:03

Side 1 av 1

Saknr. 99/04410 IT 714.2

**OVERENSKOMST**

mellom

Eiere og hjemmelsinnehaver av gnr.147 bnr. 3 og gnr.147 bnr.13 i Røros kommune.

og

Jernbaneverket Region Nord, Rørosbanen v/banesjefen

om

nedlegging og flytting av planoverganger på Rørosbanen

1. Planovergangen ved km.390.518, km.390.910 og km.391.822, på Rørosbanen legges ned og alle rettigheter til disse planovergangene opphører, slik at planovergangslemmene fjernes og grindene erstattes med gjerde.

Planovergangen ved km.391.661 flyttes til km.391.630 og får grindåpninger med en bredde på 4 meter.

2. Eier av gnr.147 bnr.3 og eier av gnr.147 bnr.13 får bruksrett til flyttet planovergang ved km.391.630.

Eier av gnr. 147 bnr.3 får veirett over eiendommen til gnr.147 bnr.13 langs jernbanegjerde fra km. 391.630 til km.391.690 på venstre side av jernbanelinja sett mot Trondheim.

3. Jernbaneverket kjøper veiretten som nevnt i pkt.2 til bruk for eier av gnr.147 bnr.3. For veiretten betales en engangs ulemperstatning til eier av gnr. 147 bnr.13 på kr.2800,- - kroner to tusen åtte hundre. Beløpet utbetales da overenskomsten er tinglyst.

Jernbaneverket bekoster grind og stikkrenne i eiendomsgrensa til gnr.147 bnr. 3 og gnr.147 bnr.13 ved ca. km.391.690. For grinda som ved behov settes opp av eierne av gnr.147 bnr.3 og eier av gnr.147 bnr.13 betaler Jernbaneverket en gang for alle kr. 1000,- - kroner ett tusen til hver av partene, som utbetales da overenskomsten er tinglyst.

Alt vedlikehold av veier, grunder og stikkrenne utenfor Jernbaneverkets område er Jernbaneverket uvedkommende.

4. Alle forføyninger i forbindelse med nedleggelsen av planovergangene og flytting av planovergang utføres og bekostes av Jernbaneverket.
5. Denne erklæringen tinglyses for Jernbaneverkets regning på gnr.147 bnr.3 og gnr.147 bnr.13 i Røros kommune.

Trondheim den. 18.11.99.

Tor Ponsrud  
for Rørosbaneverket  
Banesjef Nord

7400 RØROS TRONDHEIM

Anne Høsoyer  
Anne Høsoyer  
Eier av gnr. 147 bnr. 3  
Persnr. ....

Høsoyer den. 13.11.99

Janne Høsoyer  
Eier av gnr. 147 bnr. 13.  
Persnr. ....



Doknr: 4558 Tinglyst: 07.12.1999 Emb. 065  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**TINGLYST**

- 7 DES. 1999

GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR. 4558



Tinglysning

## AVTALE OM

### RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV 22 KV LUFTLEDNING, RØSTEFOSSLINJA.

Mellom Røros Elektrisitetsverk A/S (nedenfor kalt nettselskapet)

og **Janne Langen Høsoien**, 7374 Røros (nedenfor kalt grunneieren),

som eier og hjemmelsinnehaver av gnr 147, bnr 13 i Røros kommune er det inngått slik avtale om rettighetsservy for en 22 kV høyspentledning fra Håneset i Røros kommune til fylkesgrensa mot Hedmark. Lengden av traséen over eiendommen er ca 260 m.

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

#### 1. NETTSELKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER.

##### 1.1. Bygging, drift, vedlikehold og ombygging.

Grunneieren gir herved nettselskapet og senere ledningseier stedsevarig rett til på eiendommen å bygge, drive og vedlikeholde høyspentluftledning.

Nettselskapet har rett til å fornye og/eller ombygge hele eller deler av ledningen dersom dette ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegg.

##### 1.2. Transport og ferdsel. Veier.

Nettselskapet innrømmes en veirett til eksisterende veier på eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til den aktuelle linjen.

Nettselskapet gis også rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier for nettselskapets regning.

Bygging og godtgjørelse for bruk av nye veier avtales særskilt. Grunneieren skal ha rett til fri bruk av veier bekostet av nettselskapet.

Ferdsel på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdslen over dyrka mark og beite søkes utført mest mulig utenom vekstsesongen.

Skader, herunder slitasje, på veier og /eller eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdslen, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.



Ordinært vedlikehold av veier er nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren - veieieren -- ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som nettselskapet erverver rett til å benytte.

Erstatning for bruk av eksisterende veier fremgår av pkt. 3 i denne avtale.

### 1.3. Byggeforbud.

Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg setter restriksjoner for oppføring av bygninger nær høyspenningsluftledninger. Nettselskapet har rett til å forby oppføring av bygninger nærmere ledningen enn 7,5 m, målt horisontalt og vinkelrett fra ledningens senterlinje, til nærmeste punkt på hus.

Anlegg og bygninger som måtte bli planlagt oppført nær ledning skal det konfereres med nettselskapet om, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket.

### 1.4. Hogst og ryddebelte.

Nettselskapet har rett til å ha et 6,5 m skogryddingsbelte langs ledningen, målt horisontalt og vinkelrett ut til hver side av ledningens senterlinje, totalt 13 m. Av dette anses 8 m bredde erstattet tidligere, mens breddeutvidelsen på 5 m, 2,5 m på hver side av traséen ansees erstatningsbetinget i henhold til denne avtale. Skogryddingsbeltet er en korridor hvor netteier har rett til å fjerne trær, greiner og vekster og lignende uten at dette utløser ytterligere erstatningsplikt enn det som følger av denne avtale.

Alt skogsarbeid forutsettes utført skogbruksmessig forsvarlig, og i tråd med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Nedfelt virke og hogstavfall må ikke stenge for driftsveier og stier eller tette igjen bekker og grøfter. Økonomisk drivverdig virke skal som hovedregel fraktes ut av skogen til velteplass ved bilvei.

#### 1.4.1. Varsling.

Som hovedregel varsles grunneier (rettighetshaver i henhold til grunnbok) skriftlig før hogst/rydding finner sted. Varsel skal inneholde opplysninger om når, hvor og hvem som er ansvarlig for ryddingen. Telefonnummer til en kontaktperson skal følge varslat.

#### 1.4.2. Førstegangs hogst i ryddebeltet.

Med mindre noe annet avtales foretar nettselskapet førstegangshogst, utdrift og beholder økonomisk drivverdig virke. Øvrig rydding foretas av nettselskapet.

Under utdriften har nettselskapet rett til vederlagsfri bruk av de velteplasser for tømmer som normalt benyttes til skogsdriften.

Ved utdrift over tredjemanns eiendom er nettselskapet ansvarlig for innhentelse av de nødvendige tillatelser.



#### 1.4.3. Hogst/rydding innenfor ryddebeltet.

I skogryddingsbeltet skal nettselskapet ha rett til å rydde trær, greiner og vekster som etter egen mening er nødvendig for å holde vegetasjonen tilstrekkelig nede.

#### 1.4.4. Sikringshogst utenfor ryddebeltet.

Nettselskapet har rett til å fjerne trær utenfor ryddebeltet hvis slike trær kan medføre risiko for ledningens sikkerhet eller ulempe for driften. Grunneieren varsles om mulig på forhånd, og kan da, etter eget valg utføre hogst og utdrift selv. Hvis forhåndsvarsling ikke er mulig, varsles grunneieren umiddelbart etter at hogsten er foretatt.

Som sikringshogst menes i denne sammenheng hogst av trær utenfor ryddebeltet definert under punkt 1.4. og som utgjør risiko for ledningsnettets sikkerhet eller ulempe for driften. Sikringshogst skal skje sporadisk og ikke ha preg av permanent linjeutvidelse. Der sikringshogst skal foretas skal økonomisk drivverdig virke erstattes.

#### 1.5. Opprydding.

Nettselskapet skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig. Nettselskapet plikter å fjerne kraftlinjer hvor konsesjon er permanent bortfalt. Nettselskapet dekker alle omkostninger ved slik opprydding.

## 2. GRUNNEIERENS RETTIGHETER OG PLIKTER.

### 2.1. Eiendomsrett til grunn.

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende dog med de begrensninger som følger av denne avtale og gjeldende lover og forskrifter. Juletefelt i linjetraséen skal merkes med godt synlige merker slik at feltet ikke ryddes. Eventuelle juletefelt som er høyere enn 2,5 meter kan likevel ryddes uten varsel. Ved rydding av godt synlig merkede juletefelt lavere enn 2,5 meter er nettselskapet erstatningsansvarlig. Grunneieren plikter å holde juletrærne lavere enn 2,5 meter.

### 2.2. Arbeid nær ledningen.

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører ledningen, for eksempel ved sprengningsarbeid, felling av trær, brenning, transport, terrenngforandringer m. v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bærres av nettselskapet.



Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

### 3. ERSTATNING.

#### 3.1. Nettselskapets erstatningsplikt.

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eksisterende veier, samt for avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes til et beløp en gang for alle.

For denne eiendom er samlet erstatning, inkl. avsnvstap avtalt til kr 2 450,-.

Beløpet forfaller til betaling tre uker etter at avtalen er underskrevet av partene. I erstatningsutmålingen inngår avsnvstap, regnet fra dato for grunneiermøte den 07.05.2004 til 31.12.2004. Etter forfall regnes den til enhver tid gjeldende morarente. Grunnlaget for avsnvstapberegning er 7,5 % p.a.

#### 3.2. Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

Ved eventuelle fremtidige breddeutvidelser skal det inngås særskilt avtale mellom partene. Partenes rettigheter og plikter etter denne avtale gjøres gjeldende for det utvidede ryddebelte så langt de passer.

### 4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

#### 4.1. Tvister.

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkingen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overens stemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Ver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.



Attestert kopi av dok.nr. 2005/3412/65  
Uthentet 2024-01-08 10:02

Side 69 av 89

#### 4.2. Tinglysing.

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Der konsesjon permanent bortfaller skal nettselskapet sørge for å slette den tinglyste heftelse.

#### 5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER.

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og ett sendes til tinglysing.

Røros den 18.12.04

Røros den 20.12.2004

Røros Elektrisitetsverk A/S

  
Grunneier

  
Røros Elektrisitetsverk A/S  
Nettselskap  
Foretak nr. NO 915 591 302 MVA

Personnr. / foretaksnr.



Attestert kopi av dok.nr. 1968/3202/65  
Uthentet 2024-01-08 10:02

Side 1 av 2

*Handpølsekjøp kr. 150,-*

DAGBOR NR 3202 1968. 15/11  
\*NORSKAL SORRNSKRIVNING\*

### S k j e t e .

Undertegnede Johan T. Høssien født 26/5 1895 skjøter og overdrar til min sønn Janne Høssien født 1/11 1932 min eiendom

Høssien gnr. 147 bnr. 13

av skyld 10 are i Røros.

Kjøpesummen kr. 14.900,- fjorten tusen fem hundrede kroner - avgjøres slik:

1. Kjøperen skaffer selgeren og hustru for deres levetid fri leilighet i 1. etasje i bolighuset på den solgte eiendom. Den 5-årige verdi av kårytelsen settes til kr. 7.500,-
2. Kjøperen betaler som utlønning til sine søskende:
 

A. Thomas Høssien....."	2.500,-
B. Signe Lien....."	2.500,-

 Utlønningen forfaller til betaling ved den langstlevende av foreldrenes død.

I tillegg til det kontante pengebeløp skal Thomas og Signe ha rett til uten vederlag å få hver sin hyttetomt av den solgte eiendom. Størrelsen begrenses oppad til 1 dekar, og beliggenheten bestemmes i samråd med Janne Høssien.

Verdien av de 2 tomtene settes til samlet..... " 2.000,-

Tilsammen kr. 14.500,-

Hyttetomtene kan ikke selges ut av familien. Såfremt Thomas og Signe eller deres etterkommere ikke lengre skulle ønske og beholde dem, faller de tilbake til hovedbruket.

Høssien den 22. juni 1965.

*Johan Høssien*  
\_\_\_\_\_  
Johan T. Høssien

Vedtas:

*Anna Høssien*  
\_\_\_\_\_  
Selgeren hustru.

Jeg bekrefter at Johan og Anna Høssien egenhendig har under-  
skrevet dette kjøpe og at selger og kjøper er over 21 år.

Esros lensmannskontor 22/6 1965.

*Eyelin Kvikne*





# Havsjøveien 554

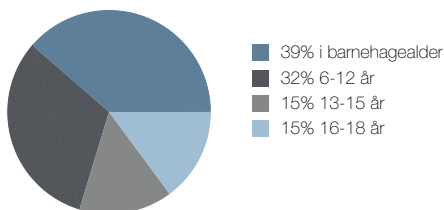
## Offentlig transport

🚶 Høszien Linje 182	3 min 🚶	0.2 km
🚏 Røros skystasjon Buss, tog	8 min 🚏	7 km
🚶 Røros stasjon Linje R60	8 min 🚶	7.1 km
✈️ Røros lufthavn	11 min 🚶	

## Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	10 min 🚶	7.8 km
Røros videregående skole 300 elever	10 min 🚶	7.7 km

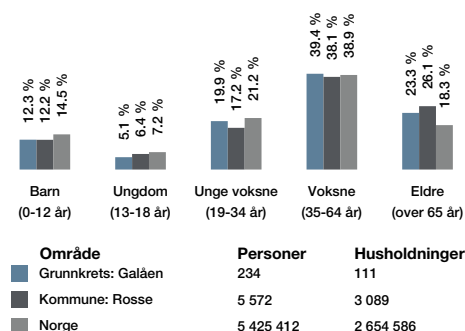
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

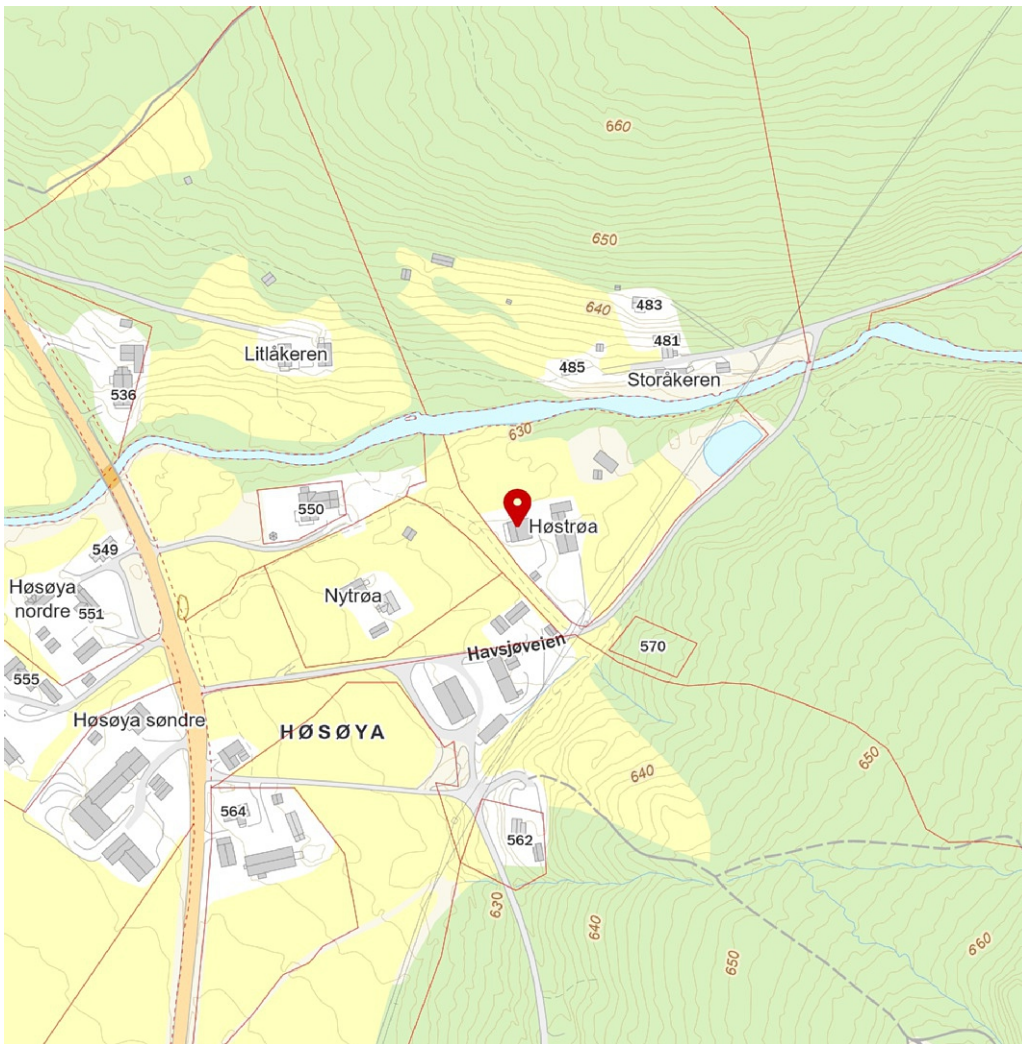
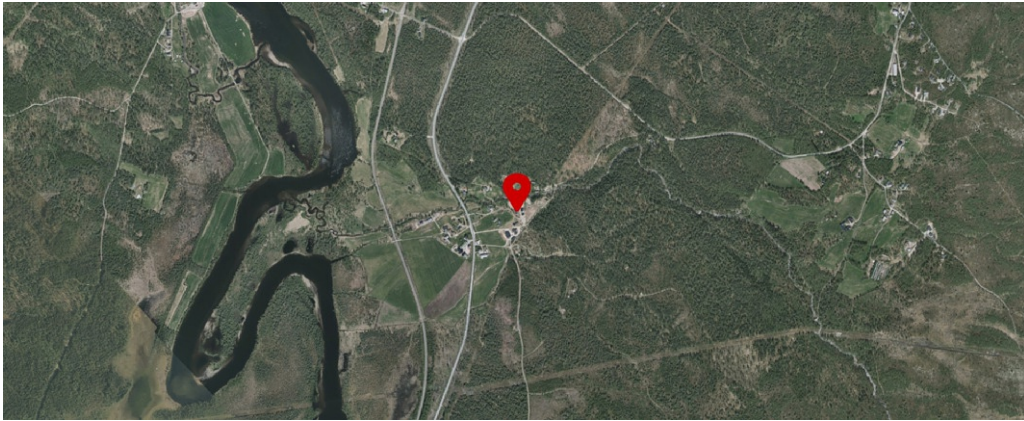
Gålåen naturbarnehage (0-5 år) 20 barn	4 min 🚶	2.5 km
Stenbråttet barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 🚶	5.8 km
Os barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 🚶	6.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Røros	6 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	5.6 km
Kiwi Røros	7 min 🚶
Søndagsåpent	6.7 km

## Sport

⚽ Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚶	6.4 km
⚽ Os skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶	6.6 km
🏊 Aktiviteten Treningssenter	7 min 🚶	
🏊 Røros Gym	7 min 🚶	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



<p>██████████</p> <p>Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift          Utskriftsdato: 07.02.2024 08:23          Eiendomsdata verifisert: 07.02.2024 08:22</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th> <th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>█ Fulldyrka jord</td> <td>11.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>▨ Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>▩ Innmarksbeite</td> <td>0.4</td> <td>12.1</td> </tr> <tr> <td>▫ Produktiv skog *</td> <td>91.6</td> <td>91.6</td> </tr> <tr> <td>▬ Annet markslag</td> <td>2.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>▭ Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>2.6</td> <td>5.5</td> </tr> <tr> <td>▮ Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td>109.2</td> <td>109.2</td> </tr> </tbody> </table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		█ Fulldyrka jord	11.7		▨ Overflatedyrka jord	0.0		▩ Innmarksbeite	0.4	12.1	▫ Produktiv skog *	91.6	91.6	▬ Annet markslag	2.9		▭ Bebygd, samf., vann, bre	2.6	5.5	▮ Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	109.2	109.2	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajournføringsbehov meldes til kommunen.</p>
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
█ Fulldyrka jord	11.7																												
▨ Overflatedyrka jord	0.0																												
▩ Innmarksbeite	0.4	12.1																											
▫ Produktiv skog *	91.6	91.6																											
▬ Annet markslag	2.9																												
▭ Bebygd, samf., vann, bre	2.6	5.5																											
▮ Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	109.2	109.2																											
<p>GÅRDSKART 5025-147/13/0          Tilknyttede grunneiendommer:          147/13/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	<p>— Arealressursgrenser          □ Eiendomsgrenser          ● Driftssenterpunkt</p>																											
<p> <b>NIBIO</b>          NORSK INSTITUTT FOR          BIOØKONOMI</p>																													

# 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 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 700

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 13 250

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 3 200/3 400/3 850 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# 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 legges 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 medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

**BUDSKJEMA**

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEDE BUD PÅ EIENDOMMEN

**Adresse:** Havsjøveien 554, 7374 Røros**Matrikkel:** Gnr. 147. Bnr. 13. Røros kommune.

Stort kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. 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 OVERTAKELSESDATO** \_\_\_\_\_**FINANSIERINGSPLAN:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Referanse og tlf.nr. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

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](http://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 bindende, 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 akseptfrister.

**Budgiver** Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

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 / Avdelingsleder

Mobil 40845408

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

Meglerhuset Nylander  
har i generasjoner vært eiendomsmegleren  
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: 40845408, epost: [yama.meskinyar@nylander.no](mailto:yama.meskinyar@nylander.no)



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

