

Velkommen til

Lergruvbakken 1, 7374 Røros

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lergruvbakken 1
7374 Røros

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	254 / 215 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lergruvbakken 1, 7374 Røros

Registerbetegnelse
Gnr. 135, Bnr. 498, Røros kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 109 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 268,- pr. år 2024
Kommunale avgifter pr. 2024:

Avløp	5.512 kr
Eiendomsskatt	10.136 kr
Feiing	513 kr
Renovasjon	4.993 kr
Vann	4.111 kr

Årsprognose for 2025 er på kr 24.268,-. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 215 m²
BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 254 m²
TBA: 53 m²

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente tegninger. Det er gjort endringer fra opprinnelige tegninger.
1. etasje: Tidligere vaskerom er blitt bod, etablert trapp til kjeller, bod er innlemmet i et av soverommene, toalett og bad er slått sammen til bad.
Kjeller: Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasje og megler har derfor ikke kunnet kontrollere lovlighet opp mot dagens bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.
Garasje: Det foreligger godkjente tegninger.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 085 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje:
Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue/spisestue, 3 soverom og 2 boder.

Kjelleretasje:
Gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, wc og 3 boder.

Standard
1 etasje:
Vindfang:
Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegger og malt mdf-panel i himling.

Gang m/adkomst til kryploft:
Parkett på gulv, malt panelplater på vegger og malt mdf-panlel i himling. Malt åpen trapp ned til kjeller. Innredning/utstyr: Garderobeskap og sikringsskap.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, veggskap, badekar med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med profilert fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og dobbel vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, mikroovn og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Stue/spisestue m/utgang til terrasse:
Parkett på gulv, malt panelplater på vegger og malt mdf-panel i himling.
Utstyr: Vedovn

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malt mdf-panel i himling.
Utgang til terrasse.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.

Bod/kott:
Vinylbelegg på gulv, malte vegger og malte plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Bod/garderobe:
Vinylbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.

Kjelleretasje:
Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt panel i himling. Åpen malt tretrapp opp til 1 etasje.

Kjellerstue:
Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Utstyr: Plassbygd peis med innsats og varmepumpe.

Vaskerom:
Vinyl på gulv, malte plater kombinert med malte betong og malte plater i himling. Skyllekar med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Wc:
Laminat på gulv, malte vegger og malte plater i himling. Gulvmontert klosett og veggmontert servant med 2-greps blandebatteri. Rommet har naturlig ventilasjon.

Bod 1(innredet)
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt panel i himling.

Bod 1 m/direkte utgang:
Ubehandlet betonggulv, malt/pusset vegger og stubbloft i himling.
Utstyr: Varmtvannstank.

Bod 2: Ubehandlet betonggulv, malt/pusset vegger og malt himling.

Terrasse/trapp ved inngangsparti og terrasse med utgang fra stue er oppført på veggliv og opplagret på støpte fundamenter. Konstruksjonene er av impregnerte materialer.

Garasje:
Bygningen ble oppført i 2011 og oppført med støpt plate mot grunn. Veggkonstruksjonen er oppført av bindingsverk med utvendig stående kombinert med liggende trekledning. Taket er i saltaks form og tekket med pappshingel. Takrenner plastbelagt metall. Aluminium garasjeport med port-åpner samt malt dør.

Beliggenhet
Eiendommen ligger tilbaketrukket, men sentralt på Røros. Området består av boligbebyggelse.

Fra eiendommen er det gangavstand til gode turmuligheter med merket stier til bl.a. Vardhøgda og Fjellkirka på Enarsvola. Om vinteren starter skiløypa like ved boligen. Det er også flotte sykkelstier i området.

Fra eiendommen er det også gangavstand til sentrum, med ca. 500 meter til Røroskirka. Sentrum byr på flere cafeer, sportsbutikker og unike håndtverksbutikker. Flere dagligvarebutikker, vinmonopol og apotek. Det er ca. 1 km til togstasjon.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig: Boligen ble oppført i 1975 på 1 etasjer over kjeller. Grunnmur av betong. Veggkonstruksjonen er oppført av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Etasjeskiller av tre. Taket er i saltaks form og tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av malt metall. Vinduer av 2 og 3-lags glass. Dette iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for enebolig den 27.08.1975. Det foreligger ingen ferdigattest for garasjen men den er omsøkt og godkjent ifølge Røros Kommune.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
E - Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og boligbebyggelse med PlanID KD20080002. Dette ihht. kommunedelplan for Røros sentrum (vedtatt 25.06.2009).

Reguleringsplan:
ID 1973002: Sjøbakken- Kirkegårdshage-Haugene.

Regulering under arbeid:
ID 20200012: Vola Øst.

Kommuneplaner under arbeid:
- ID 201901.

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Konsesjonsgrense 0 er innført i kommunen, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet til helårsbolig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 901 545,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 606 181,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Anita Sivertsgård

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3124
Dato: 25.07.1974
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Selger opplyser om at punkt om toalett som har fått TG3 i tilstandsrapporten vil bli ordnet før overtakelse. Gjelder utbedring/bytte av flåttør eventuelt montere nytt klosett.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 500,-
Fotograf kr. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 17 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 17-08-2025 av Kent Volden i Obron Gruppen AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Våtrom - 1 etasje - Bad - Generell
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generelle

TG2:
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Kjellerdør
- Utvendig - Terrasse
- Utvendig - Terrasse/tram/trapp
- Utvendig - Trapp ned til kjeller
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort en god del endringer fra opprinnelig godkjent planløsning i 1 etasje.
Nevner her følgende:
1. Vaskerom er omdisponert til bod.
2. Matbod er fjernet og trapp ned til kjeller er etablert
3. En av bodene er innlemmet i ett av soverommene
4. Toalettrommet er innlemmet i badet slik at arealet i vindfang er noe utvidet.

Kjeller:
Det foreligger ikke tegninger av kjeller. Vedlagt planskisse er etter dagen bruk. Innredning/kjeller er ikke byggesøkt. Bruksendring av arealer regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Dette anbefales undersøkt nærmere hos lokal bygningsmyndighet / Røros kommune.

Utvendig:
Det foreligger ikke byggesøkte tegninger på terrasser og utvendig overbygd nedgang til kjeller.
Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Takstmann beskriver dårlig fall mot sluk.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2009. Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt fliser på vegg og gulv før vi overtok huset,dette ble gjort av Aspaas. Ernst Holmgren har lagt fliser på gulv etter 2010.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk usikker på dette.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. Da vi skiftet tak regnet det gjennom taket før det var ferdiglagt. Etter 2012 en gang, husker ikke årstallet. Det ble i etterkant lagt nytt tak på stua. Før og etter takskifte har taket vært helt tett. Det har vært en fuktskade i tak i yttergang , dette for noen år siden, sannsynlig etter kondens på ventilasjonskanaler, har ikke vært et problem i etterkant.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2012. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt shingeltak etter 2012. Usikker på årstall. Lagt nytt tak i stua med downlights etter dette.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vinduer på kjøkken, stue, bad og tre soverom, samt verandadør stue.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2012. Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt ny større terrasse, etter 2012, usikker på årstall.
2. Hvilket år ble jobben fullført?:
2012. Beskrivelse av arbeidet: Utbygging av terrasse. Ca. 2012. Usikker på årstall.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
Ja. Det har vært tilfeller av vanninntrenging i kjeller og garasje.
Kjeller: Dette er løst etter kontakt med kommunen som har bedret overvannsituasjonen på veien som går opp mot vanntanken,
Garasje: Det er gjort tiltak med drenering foran støpt gulvplate i garasje. Det er også lagt ned dreneringssystem grøft inn mot tunet, huset, som også må holdes åpen. Det er også drenert på forkanten av huset i ca. 2011.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2011. Firmanavn: usikker. Beskrivelse av arbeidet: Drenering og tetting med Platon i forkant av huset ned mot mur. Husker ikke hvem som gjorde dette. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2012. Beskrivelse av arbeidet: Resterende er gjort av huseier. Usikker på årstall.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Se punktet over og takstrapport. Dette er grovkjeller, betongoverflater og mur.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2011. Firmanavn: usikker. Beskrivelse av arbeidet: Se punktet ovenfor drenering forside av hus. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2012. Beskrivelse av arbeidet: se punktet ovenfor.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2011. Firmanavn: usikker. Beskrivelse av arbeidet: Dette er beskrevet i punktene ovenfor. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2012. Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet ovenfor.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:
På forsiden av huset, foran garasje og på tunet.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja. Litt treg knapp på kjøkkenvifte.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2023. Firmanavn: Tynset varmeservice. Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmepumpe.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja. Det har vært trekkproblemer og vifte hos tidligere eiere i forbindelse med varmeanlegg, det er nå byttet varmekilde, vedovn, og det er gjort forbedringer med pipe når det ble lagt forblending steinmur pipe innvendig. Vifte er nå tatt av da det ikke er behov for den lenger (vifte ligger bak pipa).
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2014. Firmanavn: Røros mur, flis, varme. Beskrivelse av arbeidet: Ny forblending, samt forbedring innvendig pipe, usikker på hva som ble gjort der. Usikker på men ca. 2014.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2015. Firmanavn: usikker.
Beskrivelse av arbeidet: se punktet ovenfor. Det er satt på ny pipehatt av faglært i ca. 2015. Usikker på årstall.

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja. Henviser til el tilsyn juli 2025, avvik lukket i etterkant.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Firmanavn: Elektropunkt og Ren Røros. Beskrivelse av arbeidet: Skifte og feste av kontakt varmepumpe Lukking av ledninger bad og tak stue. Ledninger ute forsvarlig festet og tildekt.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2025. Firmanavn: Elektropunkt og Ren Røros. Beskrivelse av arbeidet: 2009-2025 Det er lagt downlights tak stue Ny varmepumpe kjeller, 2023 Ny termostat og brytere til bad juli 2025 Kontakter kjøkken 2009 Montering ny platetopp august 20205 Lagt opp strøm til garasje 2011.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ny garasje 2011.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Det ble sendt søknad til kommune om å bygge garasje, som ble innvilget.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Deler av kjeller er innredet av tidligere eiere og oss. Kjellerstue, vaskerom, toalett , disprom.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja. Treg knapp på kjøkkenvifte. Defekt do underetasje, det må skiftes en del.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 17.08.2025
- Egenerklæring datert 12.08.2025
- Energiattest
- Ferdigattest enebolig datert 27.08.1975
- Byggetegninger
- Skylddelingsforretning datert 20.08.1909
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Plantegninger

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
Epost: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim





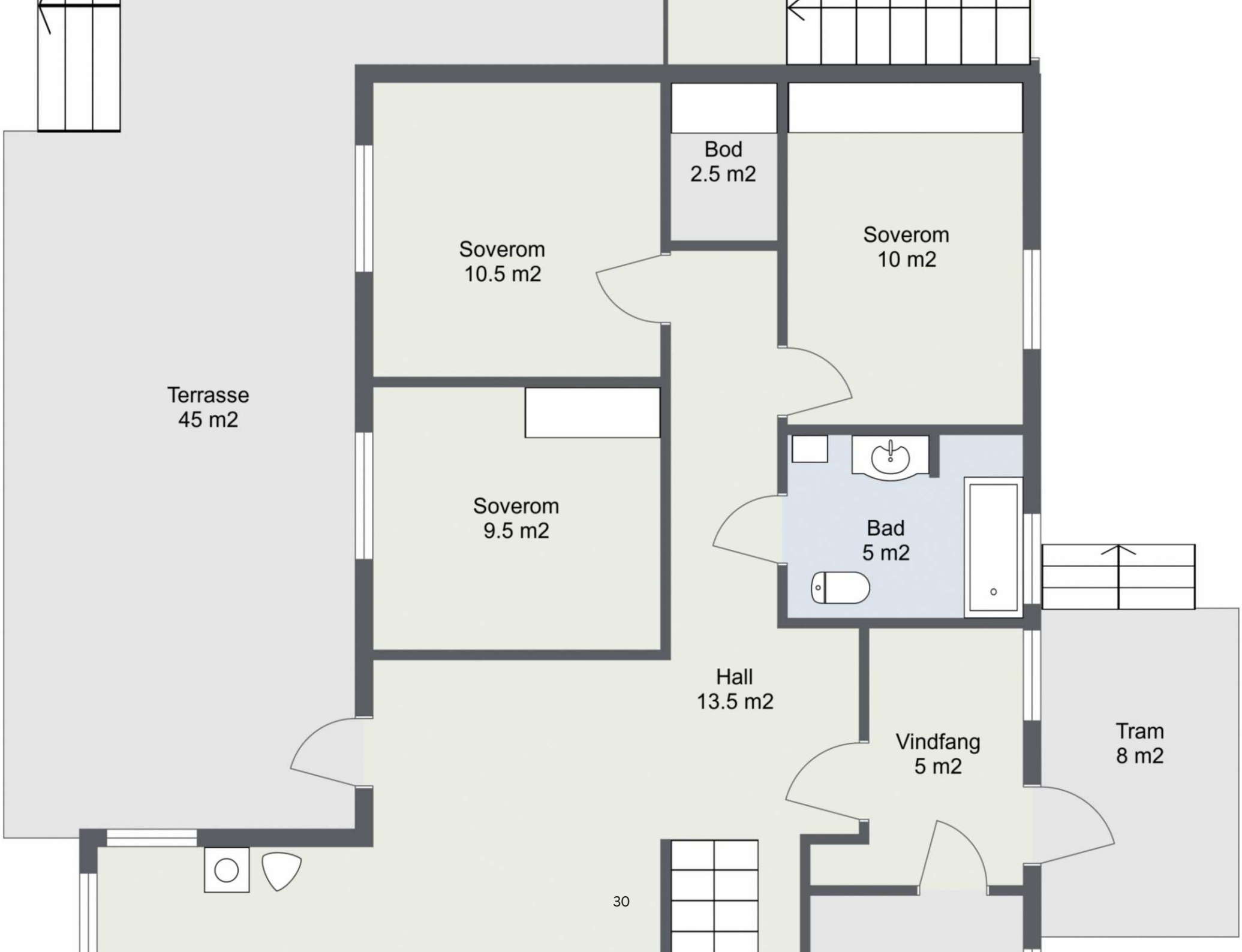











Bod
2.5 m2
Soverom
10.5 m2
Soverom
10 m2
Terrasse
45 m2
Soverom
9.5 m2
Bad
5 m2
Hall
13.5 m2
Vindfang
5 m2
Tram
8 m2


MEMO
LOVE YOU
HENRIK
MAMMAS
kjøkken




MEMO
LOVE YOU
-HENRIK


MEMO
LOVE YOU
-HENRIK
SATURDAY






















SAMSUNG


Electrolux
ENERGYSAVER
BOSCH
Serie 6









LERGRUVBAKKEN 1

Nabolaget Sjøbakken/Kjerkegårdshagan/Langsetfeltet - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sjøbakken	Linje 541	7 min 0.6 km
Røros stasjon	Linje R60	21 min 1.7 km
Røros lufthavn		7 min

SKOLER

Røros skole (1-10 kl.)	22 min
512 elever, 35 klasser	1.9 km
Røros videregående skole	23 min
300 elever	1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Røros Hotell	11 min
Røros hotell	12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

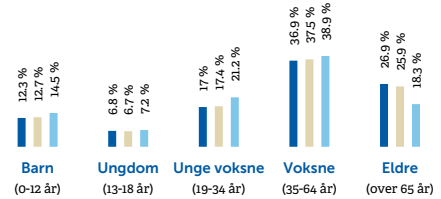
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sjøbakken/Kjerkegårdshaga...	945	462
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hengfonna Barnehage	11 min
Kvitsanden barnehage (1-5 år)	21 min
83 barn	1.7 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år)	21 min
32 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Røros	20 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.8 km
Coop Mega Røros	20 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

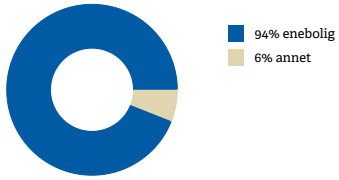
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Kvitsankassen- sandvolleyballbane	17 min
Sandvolleyball	1.4 km
Røroppvekstsenter grunnskole	21 min
Ballspill	1.7 km
Røros Gym	22 min

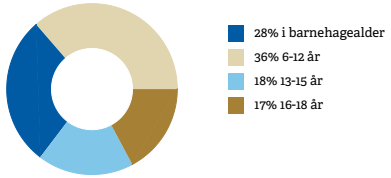
BOLIGMASSE



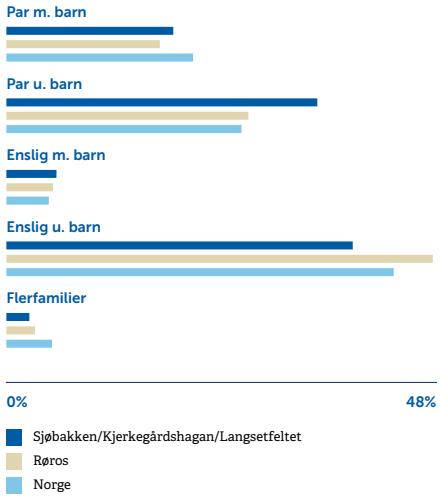
VARER/TJENESTER

Domus Røros Kjøpesenter	19 min
Vitusapotek Røros	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

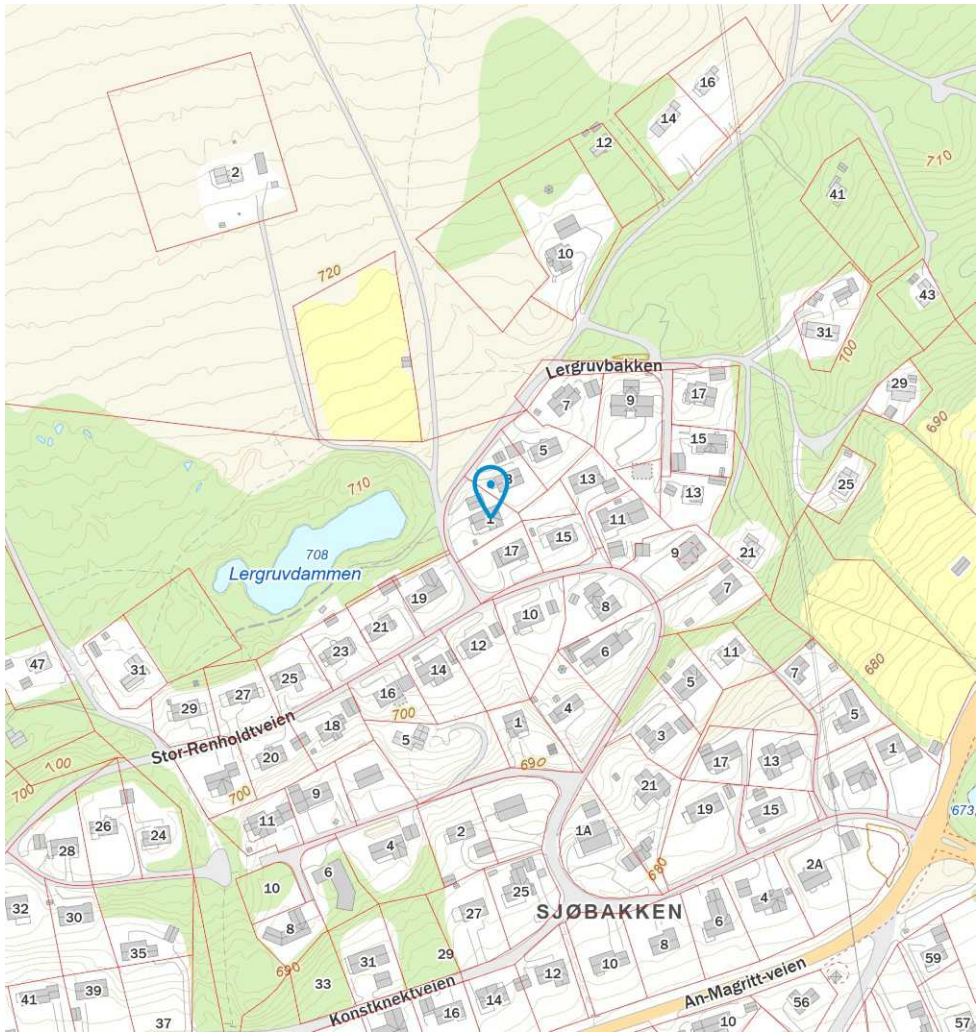


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

OBRON Kvalitet i bygg

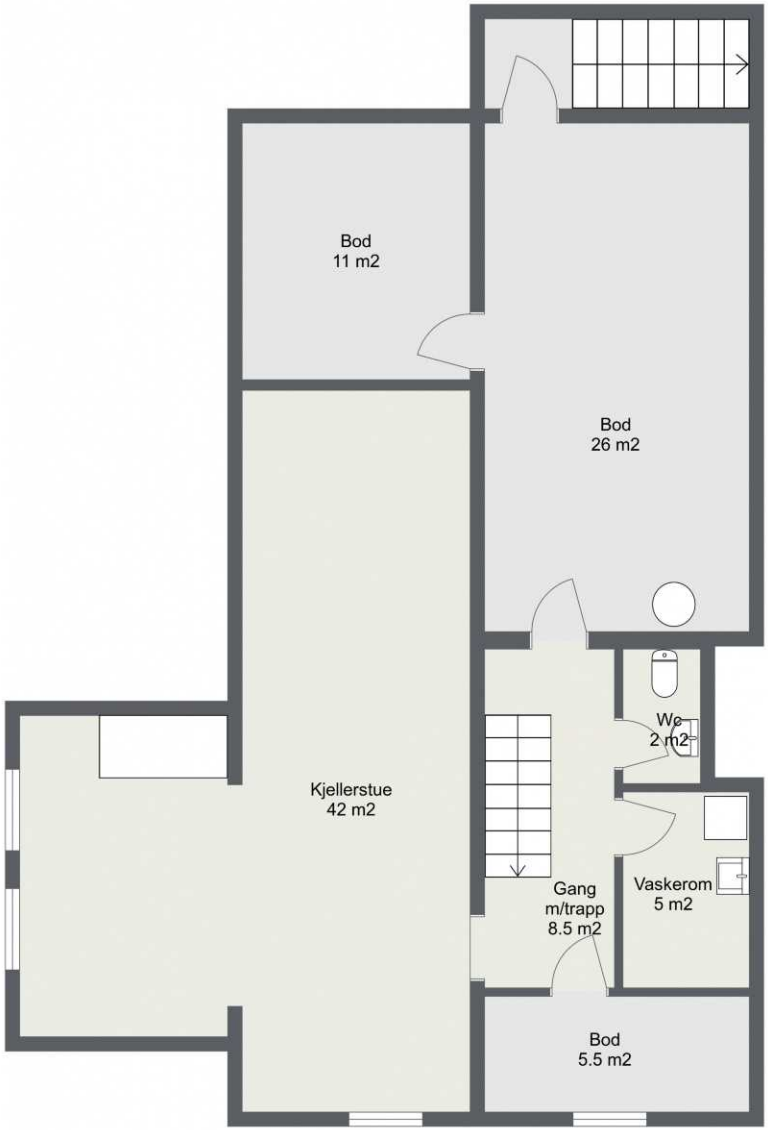
Lergruvbakken 1

1. ETASJE



Lergruvbakken 1

KJELLER



Tilstandsrapport

Enebolig
Lergruvbakken 1 , 7374 RØROS
RØROS kommune
gnr. 135, bnr. 498

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 31.07.2025 **Rapportdato:** 17.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18847-1576 **Referansenummer:** HR1676

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden **Vår ref:**

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

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no

901 49 900

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Lergruvbakken 1 , 7374 RØROS
Gnr 135 - Bnr 498
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det er likevel enkelte avvik på bygningsdeler som er av eldre beskaffenhet og som kan kreve tiltak innen rimelig tid og nevner her spesielt boligens våtrom som anses på grunn av alder/registrerte forhold modent for oppgradering. Det anbefales fortsatt bruk av badekar, eventuell dusjkabinett kan med fordel monteres på badet. Når det gjelder utvendig så bør drenering/fuktsikring vies ekstra oppmeksomhet og eventuell tiltak må fortløpende vurderes. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Boligen ble oppført i 1 etasje over kjeller. Grunnmur av lettbetong leca el. lign. Veggkonstruksjonen er oppført av bindingsverk med utvendig stående kombinert med liggende trekledning. Etasjeskiller av tre. Taket er i saltaks form og tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av malt metall. Vinduer av 2- og 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat, parkett og vinylbelegg på gulv. Malte vegger av spon og mur kombinert med malte panelplater, malte plater. Videre er det er malte plater, malt panel og malt mff panel i tak.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, veggskap, badekar med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM:
Vinyl på gulv, malte plater kombinert med malte betong og malte plater i himling. Skyllekar med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med profilert fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og dobbel vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, mikroovn og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

SPESIALROM Gå til side

TOALETROM:
Laminat på gulv, malte vegger og malte plater i himling. Gulvmontert klosett og veggmontert servant med 2-greps blandebatteri. Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer m/vippebrytere
Varmepumpe

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det gjort en god del endringer fra opprinnelig godkjent planløsning i 1 etasje.

Nevner her følgende :

1. Vaskerom er omdisponert til bod.
2. Matbod er fjernet og trapp ned til kjeller er etablert
3. En av bodene er innlemmet i ett av soverommene
4. Toalettrommet er innlemmet i badet slik at arealet i vindfang er noe utvidet

KJELLER:
Det foreligger ikke tegninger av kjeller. Vedlagt planskisse er etter dagen bruk. Innredning/kjeller er ikke byggesøkt. Bruksendring av arealer regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Dette anbefales undersøkt nærmere hos lokal bygningsmyndighet / Røros kommune.

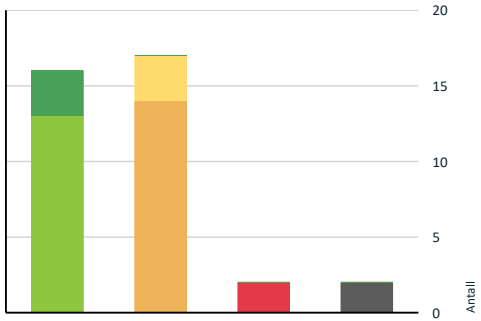
UTVENDIG:
Det foreligger ikke byggesøkte tegninger på terrasser og utvendig overbygd nedgang til kjeller.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

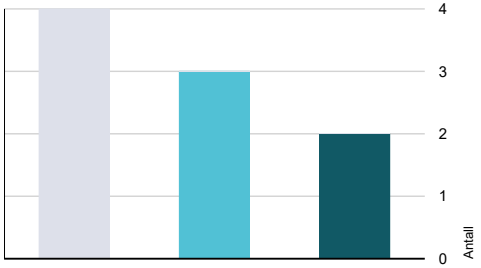
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Terrasse/tram/trapp	Gå til side
Utvendig > Trapp ned til kjeller	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer fra byggeår	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Lergruvbakken 1 , 7374 RØROS
Gnr 135 - Bnr 498
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ny taking med ble etablert i 2012. Arbeidet utført i regi av eier

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i stål med plastbelegg.

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

Det manglende takrenner/nedløp på tak over kjellernedgang

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ettermonter takrenner på tak over kjellernedgang og om mulig etablere bedre løsning i overgang tak/vegg. (beslag eller lign)

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Stående bordkledning med utlektet vegg med vindtetting av asfaltimpregnerte trefiberplater. Selve veggkonstruksjonen er lukket konstruksjon hvor besiktigelse begrenser seg til det som er synlig fra utvendig og innvendig side. Oppbygning utenfor selve bærekonstruksjonen kan til en viss grad verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vidre anmerkes det noe høy slitasjegrad på kledning mot sør og over nedgang til kjeller

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En gjennomgang av kledningen anbefales og ny overflatebehandling må påregnes innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonen er oppført med kaldtloft med adkomst via nedfellbar stige i hall. Taket har saltaks form med åpen uisolert sperrekonstruksjon av tre med taktro som undertak. Arealet er isolert ned mot boligrom. Ved visuell kontroll registreres det luftespalter mot raft, noe som indikerer på at lufting av konstruksjonen er ivaretatt.

TG 1 Vinduer i 1 etasje

Malte trevinduer av 3-lags glass fra 2012 samt 2-lags fastvinduer på stue med nye glass i 2-lags utførelse fra 2009

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer fra byggeår

Malte åpningdvinduer med malte karmer med 2-lags glass i kjeller samt i vindfang 1 etasje

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Generelt noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene er fortsatt i god stand alder tatt i betraktning, men for å opprettholde dagens tilstand på rammer/karmer og forebygge videre utvikling, fordrer det regelmessig vedlikehold. Det er ikke behov for ytterligere tiltak, så lenge glassene ikke er punktert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ytterdør

Fabrikkmalt ytterdør i glatt utførelse til leilighet av type B-30/35 dB

TG 1 Terrassedør

Malt terrassedør med 3-lags glass

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Kjellerdør

Teak boddør

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Samt slitt utvendig dørblad

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Justering av dørblad samt ny overflatebehandling må påregnes



TG 2 Terrasse

Terrassen ble oppført i år 2012 og er i hovedsak oppført av trykkimpregnert virke. Konstruksjonen er etablert på veggliv og understøttes/fundamentert med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer på tidligere betongdekke.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

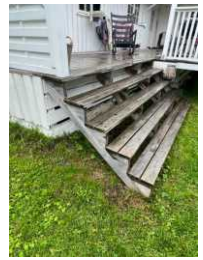
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler rekkverk på trapp

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anføres at høyden ned til bakken er relativt lav (ca.) og det er mykt underlag (gress/grus), men høyden utløser likevel krav til tilfredsstillende sikring mot fall.

Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).



TG 2 Terrasse/tram/trapp

Konstruksjonen understøttes/fundamentert med støpte pilarer el. lign.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe skjevhet i pillarer på fundament.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser av fundamenter anbefales, og om det er behov. ev utbedring må vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Trapp ned til kjeller

Støpt overbygd trapp ned til kjeller med leca mur

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Videre anmerkes ris/sprekker i mur

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å forebygge videre utvikling er behov noen tiltak, hvor det må påregnes utskiftinger/lokale utskiftinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat, parkett, vinylbelegg samt ubehandlet betonggulv. Malte vegger kombinert med malte panelplater, malte plater og malt panel og malt mdf panel i tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Enkel nivellering ble utført på deler av 1. etasje og loft. Ingen vesentlige avvik registrert. Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i trekonstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter og som da betraktes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn montert i stue og plassbygd peis etablert i kjellerstue. Sotluke påvist i i kjellerstue. Iflge eier ble pipeløp rehabilitert i 2014 av autorisert firma

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjelleren fremstår da som innredet og andre deler av kjelleren fremstår som uinnredet med frilagte murflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hulltaking er foretatt i, hvor det ble målt/indikert noe fukt i innkledninger mot murflater.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innkledninger mot murflater er konstruksjoner som er forbundet med risiko for å magasinere fukt/kondens og fordrer derfor både fungerende drenering og at konstruksjonen er riktig utført. Vær derfor obs på ev. fremtidig utvikling.

Vurdering av kjeller må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Tiltak som er beskrevet under disse postene vil også kunne være relevant for tilstanden i kjelleren/underetasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Lergruvbakken 1 , 7374 RØROS
Gnr 135 - Bnr 498
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



Fuktutslag bak påforet vegg ved kjellerstue



Fuktutslag i fritteksponert grunnmur

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det måles 14 cm. åpning mellom trinn.
Det måles 21cm. åpning mellom rekkverkspiler.

Rekkverkshøyder og åpninger mellom trinn i hht. byggeårets krav, men NS3600 legger til grunn at rekkverk og åpninger skal vurderes ut fra dagens krav.

Innvendige trapp mellom etasjer med boligrom skal ha rekkverk med høyde minimum 0,9 m. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Det skal være maks 10 cm. åpning mellom trinn og mellom rekkverkspiler.

Åpninger mellom spiler er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger, men Kjøper/bruker(e) må selv vurdere tiltak ut fra behov (barns sikkerhet mm).





TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset dørblad i fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører til tar i karmer/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som tar i karm/terskel bør justeres slik at de går friksjonsfritt. Vær også obs på at klimatiske forhold/årstider kan medføre at dører kun tidvis tar i karmer. Dette gjelder spesielt heltredører i litt eldre bygninger.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speilskap med overlys, veggskap, badekar med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er av eldre dato, og spesielt skjulte tettesjikt som er mer enn 30 år gamle, og kan ha kort gjenværende brukstid. Det er også påvist avvik, så som motfall til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer (jfr. hulltaking), innebærer det fortsatt en høy risiko for skjulte funksjonsfeil (spesialt ved rørgjennomføringer og tilslutninger mot sluk). Det er stor sannsynlighet for at lekkasjer kan oppstå plutselig. TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av renovering, men er da kun egnet for bruk av badekar, men det anbefales montering av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Det er svært viktig å sikre at det til enhver tid er god avrenning til sluk, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble utført hulltaking på vegg fra entre og mot nedre del under badekardusjhjørne uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.





KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vinyl på gulv, malte plater kombinert med malte betong og malte plater i himling. Skyllekar med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har en enkel utforming og det anmerkes løst gulvbelegg med manglende oppbrett på vegg samt manglende klemring. Det brukes fortsatt som boligens vaskerom, og derfor vurderes det som et våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater og vurderes til å utfylle sin funksjon dagens bruk tatt i betraktning, men rommet er å betrakte som våtrom hvor dagens krav skal legges til grunn. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav . En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Lergruvbakken 1 , 7374 RØROS
Gnr 135 - Bnr 498
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilstøtende konstruksjoner er av delvis betong. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator og viser her til kommentarer under post drenering/rom under terreng

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det ble utført overflatesøk med fuktindikator og viser her kommentarer under post drenering/rom under terreng

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet ble oppgradert i 2009 og framstår i god stand. Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med profilert fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp (ny 2025) og dobbel vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, mikroovn og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk over koketopp

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Laminat på gulv, malte vegger og malte plater i himling. Gulvmontert klosett og veggmontert servant med 2-greps blandebatteri. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedkran er tilgjengelig fra toalettrommet.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 **Avløpsrør**

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk fra våtrom, toalett og kjøkken er beskrevet/vurdert under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Årstall: 1975

TG 1 **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner, varmekabler på bad, varmepumpe samt vedfyring.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannbereder på 285 liter er plassert i kjellerbod med kontrollert avrenning fra trykkventil til avløp.

Tilstandsrapport

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet ble påvist i ved trapp i 1 etasje med eldre skrusikringer samt strømmåler. Det ble utført kontroll av el-tilsynet august 2025. Alle registrerte avvik er utbedret/lukket i august 2025.

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lokal røykvarsler ble påvist i begge etasjer. 6 kg. brannslukningsapparet er plassert i bod ved vindfang 1 etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring / dreneringen er fra opprinnelig byggeår og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast. Iflg eier ble det utført utsikiftinger på boligens nordside /inngangsparti i 2010

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Som tidligere nevnt er det benyttet "grunnmursplast" som fuktsikring mot grunnmuren, hvor deler av denne er synlig over terrenget, men mangler klem-/tettelist som avslutning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres klemlist for å forbygge at vann ledes ned bak grunnmursplasten (ved nedbør/snøsmelting).

Registrerte fuktverdier kan ha sin årsak i manglende klem/tettelist på grunnmursplast. Det tillegges også at systemet er av eldre dato, og det kan derfor være lurt å følge med på det fremover, da funksjonssvikt kan oppstå plutselig i eldre systemer. Det anbefales jevnlig kontroller.

Lergruvbakken 1 , 7374 RØROS
Gnr 135 - Bnr 498
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



Manglende klem-/tettelist mot grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Registrerte forhold ser ut til å være av eldre dato, og vurderes ikke til utgjøre noe konstruksjonsmessige svekkelser av betydning, men det anbefales likevel å holdes under oppsikt for å se ev. negativ utvikling.





TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat opparbeidet med flate partier på begge sider av bygget.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp. Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

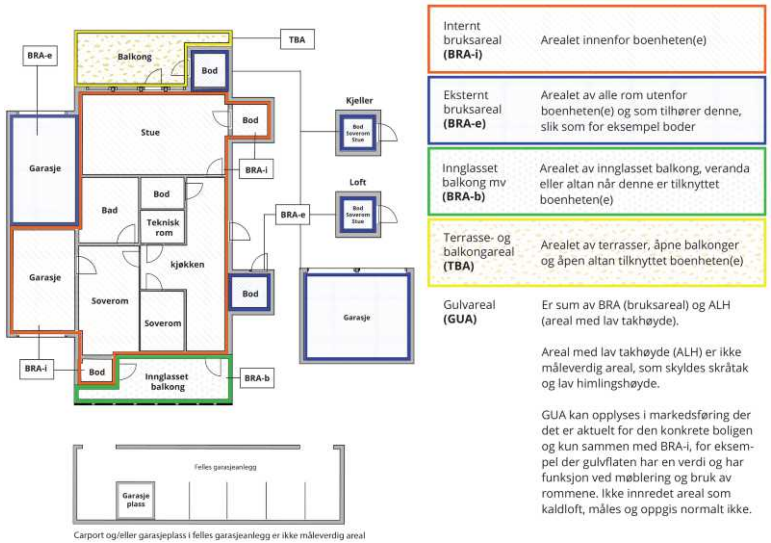
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	111	39		150	53
Kjeller	104			104	
SUM	**215**	**39**			**53**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, Hall, Bad, Kjøkken, Stue, 3 soverom, 2 boder	Garasje	
Kjeller	Gang m/trapp, Vaskerom, Toalettrom, Kjellerstue, 3 boder		

Kommentar

BRA-e: Frittstående garasje på 39 m2. / TBA: Terrasser

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det gjort en god del endringer fra opprinnelig godkjent planløsning i 1 etasje.

Nevner her følgende :

1. Vaskerom er omdisponert til bod.
2. Matbod er fjernet og trapp ned til kjeller er etablert
3. En av bodene er innlemmet i ett av soverommene
4. Toalettrommet er innlemmet i badet slik at arealet i vindfang er noe utvidet

KJELLER:
Det foreligger ikke tegninger av kjeller. Vedlagt planskisse er etter dagen bruk. Innredning/kjeller er ikke byggesøkt. Bruksendring av arealer regnes som søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk. Rapporten tar ikke stilling til muligheten for eventuell bruksendring eller godkjenning av dagens bruk. Dette anbefales undersøkt nærmere hos lokal bygningsmyndighet / Røros kommune.

UTVENDIG:
Det foreligger ikke byggesøkte tegninger på terrasser og utvendig overbygd nedgang til kjeller.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	166	49
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
31.7.2025	Kent Volden	Takstingeniør
	Selger legger ut nøkkel	

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5025 RØROS	135	498		0	1085.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lergruvbakken 1

Hjemmelshaver
Sivertsgård Anita

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**	**Type**
350 000	2018	Opphør av samboerskap

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Gartasje

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Garasjen er frittliggende og er etablert med støpt plate mot grunn. Over dette er den oppført av bindingsverk av tre med utvendig liggende trekledning. Taket er et saltak og tekket med pappshingel takrenner og nedløp av plastbelagt metall. Malt leddport med automatisk portåpner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Det bemerkes noe motfall på gulv på venstre side av gulv ved garasjeport (TG-2)

Beskrivelse
Garasjen er frittliggende og er etablert med støpt plate mot grunn. Over dette er den oppført av bindingsverk av tre med utvendig stående kombinert med liggende trekledning. Taket er et saltak og tekket med pappshingel og takrenner og nedløp av plastbelagt metall. Malt leddport av aluminium med automatisk portåpner.

Tilstandsgrad TG-1

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	30.07.2025	Kommunepakke mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.08.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.08.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.08.2025	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	31.07.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.08.2025	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	27.08.1975		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2025	
2	17.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 12.08.2025
Sivertsgård, Anita

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anita Sivertsgård

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lergruvbakken 1
7374 Røros

5025-135/498/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Takstmann beskriver dårlig fall mot sluk

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt fliser på vegg og gulv før vi overtok huset,dette ble gjort av Aspaas. Ernst Holmgren har lagt fliser på gulv etter 2010.

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

• **Ja**

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

usikker på dette

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Da vi skiftet tak regnet det gjennom taket før det var ferdiglagt. Etter 2012 en gang, husker ikke årstallet.
Det ble i etterkant lagt nytt tak på stua.
Før og etter takskifte har har taket vært helt tett.

Det har vært en fuktskade i tak i yttergang , dette for noen år siden, sannsynlig etter kondens på ventilasjonskanaler, har ikke vært et problem i etterkant.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt singeltak etter 2012. Usikker på årstall. Lagt nytt tak i stua med downlights etter dette.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vinduer på kjøkken, stue, bad og tre soverom, samt verandadør stue.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt ny større terasse, etter 2012, usikker på årstall.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Utbygging av terasse. Ca 2012. Usikker på årstall

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Det har vært tilfeller av vanninntregning i kjeller og garasje.
Kjeller:
Dette er løst etter kontakt med kommunen som har bedret overvannsituasjonen på veien som går opp mot vanntanken,
Garasje:
Det er gjort tiltak med drenering forran støpt gulvplate i garasje. Det er også lagt ned dreneringssystem grøft inn mot tunet, huset, som også må holdes åpen.
Det er også drenert på forkanten av huset i ca 2011.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: usikker

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og tetting med platon i forkant av huset ned mot mur. Husker ikke hvem som gjorde dette.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Resterende er gjort av huseier. Usikker på årstall

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

• Ja

Ja se punktet over og takstrapport. Dette er grovkjeller, betongoverflater og mur.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Se punktet ovenfor Drenering forside av hus

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: se punktet ovenfor

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Dette er beskrevet i punktene ovenfor

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet ovenfor

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

På forsiden av huset
Forran garasje og på tunet

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Litt treg knapp på kjøkkenvifte.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Tynset varmeservice

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmepumpe

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

• Ja

Det har vært trekkproblemer og vifte hos tidligere eiere i forbindelse med varmeanlegg, det er nå byttet varmekilde, vedovn, og det er gjort forbedringer med pipe når det ble lagt forblending steinmur pipe innvendig. Vifte er nå tatt av da det ikke er behov for den lenger (vifte ligger bak pipa).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Røros mur, flis , varme

   Beskrivelse av arbeidet: Ny forblending, samt forbedring innvendig pipe, usikker på hva som ble gjort der. Usikker på men ca 2014

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: usikker

   Beskrivelse av arbeidet: se punktet ovenfor Det er satt på ny pipehatt av faglært i ca 2015. Usikker på årstall

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Henviser til eltilsyn juli 2025, avik lukket i etterkant.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektropunkt og Ren røros

Beskrivelse av arbeidet: Skifte og feste av kontakt varmepumpe Lukking av ledninger bad og tak stue Ledninger ute forsvarlig festet og tildekt

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektropunkt og Ren Røros

Beskrivelse av arbeidet: 2009-2025 Det er lagt downlights tak stue Ny varmepumpe kjeller, 2023 Ny termostat og brytere til bad juli 2025 Kontakter kjøkken 2009 Montering ny platetopp aug 20205 Lagt opp strøm til garasje 2011

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ny garasje 2011

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det ble sendt søknad til kommune om å bygge garasje, som ble innvilget.

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

• **Ja**

Deler av kjeller er innredet av tidligere eiere og oss.
Kjellerstue, vaskerom, toalett , disprom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Treg knapp på kjøkkenvifte.
Defekt do underetg, det må skiftes en del.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

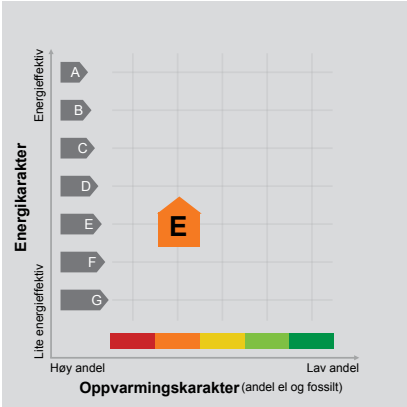
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lergruvbakken 1
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	498
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184140446
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152382
Dato	07.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Ved forretningen møtte: [1])

For selger Røros kommune møtte kommuneing. og ass.ing.

Kjøper: Tårstein Haakensen

Det er nedslått grensemerker i samsvar med målebrevkart.

Grensene er sikret som vist på transparent over tomter av Kirkegårdshage gnr.135 bnr. 28,35.

Grensene måler i meter:

Mot øst mot Lergruvbakkan 3,parsell av gnr.135 bnr.28,35 6,05
og mot Tillegg til tomt Lergruvbakkan 3,
parsell av gnr.135 bnr.35 10,53, 20,00, 7,65

Mot sørøst mot Konstknektv.41,parsell av gnr.135 bnr.28 25,30

Mot vest mot gnr.135 bnr.482 3,00, 6,02
og mot gnr.135 bnr.28 3,95, 9,98, 9,94, 8,50, 9,00

Skylddeling er holdt samme dag.

Reguleringsplan for området er stadfestet 28.februar 1973.

Areal: 627 m^2

oppmålingssjef

kartvitne

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

MÅLEBREV – KART

M.nr.

Kartpl.

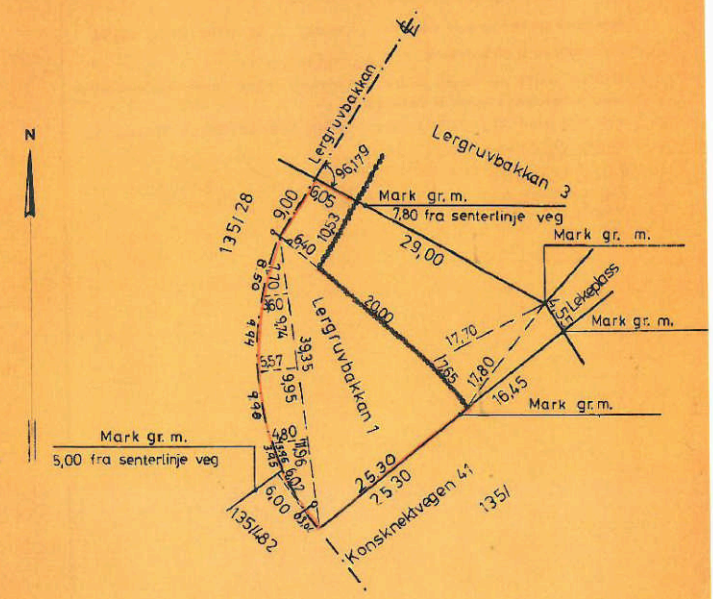
Parsell av "Kirkegårdshage" gnr. 135 bnr. 28

Bruksnavn Lergruvbakkan 1 gnr. 135 bnr.

Areal 627 m^2 Mål 1:500

Oppmålt og skylddelt 30/4 1974

Alle mål i meter



Nr. 2260 Bøe & Stenersen A/S Oslo

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen. Lergruvbakkan 1

Grensene er som beskrevet foran. i samsvar med kart-og oppmålingsforretning

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 1-en øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør uten fradrag i hovedbrukets skyld

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Lergruvbakkan 1

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

som skylddelingsmenn møtte Magnus Tamnes,Magne Fjæran og Søren Johnsen

Magnus Tamnes Magne Fjæran Søren Johnsen

Påtegninger, [3])

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysing. Her føres også rettelser og sjourføringer.

Prt.koll VII side 89

J. nr.

L. nr.

.....Røros..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

Parsell av Kirkegårdshage (elend. navn), gr. nr. 135 br. nr. 28

Parsellen er gitt br. nr. 498 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Lergruvbakkan 1 gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 74 den 30/4 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Lergruvbakkan 1, parsell av Kirkegårdshage 135 bnr. 28

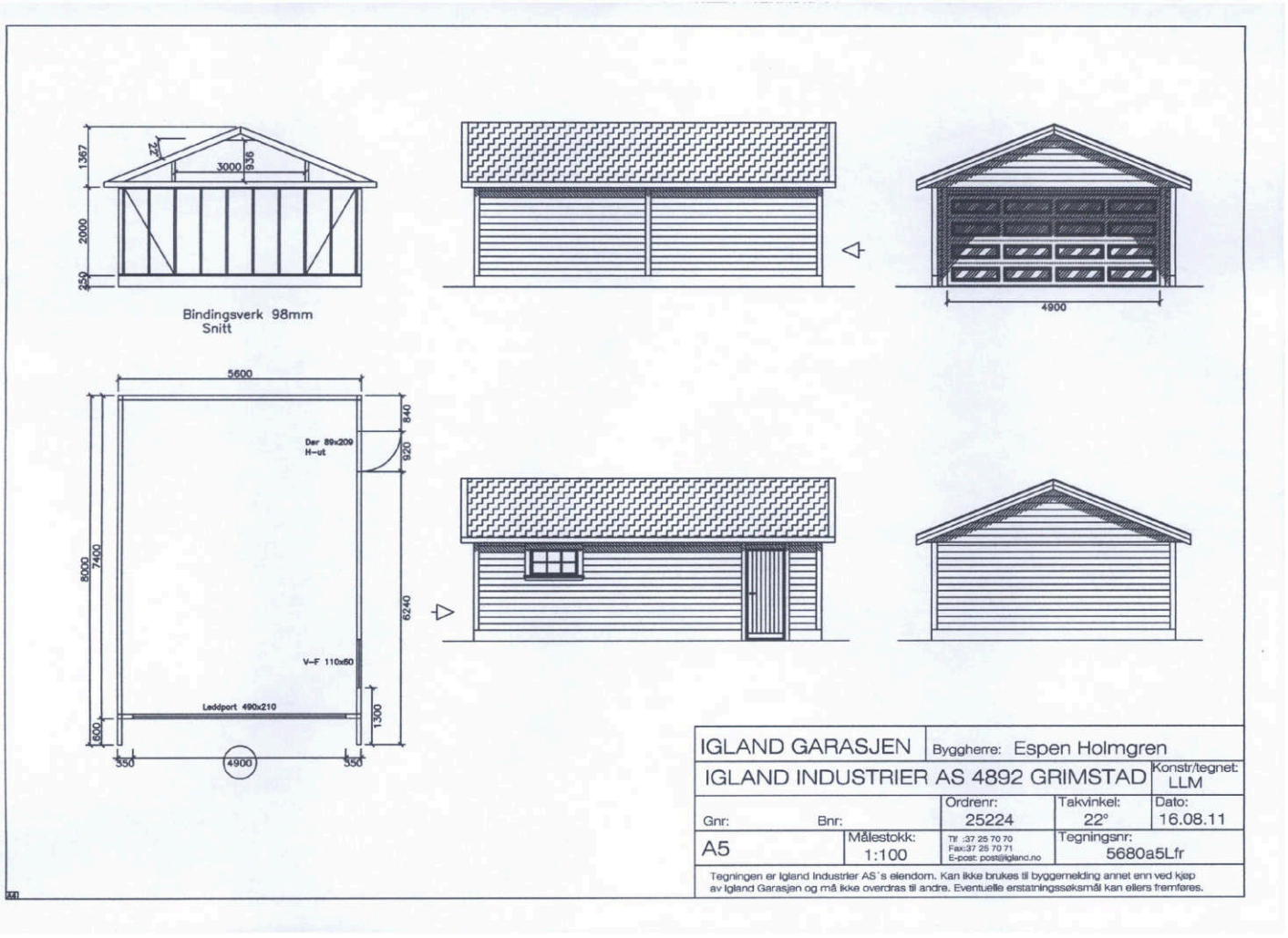
Forretningen er forlangt av Røros kommune v/ordføreren

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

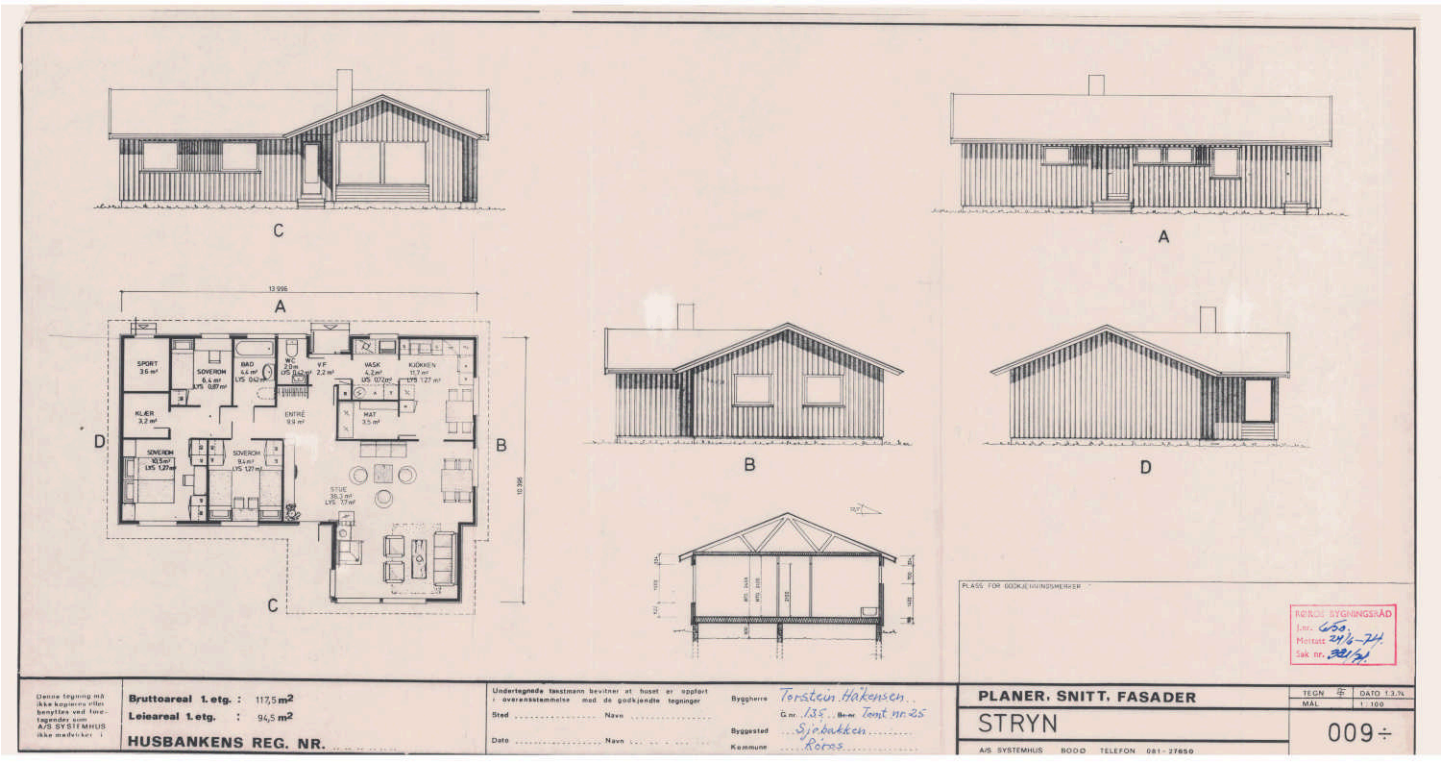
i nærvær av kartvitne Magne Fjæran

R. 540a. 12.000. A/S OVCO - 1446/72.



IGLAND GARASJEN	Byggherre: Espen Holmgren		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: LLM
Gnr: Bnr:		Ordrenr: 25224	Takvinkel: 22°	Dato: 16.08.11
A5	Målestokk: 1:100	Tlf.:37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 5680a5Lfr

Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsseksmål kan ellers fremføres.



FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Torstein Håkensen,
Lergruvbakken,
7460 Røros.

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	"Lergruvbakken" gnr. 135/498-499 i Røros
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Torstein Håkensen, Røros
Byggemelder	Røros Skogforvaltning v/J.O. Nesvold, Røros
Ansvarshavende	Røros Skogforvaltning v/J.O. Nesvold, Røros.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

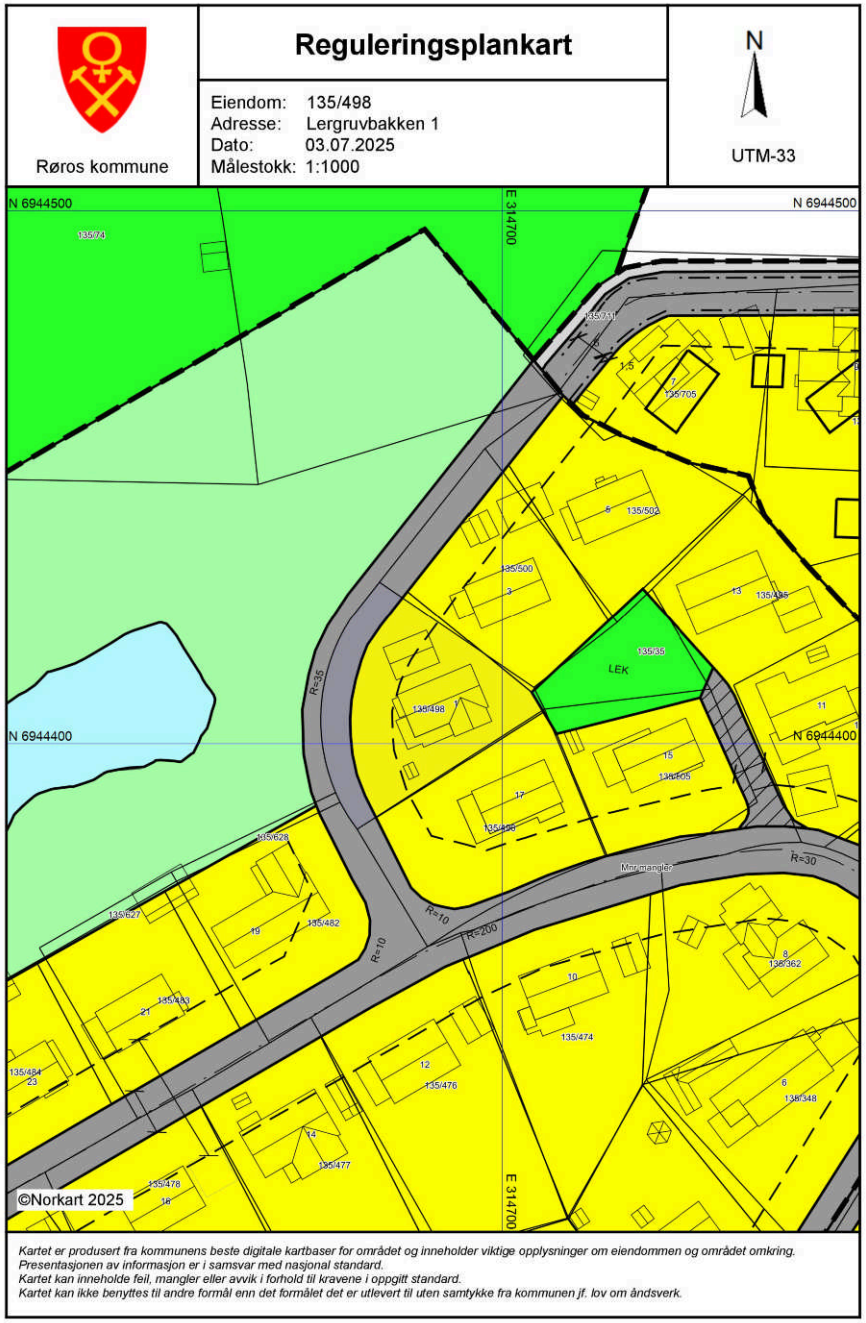
Merknader :

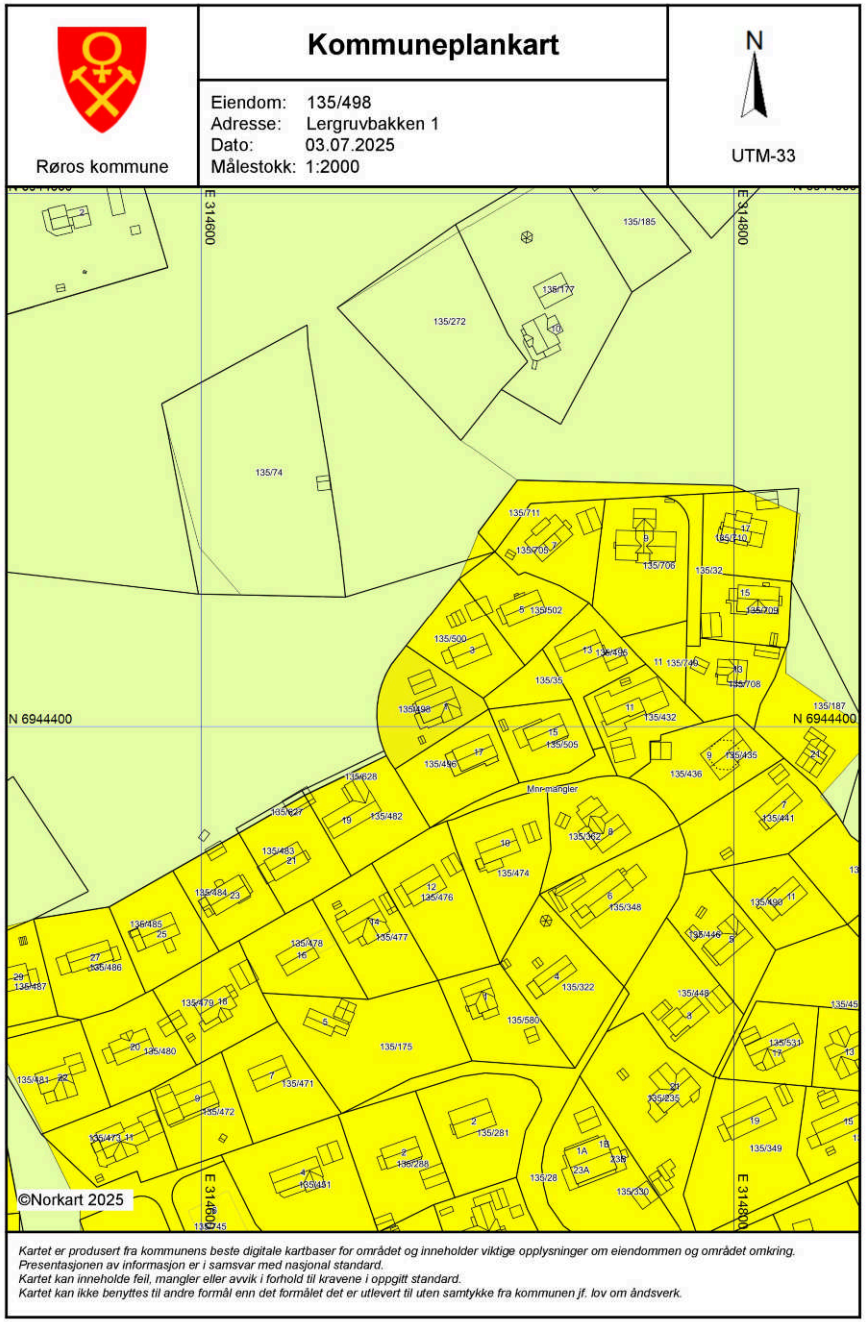
Bygget er oppført i samsvar med de planer og tegninger som er godkjent av Røros Bygningsråd i møte av 27. juni 1974.

Røros den 27. august 1975

Røros Bygningsråd.
Magnus Tamnes
[illegible]

Nr. 2253 Eneratt: Sem & Stenersen A/S. Oslo 5-69





RØROS BYGNINGSRÅD
J.nr. 294
Mottatt 28/3-73
Sak nr.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL ENDRET REGULERINGS-PLAN FOR SJØBAKKEN - KIRKEGÅRDSHAGE - HAUGENE I RØROS KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslov—givningens bestemmelser.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende våningshus i én etg. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasje innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Utnyttelsesgraden skal være u= 0.10.

§ 4.

Takvinkel skal være mellom 18^{o} og $22\frac{1}{2}^{o}$ og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farge og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Forretnings-, lager-, eller verkstedsvirksomhet tillates ikke i reguleringsområdet.

§ 7.

Det skal på egen grunn være biloppstillingsplass nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 8.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

§ 9.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Røros kommune.

Stadfestet den 28.2. 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250128 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Lergruvbakken 1, 7374 Røros.
Gnr. 135, Bnr. 498, Røros kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 41250128
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.08.2025

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no