

aktiv.



Smeltarveien 10, 7374 RØROS

Pen og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i Gjøsvika. 4 sov, 2 bad og 2 stuer. Garasje, carport og bod.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 100 990,-
Total ink omk.: Kr 4 090 990,-
Selger: Christen Gullikstad
Eva Beate Vårhus Gløtvold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 176/213 kvm
Tomtstr.: 776.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 1521
Oppdragsnr.: 1705240117

Pen og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i Gjøsvika. 4 sov, 2 bad og 2 stuer.

Velkommen til Smeltarveien 10.

Pen og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i Gjøsvika. Boligen ble satt i 2010 og har en gjennomgående fin standard. Ypperlig familiebolig med fire soverom, to bad og to stuer.

I tillegg til boligen er det garasje, carport og bod.

Innhold:
Enebolig:
BRA-i:
1. etasje:
Stue, kjøkken, hall, soverom, bad/vask, teknisk rom, bod, garderobe/
gang.
Loftsetasje:
Loftstue, 3 soverom, bad, kott.

Garasje
BRA-e:
1. etasje: Smørebod, garasje.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

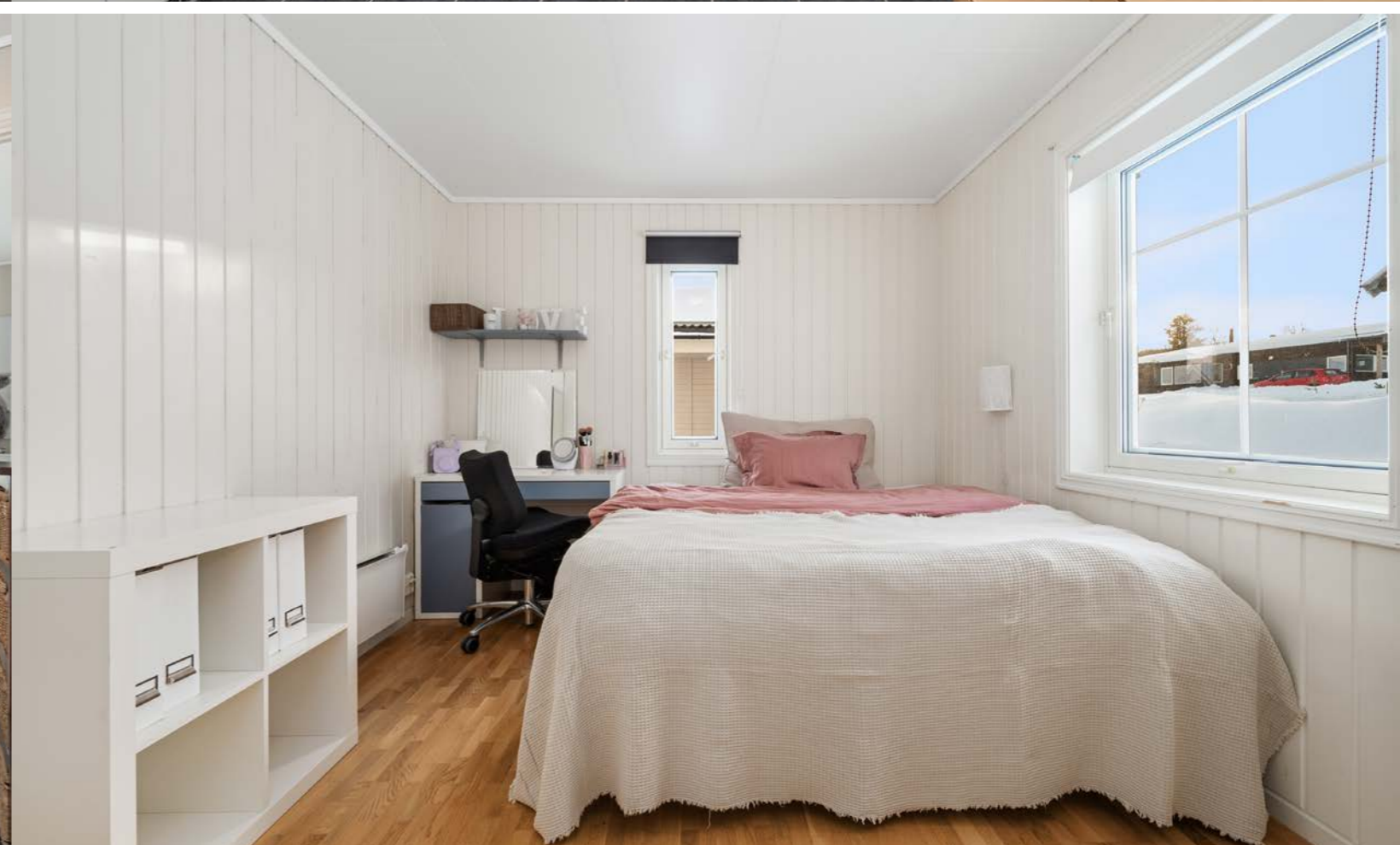
Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	24
Egenerklæring	31
Tilstandsrapport	36
Energiattest	67
Nabolagsprofil	71
Ferdigattest	74
Byggegodkjente tegninger	76
Info kommunale avgifter	80
Målebrev	82
Diverse kart	84
Reguleringsplan	88
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95











Loftstue med utgang til balkong.



Badet i loftsetasjen.



Det er tre soverom oppe i 2.etg.



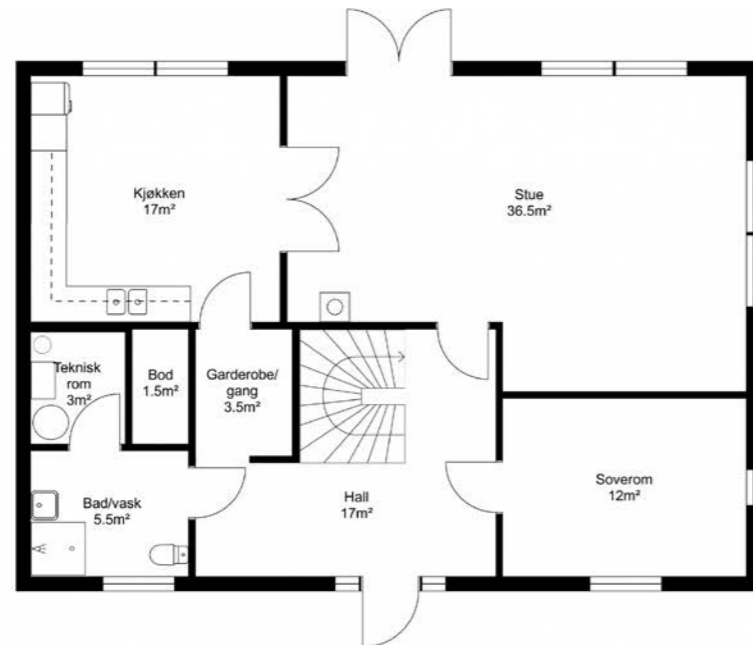
Plantegning

1. etasje



7375 Røros - Smeltarveien 10

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger. Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom. Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

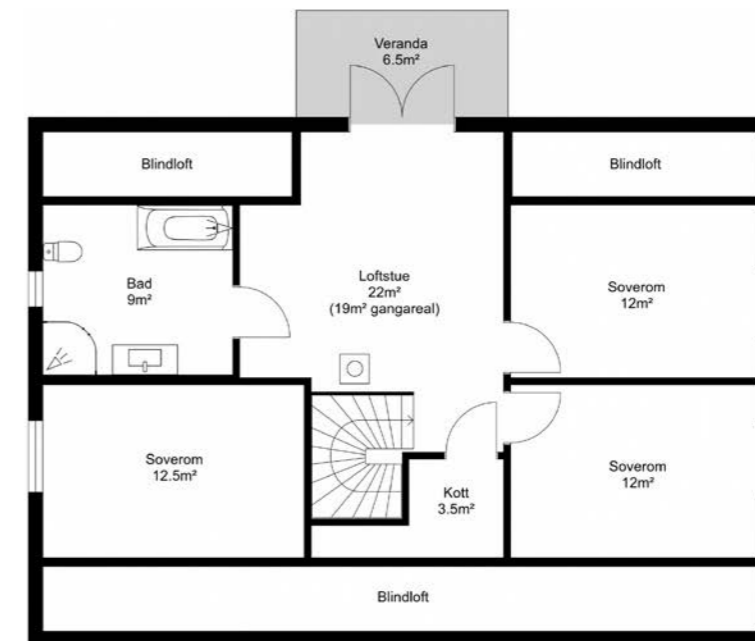
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Loftsetasje



7375 Røros - Smeltarveien 10

Loftsetasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger. Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom. Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 213 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

776.7 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med gruset gårdsplass og plenarealer.

Beliggenhet

Gjøsvika er et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til sentrum. I feltet ligger Stenbråttet barnehage, fotballbane og lekeplass. Området har tilgang på flott turterreng sommer som vinter med oppkjørte skiløyper like ved. Det er gang- og sykkelvei inn til Røros sentrum langs riksvei 30.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

En blanding mellom eneboliger, tomannsboliger og leiligheter i området.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Garasje:

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaks- og pulttaksform, og er teknet med takstein og pappshingel. Vinduer er med 2-lags isolerglass og enkelt glass. Det er montert leddport i metall med automatisk portåpner.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringsskjema:

- Huset ble bygd av Os Entreprenør mens noe overflatearbeid ble gjort selv.
- Det har blitt observert skjeggkre el. Merker eller ser aldri, men har fanget noen ved å legge ut tape.
- Terrasse og garasje er satt opp selv.
- Sentralstøvsuger fungerer ikke.

Se komplett egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig:

BRA-i:

1. etasje: Stue, kjøkken, hall, soverom, bad/vask, teknisk rom, bod, garderobe/gang.

Loftsetasje: Loftstue, 3 soverom, bad, kott.

Garasje

BRA-e:

1. etasje: Smørebod, garasje.

Standard

Enebolig:

1. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger.

Takess i himling.

Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Parkett på gulv og malt panel på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Takess i himling.

Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Hall:

Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Trapp.

Soverom:

Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Panelovn.

Bad/vask:

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, skyllekum, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk rom:

Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Sikringsskap, bereder, sentralstøvsuger, stoppekran, rørfordelingsskap, mekanisk avtrekk og ventilasjonsaggregat.

Bod:

Flis på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Garderobe/gang:

Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme.

Loft

Loftstue:

Tregulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utgang til veranda.

Soverom 1:

Tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 2:

Tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 3:

Tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Kott:

Tregulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Bad:

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, servant i innredning, wc og mekanisk avtrekk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Ren Røros.

Parkering

I garasje, carport og oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Boligen har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 32 962

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 8.268,76,-

Eiendomsskatt kr 13.487,-

Feiing kr 569,50,-

Renovasjon kr 4.994,-

Vann kr 5.642,80,-

Prognosen for 2025 sier en total på kr 34.760,56,-.

Se vedlagte skriv fra kommunen for nærmere info.

Formuesverdi primær

Kr 1 211 469

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 845 874

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 1521 i Røros kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest 25.11.2010 for boligen og garasjen.

Garasjen er i ettertid bygd på med en skibod. Denne finnes det ingen papirer på. Hvorvidt den var søknadspliktig eller ikke er det kommunen som kan svare på. Uansett om den eventuelt ikke var søknadspliktig skulle tiltaket ha vært avsluttet med en ferdigattest. Kjøper overtar ansvar og evt. risiko tilknyttet forholdet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan for Gjøsvika 3. Planen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen kan ingen egen utleiedel men kan fritt leies ut i sin helhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 990 (Omkostninger totalt)

116 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 106 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 108 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

03.02.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240117	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Beate Vårhus Gløtvold	Christen Gullikstad
Gateadresse	
Smeltarveien 10	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalensr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EBVG, CG

Document reference: 1705240117

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

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Beate Gløtvold	2194001c05cf24e11d110de28c93e4b4ae06764a	30.12.2024 12:47:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christen Gullikstad	4f8438cd697142965305e280b475d5caa6eded8c	13.12.2024 11:21:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240117

Document reference: 1705240117

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

Smeltarveien 10 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

BRA: 176 m²

BRA-i: 176 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26384>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Øvrig: Sentralstøvsuger

Oppsummering

-Sentralstøvsugeren er opplyst å ikke fungere.

TG 3 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser og eventuelt utskifting. Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører:

Baderomsvindu i loftsetasje, innerdører og hovedytterdør

Oppsummering

-Flere innerdører har slitasje ved håndtaksbeslag. Dette skjer som oftest når håndtakene ikke har vært tilstrekkelig strammet til.

-Det er fuktskader i foringer av MDF i vindu på bad i loftsetasje.

-Hovedytterdøren er slitt utvendig, samt at nedre del av dør også er litt slitt innvendig.

-Innerdør mellom bad/vask og teknisk rom i 1. etasje er slitt/svellet i nedre del. Dette kan komme av tidvis høyt fuktnivå i luften, i kombinasjon med materiale som tåler fukt dårlig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Innerdører med slitasje ved dørhåndtak bør utbedres. Det kan ikke utelukkes at noen av dørene må skiftes for å lukke avviket. Dørene fungerer med dagens tilstand.

-Svellet innerdør inn til teknisk rom må utbedres/skiftes.

-Fuktskadede foringer i vindu på badet i loftsetasjen må skiftes. Foringer av tre anbefales.

-Hovedytterdøren har behov for utbedring av overflaten.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler. Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i loftsetasjen, samt kne loft i knevegger ut mot yttervegger. Loftene har ikke adkomst og er ikke inspiserte.

-Det registreres rennemerker ved pipegjennomføring i loftsetasjen. Dette er symptom på utett dampspærre, som igjen kan ha ført til kondensering.

TG 2 på grunn av registrerte rennemerker ved pipe.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser av gjennomføringen anbefales. Tiltak vurderes deretter.

-Det anbefales på generelt grunnlag å etablere adkomst til loftsrommene for å muliggjøre en inspeksjon.

Slike rom kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i bunn av flere nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nedløpene er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Pipemuren har noen mindre riss i fuger, men dette er ikke av vesentlig grad. Tiltak anses ikke som nødvendig.

-Det er sprekker i ildfast stein i vedovn.

TG 2 på grunn av sprekker i ildfast stein.

Anbefalte tiltak

-Ildfast stein med sprekker må skiftes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Det er riss/krakelering i enkelte flisfuger på vegg bak komfyr.

-Det registreres svelling oppunder benkeplaten foran vask og oppvaskmaskin.

-Enkelte skapdører på underskap har svelling i nedre del, samt at enkelte skapdører har sår i overflaten.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Kjøkkenet fungerer med påviste avvik.

-Flisfuger med riss/krakelering bør utbedres.

-Benkeplaten bør fuktbeskyttes for å unngå ytterligere skader. For å lukke avviket må benkeplaten skiftes.

-Skapdører med svelling/sår må utbedres. Svellede dører må skiftes for å lukke avviket.

Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje

Oppsummering av overflater

-Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 18 mm til dør mot bod, mot kravet på minimum 25 mm.

-Vindu er plassert i våtsone, men er beskyttet av dusjkabinettet. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-Det er hulrom under enkelte flis, men ikke registrert skader eller løse flis. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-Det er «trapping» på flis ved avløpsrør til skyllekum, samt at flisbitene i fremkant ikke er visuelt tilfredsstillende. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-I 2 veggghjørner dekker ikke hjørnelist over platekant.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

-Det må sørges for tilstrekkelig tetthet ved veggghjørner, og at listen dekker platekanten.

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

Våtrom: Teknisk rom, 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

-I 2 veggghjørner dekker ikke hjørnelist over platekant. Platene utgjør tettesjikt på vegger.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det må sørges for tilstrekkelig tetthet ved veggghjørner, og at listen dekker platekanten.

Oppsummering av overflater

-Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 15 mm, mot kravet på minimum 25 mm.

-Gjennomføringer for ventilasjon er ført ut gjennom yttervegg, men ikke synlig for kontroll innvendig, da de er innkasset.

-Noen flis har hulrom under, men det er ikke registrert skader eller løse flis. Ikke behov for tiltak i dag.

TG 2 på grunn av avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

-Nærmere undersøkelser av gjennomføringer anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det er ikke registrert membran ved klemringen. Utførelsen er dermed usikker. Det bemerkes også at sluket har lite tilgjengelighet for rengjøring og kontroll, slik at kontrollen kan ha mangler.

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

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Nærmere undersøkelser i sluk anbefales. Dette betyr at varmtvannsbereder sannsynligvis må flyttes på.

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

Våtrom: Bad, loftsetasje

Oppsummering av overflater

-Det er tilnærmet flatt gulv utover lokale fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 15 mm ved begge sluk, mot kravet på minimum 25 mm. Det er lagt fuge ved dør, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om membranen er brettet opp under dørterskel uten åpninger eller fremlagt dokumentasjon. Ved flatt gulv utenfor sluksoner bør det være brettet membran oppunder dør minimum 15 mm over ferdig gulv.

-Gulvflisene har stedvis "trapping". Ikke behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Det er hulrom under enkelte flis, men ikke registrert skader eller løse flis. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-Vindu er plassert i våtsone, men beskyttes av dusjkabinettet. Det bemerkes likevel at foringene er blitt svellet i vinduet, og at foringer av malt mdf er dårlig egnet i fuktige rom.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Foringer i vindu må skiftes. Det anbefales foringer av malt tre.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Øvrig: Skadedyr

Oppsummering

-Selger har opplyst i egenerklæring om observasjon av skjeggkre i boligen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-På bakgrunn av opplysninger om skjeggkre i boligen må nærmere undersøkelser foretas, og tiltak iverksettes.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser anbefales når tomten er snøfri.

Balkong, terrasse, platting: Terrasseplattinger, 1. etasje

Oppsummering

-Det er etablert terrasseplattinger i 1. etasje. Terrassene er snødekte og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når de er snøfri.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-På grunn av snø og manglende adkomst til loft er det ikke foretatt inspeksjon av skjulte deler.

Anbefalte tiltak

-Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når taket er snøfritt.

Taktekking

Oppsummering

-Inspeksjonen er utført fra takstigen, men taket er snødekt. Det er ikke konkludert med tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Teknisk rom, 1. etasje

Oppsummering av fukt

-Rommet er ikke regelmessig utsatt for vann, og hulltaking er dermed ikke foretatt. Fuktsøk på overflater viser ingen unormale forhold.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger

-Den lille boden i 1. etasje er byggemeldt som et toalettrom. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel.
-Smørebod på garasje finnes ikke på tegninger.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget


Befaringsdato 22.1.2025	Rapportdato 28.1.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Eva Beate Gløtvold	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Christen Gullikstad	Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Grunnet snø på terreng og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Smeltarveien 10, 7374 Røros					
Kommunenr: 5025	Gårdsnr: 132	Bruksnr: 1521	Festnr:		
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:			
Byggeår: 2010					
Boligtype: Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Installert strøm i garasje. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 23-01-2017.	Ja
2023	Det ble lagt nytt gulv i stue og kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	176	176	0	0	6
Garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	213	176	37	0	6

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	100	0	0	0
Loftsetasje	76	76	0	0	6
Totalt m²	176	176	0	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	82	76	6
Totalt m²	82	76	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	100	90	10	BRA-i: Bad, hall, soverom, stue, kjøkken.	BRA-i: Teknisk rom, bod, gang/garderobe.
Loftsetasje	76	73	3	BRA-i: 3 soverom, loftstue, bad.	BRA-i: Kott.
Totalt m²	176	163	13		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	37	0	37	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	0	37		BRA-e: Smørebod, garasje.
Totalt m²	37	0	37		

Kommentar til arealberegning

-Terrasser på bakkeplan er ikke oppmålt på grunn av mye snø. Derfor blir TBA-areal totalt for boligen ufullstendig.
 -Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. I kottet er deler av rommet smalere enn 60 cm, og derfor ikke målbart. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-IU
-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser anbefales når tomten er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Bygningen er oppført over støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Boligen ligger i et grenseområde mellom morenegrunn og torv- og myrgrunn ifølge NGUs kartløsning. Byggegrunnen er utover dette ukjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Grunnmuren er nedsnødd utvendig, og kontrollen er noe begrenset. Ikke registrert tegn på svikt.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Veranda, loftsetasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en veranda med adkomst fra loftstue. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over stolper som er ført ned til fundament. Det er etablert rekkverk av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplattinger, 1. etasje



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
-Det er etablert terrasseplattinger i 1. etasje. Terrassene er snødekte og ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når de er snøfri.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer generelt og balkongdører

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags glass. Malte balkongdører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Låssylindren på balkongdøren i loftsetasjen sitter løst og bør utbedres.	

6.6 Vinduer og dører: Baderomsvindu i loftsetasje, innerdører og hovedytterdør



Slitasje rundt beslag



Fuktskade i foring

Beskrivelse	
Malte vindu med 2-lags glass på bad. Malte hovedytterdør. Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Flere innerdører har slitasje ved håndtaksbeslag. Dette skjer som oftest når håndtakene ikke har vært tilstrekkelig strammet til. -Det er fuktskader i foringer av mdf i vindu på bad i loftsetasje. -Hovedytterdøren er slitt utvendig, samt at nedre del av dør også er litt slitt innvendig. -Innerdør mellom bad/vask og teknisk rom i 1. etasje er slitt/svellet i nedre del. Dette kan komme av tidvis høyt fuktnivå i luften, i kombinasjon med materiale som tåler fukt dårlig.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Innerdører med slitasje ved dørhåndtak bør utbedres. Det kan ikke utelukkes at noen av dørene må skiftes for å lukke avviket. Dørene fungerer med dagens tilstand. -Svellet innerdør inn til teknisk rom må utbedres/skiftes. -Fuktskadede foringer i vindu på badet i loftsetasjen må skiftes. Foringer av tre anbefales. -Hovedytterdøren har behov for utbedring av overflaten.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

-Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler. Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i loftsetasjen, samt kneloft i knevegger ut mot yttervegger. Loftene har ikke adkomst og er ikke inspiserte.

-Det registreres rennermerker ved pipegjennomføring i loftsetasjen. Dette er symptom på utett dampspærre, som igjen kan ha ført til kondensering.

TG 2 på grunn av registrerte rennermerker ved pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser av gjennomføringen anbefales. Tiltak vurderes deretter.
-Det anbefales på generelt grunnlag å etablere adkomst til loftsrommene for å muliggjøre en inspeksjon. Slike rom kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

6.9 Renner og nedløp

Type Metall

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

-Det ble registrert deformasjon i bunn av flere nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløpene er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Ikke kontrollerbart

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-IU**

-På grunn av snø og manglende adkomst til loft er det ikke foretatt inspeksjon av skjulte deler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når taket er snøfritt.

6.11 Taktekking

Type tekking Takstein

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ikke kontrollert

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

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av taktekking **TG-IU**

-Inspeksjonen er utført fra takstigen, men taket er snødekt. Det er ikke konkludert med tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert takstige i lakkert stål.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
I 1. etasje er det plate på mark (støpt betong mot grunn). Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue og kjøkken uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Måling i loftsetasje: Det ble målt med laser i loftstue og soverom ved badet uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svipt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er stedvis litt knirk i gulv i loftsetasjen. Kan forsøkes eliminert.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Isolert sotluke er plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Pipemuren har noen mindre riss i fuger, men dette er ikke av vesentlig grad. Tiltak anses ikke som nødvendig. -Det er sprekker i ildfast stein i vedovn.	
TG 2 på grunn av sprekker i ildfast stein.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ildfast stein med sprekker må skiftes.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.	
-Det er riss/krakelering i enkelte flisfuger på vegg bak komfyr. -Det registreres svelling oppunder benkeplaten foran vask og oppvaskmaskin. -Enkelte skapdører på underskap har svelling i nedre del, samt at enkelte skapdører har sår i overflaten.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
-Kjøkkenet fungerer med påviste avvik. -Flisfuger med riss/krakelering bør utbedres. -Benkeplaten bør fuktbeskyttes for å unngå ytterligere skader. For å lukke avviket må benkeplaten skiftes. -Skapdører med svelling/sår må utbedres. Svelledede dører må skiftes for å lukke avviket.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Den lille boden i 1. etasje er byggemeldt som et toalettrom. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel. -Smørebod på garasje finnes ikke på tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for bolig og garasje er datert 25-11-2010.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Boligen har en behandlet tretrapp med åpne trinn. Det er rekkverk av tre med stående spiller, samt håndløper på begge sider.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
-Det registreres kun normal bruksslitasje.	

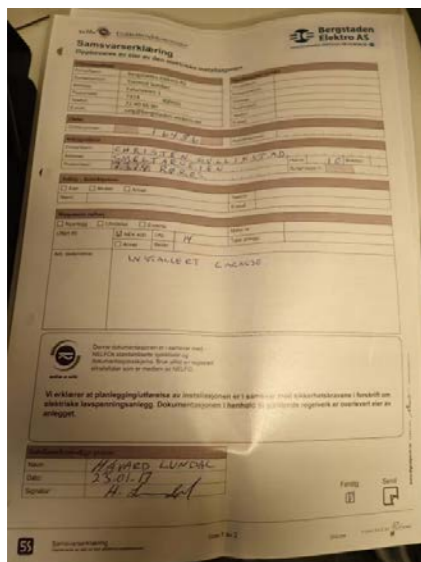
6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i teknisk rom i 1. etasje. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rørfordelingsskap og stoppekran er plassert i teknisk rom i 1. etasje. Innvendige rør er av kobber og rør i rør-system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
-Det er litt irring på rørstokk i fordelingsskapet, men ingen lekkasjer. Tiltak vurderes ikke nødvendig.	

6.20 Elektrisk



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

Type sikringer Automatsikringer

Det er skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i bod i 1. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Installert strøm i garasje i 2017. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 23-01-2017.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

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

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

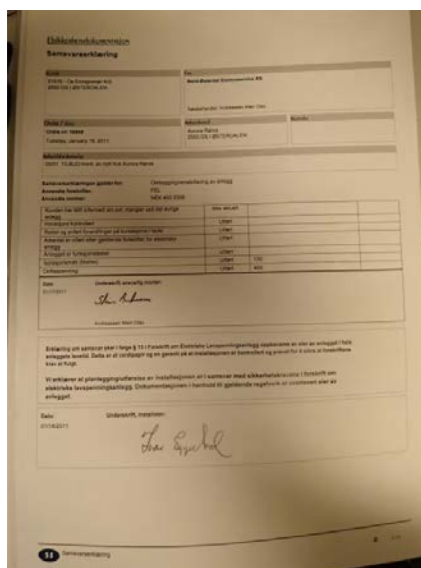
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Anlegget i boligen ble installert av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 18-01-2011.



6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Berederen er på 198 liter og er plassert på gulv i bod i 1. etasje. Det er avrenning til sluk i rommet.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i bod i 1. etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

Ingen service utenom filterskifte 1 gang årlig.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

-Det registreres ingen skader, men det kan være behov for rengjøring inne i aggregatet.

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.

Selger forestod montering av overflater. Forarbeid er gjort av entreprenør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

-Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 18 mm til dør mot bod, mot kravet på minimum 25 mm.

-Vindu er plassert i våtsone, men er beskyttet av dusjkabinettet. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-Det er hulrom under enkelte flis, men ikke registrert skader eller løse flis. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-Det er «trapping» på flis ved avløpsrør til skyllekum, samt at flisbitene i fremkant ikke er visuelt tilfredsstillende. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-I 2 veggjørner dekker ikke hjørnelist over platekant.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

-Det må sørges for tilstrekkelig tetthet ved veggjørner, og at listen dekker platekanten.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

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

-I 2 veggjørner dekker ikke hjørnelist over platekant. Platene utgjør tettesjikt på vegger.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det må sørges for tilstrekkelig tetthet ved veggjørner, og at listen dekker platekanten.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skyllekum i stål og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

-Det er noe misfarging i klosettskålen som bør forsøkes rengjort.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende hall. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Hulltaking mot dusjen er ikke mulig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte plater på vegger. I himling er det takess.	
Selger forestod montering av overflater. Forarbeid er gjort av entreprenør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

-Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 15 mm, mot kravet på minimum 25 mm.
 -Gjennomføringer for ventilasjon er ført ut gjennom yttervegg, men ikke synlig for kontroll innvendig, da de er innkasset.
 -Noen flis har hulrom under, men det er ikke registrert skader eller løse flis. Ikke behov for tiltak i dag.

TG 2 på grunn av avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
 -Nærmere undersøkelser av gjennomføringer anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

-Det er ikke registrert membran ved klemringen. Utførelsen er dermed usikker. Det bemerkes også at sluket har lite tilgjengelighet for rengjøring og kontroll, slik at kontrollen kan ha mangler.
 -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Nærmere undersøkelser i sluk anbefales. Dette betyr at varmtvannsbereder sannsynligvis må flyttes på.
 -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er ikke etablert sanitærutstyr.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt

TG-IU

-Rommet er ikke regelmessig utsatt for vann, og hulltaking er dermed ikke foretatt. Fuktsøk på overflater viser ingen unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.	

6.25 Våtrom: Bad, loftsetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.	
Selger forestod montering av overflater. Forarbeid er gjort av entreprenør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

-Det er tilnærmet flatt gulv utover lokale fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 15 mm ved begge sluk, mot kravet på minimum 25 mm. Det er lagt fuge ved dør, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om membranen er brettet opp under dørterskel uten åpninger eller fremlagt dokumentasjon. Ved flatt gulv utenfor sluksoner bør det være brettet membran oppunder dør minimum 15 mm over ferdig gulv.

-Gulvflisene har stedvis "trapping". Ikke behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Det er hulrom under enkelte flis, men ikke registrert skader eller løse flis. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-Vindu er plassert i våtsone, men beskyttes av dusjkabinettet. Det bemerkes likevel at foringene er blitt svellet i vinduet, og at foringer av malt mdf er dårlig egnet i fuktige rom.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Foringer i vindu må skiftes. Det anbefales foringer av malt tre.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er 2 plastsluk i rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, klosett, servant i innredning og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen skader, men det bemerkes noe misfarging i klosettskålen som må forsøkes rengjort.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.	

6.26 Øvrig: Overflater

Beskrivelse
<ul style="list-style-type: none"> -Det registreres bom i 1 flis, samt riss i fuge tilhørende flisen inn mot døren i bod i 1. etasje. På samme plass er ikke flisene lagt helt ut til døren. -Flere innvendige veggjørner mangler listverk. -Dekklister i vinkel i himlinger i loftsetasjen henger stedvis ned som følge av at innfestingen har store mellomrom. -Langs knevegg til venstre for balkongdør i loftsetasje dekker ikke gulvlisten kanten på gulvet.
Det anbefales utbedringer av nevnte forhold.

6.27 Øvrig: Skadedyr

Beskrivelse	
Selger har opplyst i egenerklæring om observasjon av skjeggkre i boligen.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Selger har opplyst i egenerklæring om observasjon av skjeggkre i boligen.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-På bakgrunn av opplysninger om skjeggkre i boligen må nærmere undersøkelser foretas, og tiltak iverksettes.	

6.28 Øvrig: Sentralstøvsuger

Beskrivelse
Det er etablert sentralstøvsuger i boligen. Sentralen er plassert i teknisk rom.

Oppsummering av øvrig	TG-3
-Sentralstøvsugeren er opplyst å ikke fungere.	
TG 3 på grunn av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser og eventuelt utskifting. Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaks- og pulttaksform, og er tekket med takstein og pappshingel. Vinduer er med 2-lags isolerglass og enkelt glass. Det er montert leddport i metall med automatisk portåpner.

6.30 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.34 Vannbåren varme

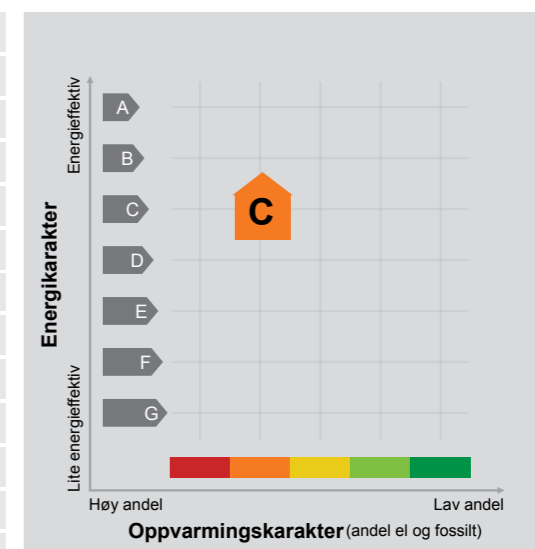
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



ENERGIATTEST



Adresse	Smeltarveien 10
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1521
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300124023
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-72361
Dato	28.01.2025
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk 28 013 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

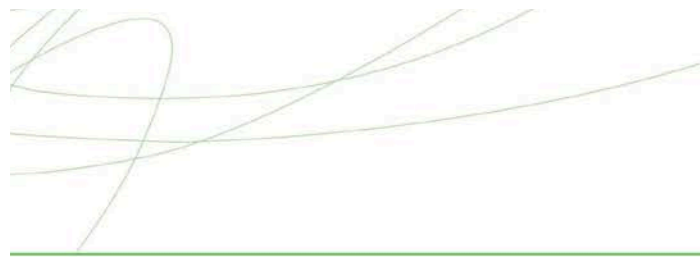
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.



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

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.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nabolagsprofil

Smeltarveien 10 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gjøssvika bru Linje 182, 540, 997	15 min	1.2 km
Røros stasjon Linje R60	5 min	2.4 km
Røros lufthavn	8 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	6 min	3.2 km
Røros videregående skole 300 elever	6 min	3.1 km

Ladepunkt for el-bil

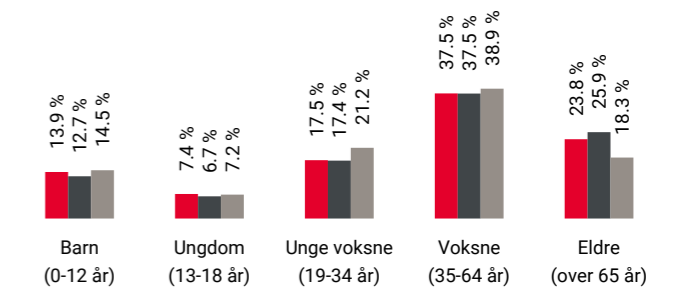
Extra Røros	12 min
Røros Supercharger	13 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssv...	1 869	948
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Stenbråttet barnehage (1-5 år) 34 barn	16 min	1.2 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min	2.6 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min	2.8 km


Dagligvare

Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	13 min	1 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	4 min	2.1 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

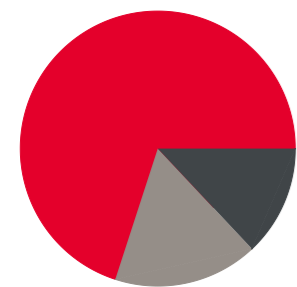
 Støynivået
Lite støynivå 92/100




 Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport




-  Øra s.idrettsanlegg 5 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 2.5 km
-  Røroppvekstsenter grunnskole 5 min 
Ballspill 2.6 km
-  Røros Gym 25 min 

Boligmasse

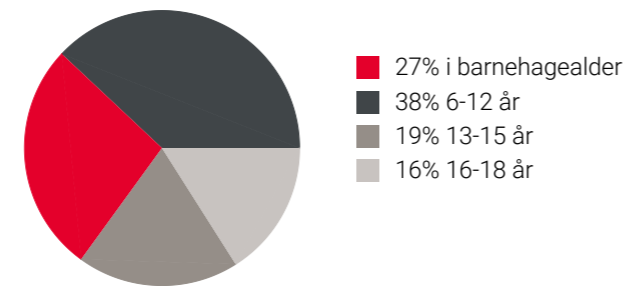


-  70% enebolig
-  13% rekkehus
-  17% annet

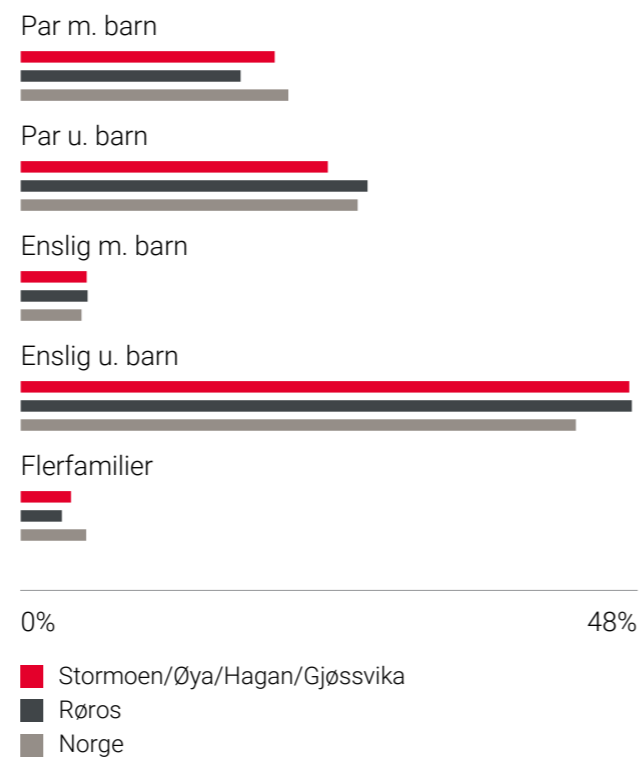
Varer/Tjenester

-  Domus Røros Kjøpesenter 5 min 
-  Apotek 1 Røros 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

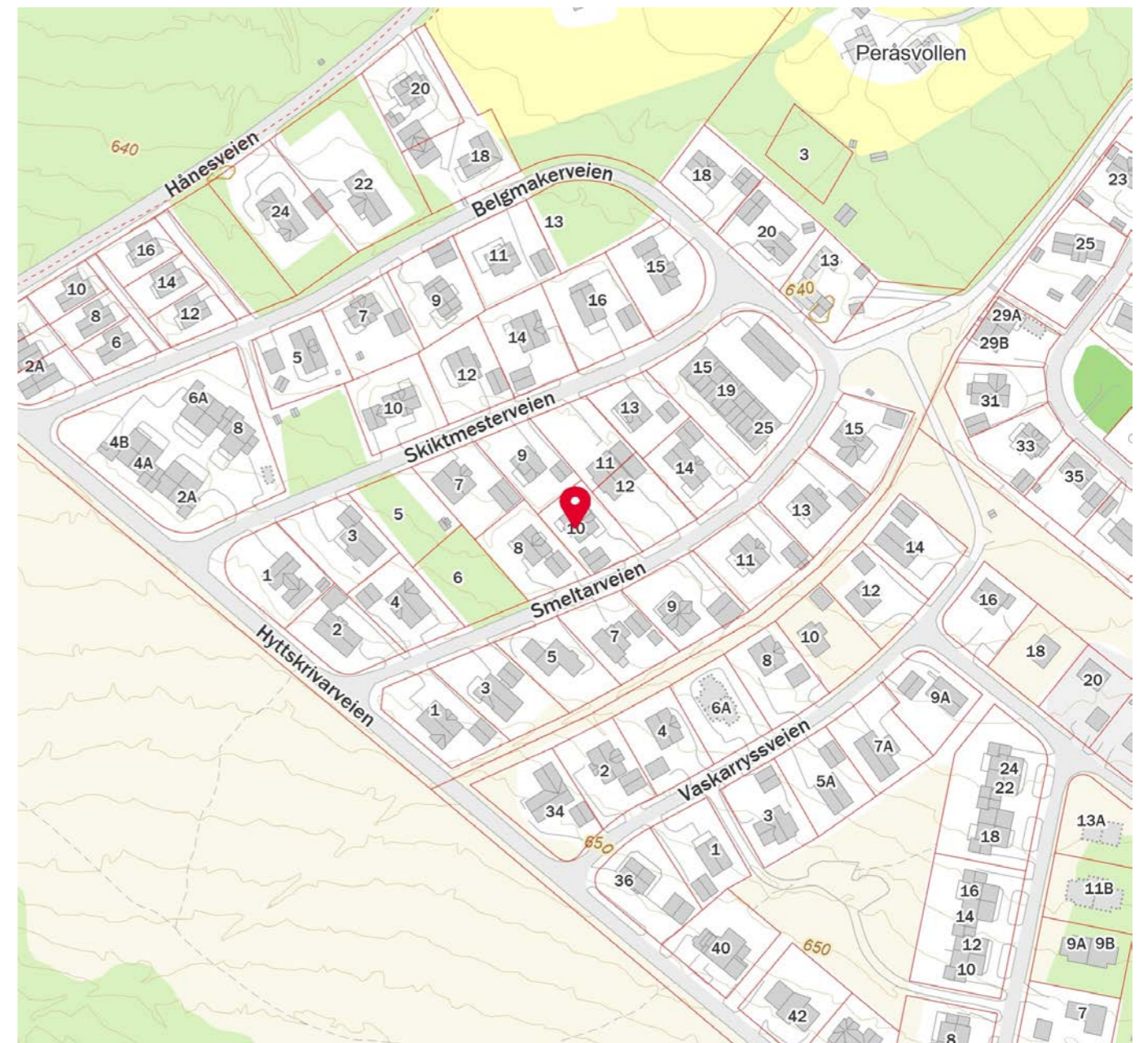
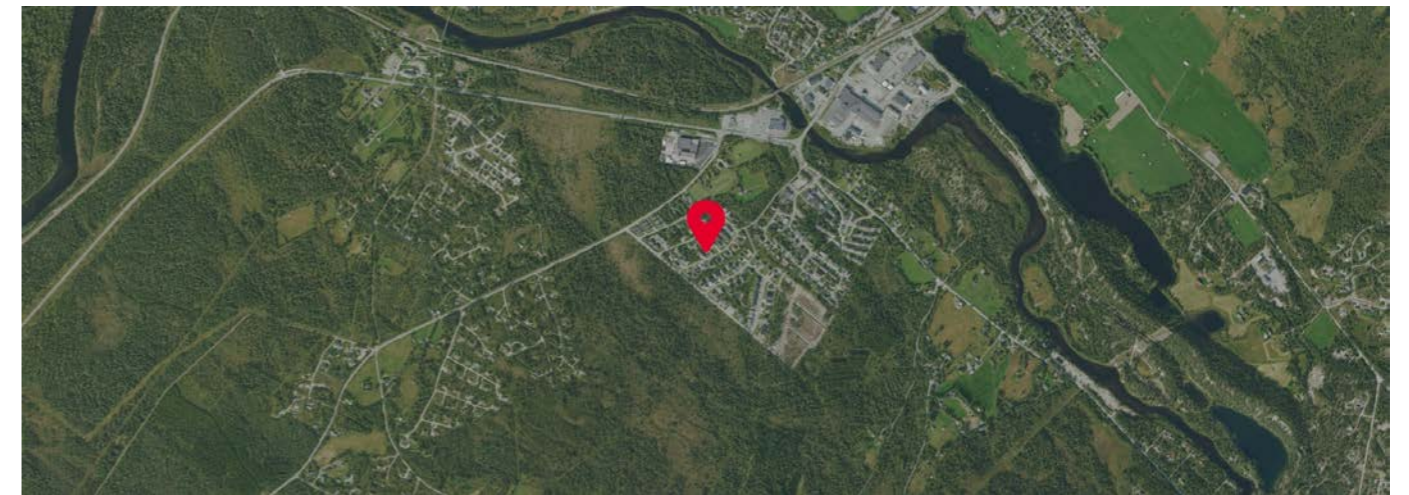


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika	Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 14.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1521	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Smeltarveien 10, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 268,76 kr
Eiendomsskatt	13 487,00 kr
Feiing	569,50 kr
Renovasjon	4 994,00 kr
Vann	5 642,80 kr
Sum	32 962,06 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	3391500 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	13 566,00 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	0,00 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	1 pr.år	4 994,00 kr	1/1	0 %	4 994,00 kr	0,00 kr
Vannavgift Bolig	225 m3	20,41 kr	1/1	0 %	4 592,81 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	0,00 kr
Avløpsavgift bolig	225 m3	36,75 kr	1/1	0 %	8 268,75 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	34 730,56 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kommune
1640 Røros

MÅLEBREV uten grensejustering
med grensejustering
J.nr. 79-2009
Målebrev nr. 5-2010
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	132	1521	
	Bruksnavn/adresse Smeltarveien nr 10		
Areal	776.72 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.1.2010		
Rekvirent	Røros Tomteselskap A/S v/ Ove Bekkos	Gnr. 132	Bnr. 1180
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch		
Forretning	Kart- og oppmålingsforretning over eiendommen Smeltarveien nr. 10. Eiendommen fradeles fra gne 132 bnr. 1180. Fradelingen er i h.h.til godkjent reguleringsplan.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	13.01.2010		Carl Sverre Prøsch

GAB

Registreringsstempel
MATRIKKELFØRT
13 JAN 2010
RØROS KOMMUNE

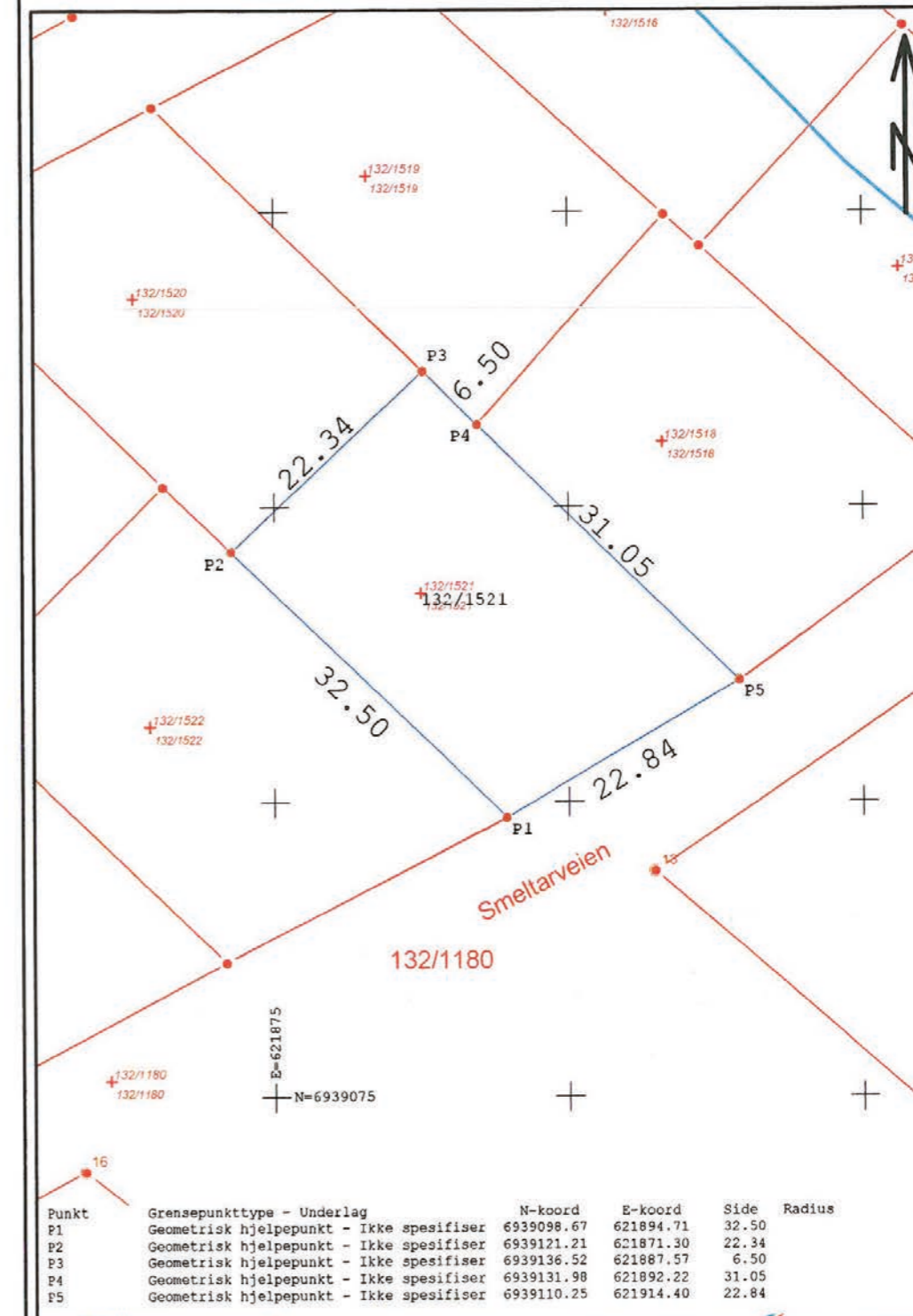
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
DOKUMENTNR. 112115
12 FEB. 2010
STATENS KARTVERK

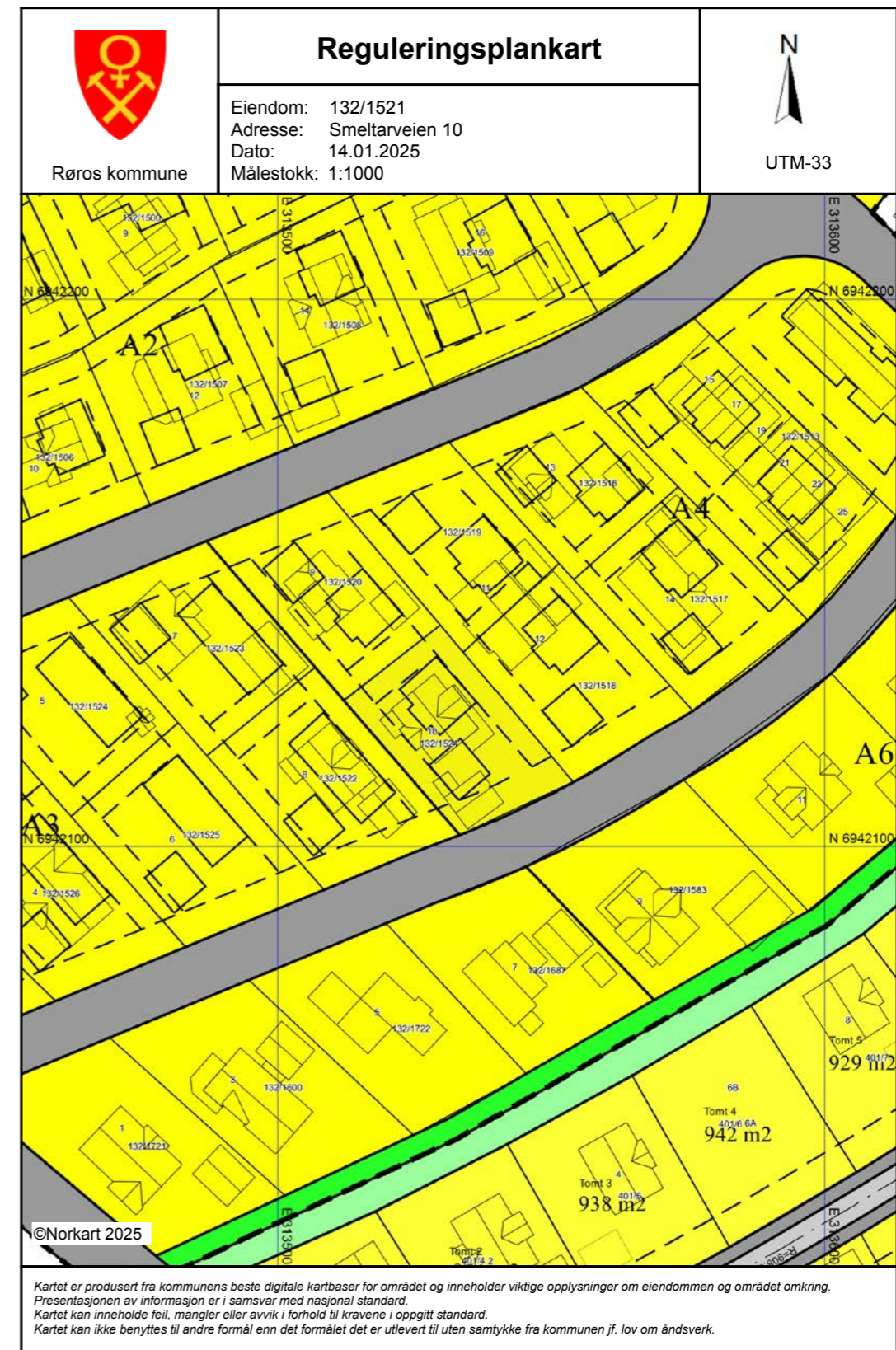
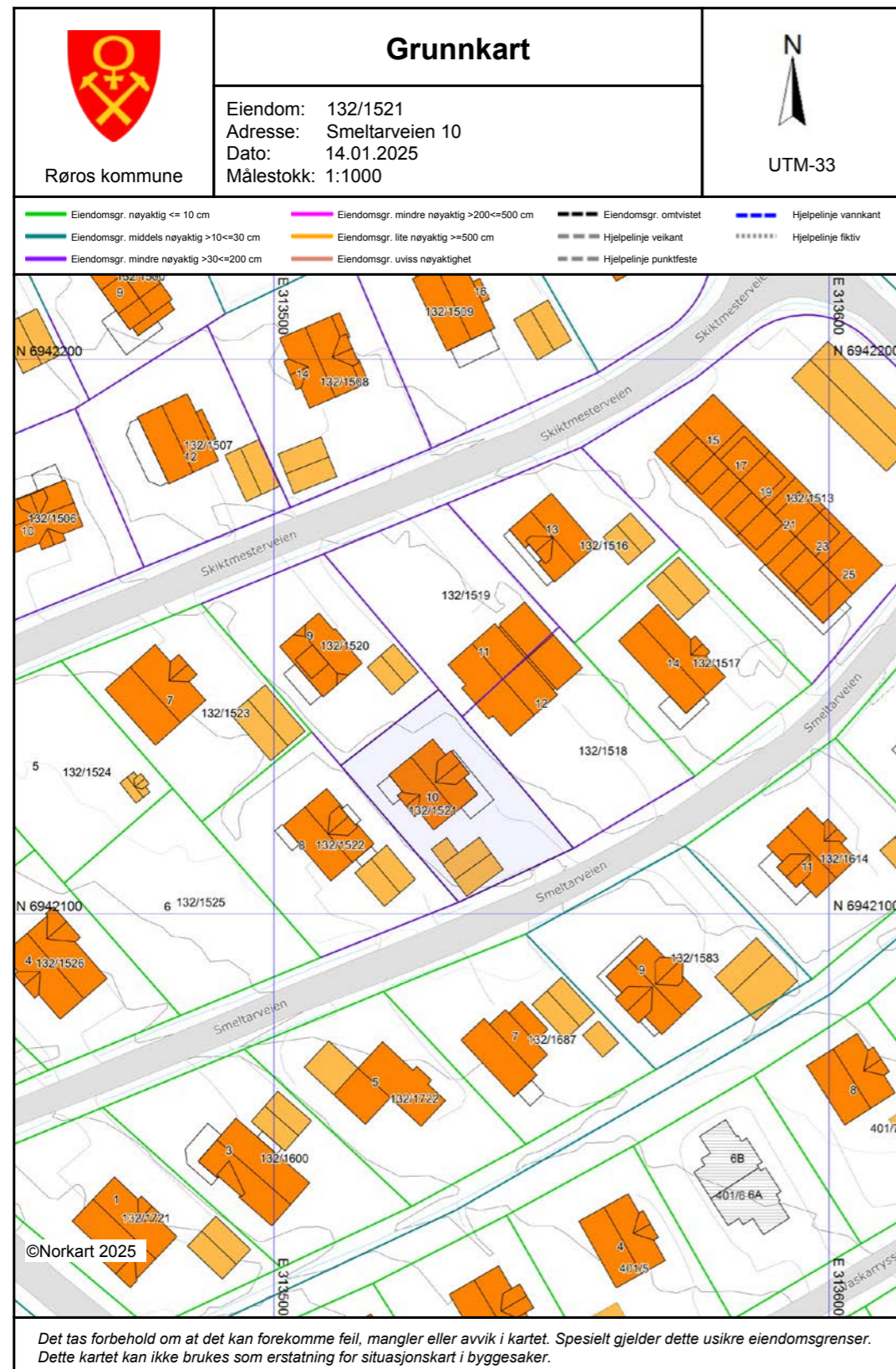
Påtegninger (rettelser o.l.)

Ingunn Stenhaug Obar

Gnr. 132	Bnr. 1521	Festenr.	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt X 6939118 Y 621887			
Kartblad EUREF89	<input checked="" type="checkbox"/>	Landsnett	Jnr. 79-2009
Målestokk 1: 500	Areal 776.72 m ²		Målebrev nummer 5-2010

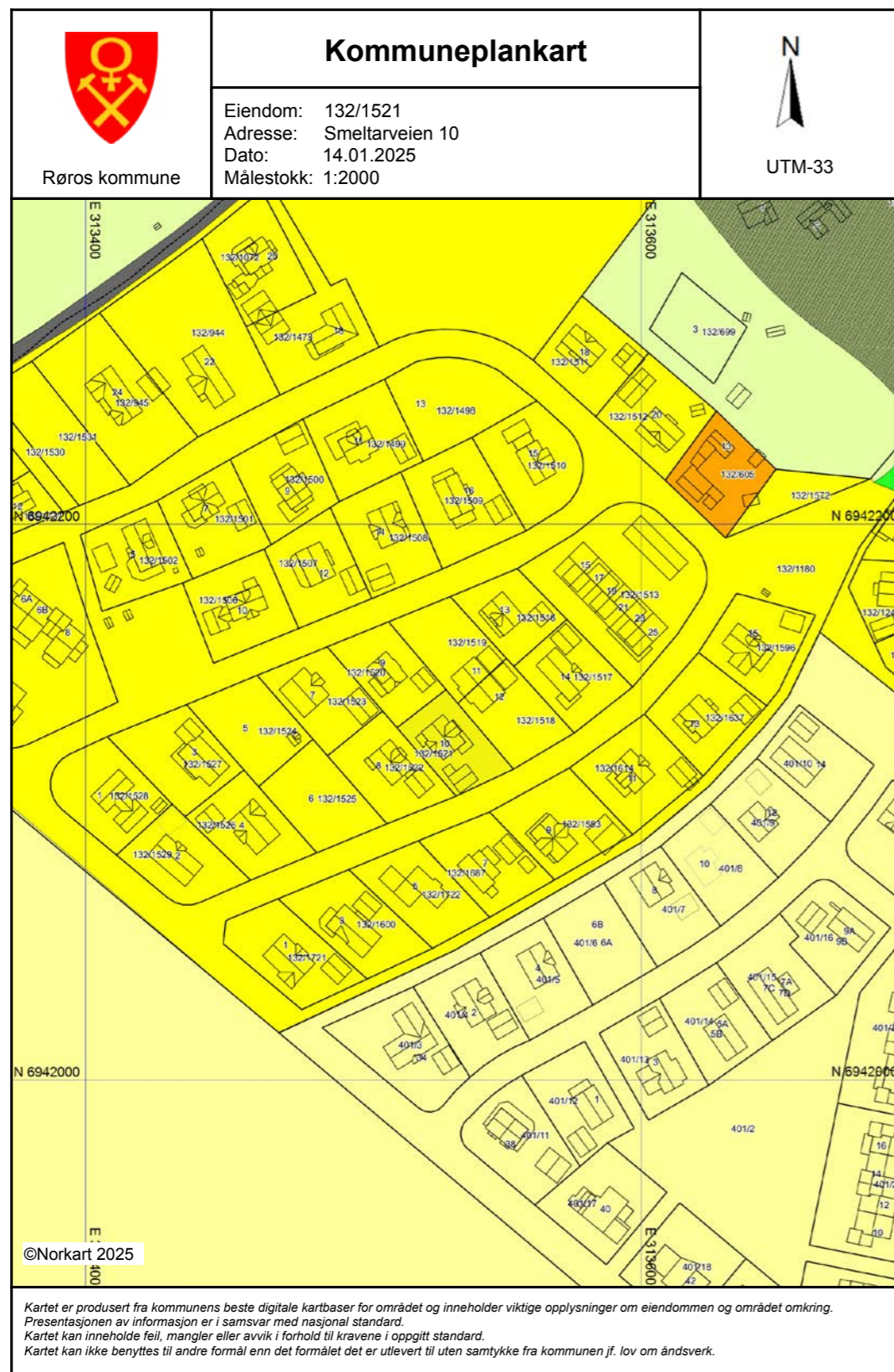


Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Radius
P1	Geometrisk hjelpепunkt - Ikke spesifiser	6939098.67	621894.71	32.50	
P2	Geometrisk hjelpепunkt - Ikke spesifiser	6939121.21	621871.30	22.34	
P3	Geometrisk hjelpепunkt - Ikke spesifiser	6939136.52	621887.57	6.50	
P4	Geometrisk hjelpепunkt - Ikke spesifiser	6939131.98	621892.22	31.05	
P5	Geometrisk hjelpепunkt - Ikke spesifiser	6939110.25	621914.40	22.84	





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/1521//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Smeltarveien 10
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre