



aktiv.

Corneliusveien 20, 7374 RØROS

**Moderne hytte fra 2021 med
attraktiv beliggenhet på
Hånesåsen. Garasje.**



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 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Selger: Per Arne Småvik
Else Marit Endresen Småvik

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 76/105 kvm
Tomtstr.: 788.1 m²
Soverom: 4 (to i 1. etasje + to hemsrom
brukt som soverom).
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 1817
Oppdragsnr.: 1705250040

Moderne hytte fra 2021
med attraktiv beliggenhet
på Hånesåsen. Garasje.

Velkommen til Corneliusveien 20!

Flott og moderne hytte fra 2021 med attraktiv beliggenhet på Hånesåsen på Røros. Gangavstand til sentrum av Røros med alt av servicefunksjoner. Innholdrik hytte med bl.a. to soverom på hovedplanet samt to hemsrom brukt som soverom. Ekstra stue har man også på hemsen. I tillegg garasje med bodplass. Det er også montert elbillader utenfor inngangsdøra.

Vinterstid har man oppkjørt skiløype rett på oversiden av feltet.
I nnhold:
Fritidsbolig:
Vindfang, gang, to soverom, badstu, vaskerom, bad, toalett, stue/
kjøkken og bod.

I tillegg hems med to rom brukt som soverom samt ekstra stue.

Garasje:
Garasjeplass og bod.

Velkommen på trivelig visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen34
Tilstandsrapport47
Energiattest70
Ferdigattest78
Info kommunale avgifter79
Reguleringsplan80
Diverse kart85
Nabolagsprofil.....90
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97



Hytta har attraktiv beliggenhet i Hånesåsen med skiløypa like ved.









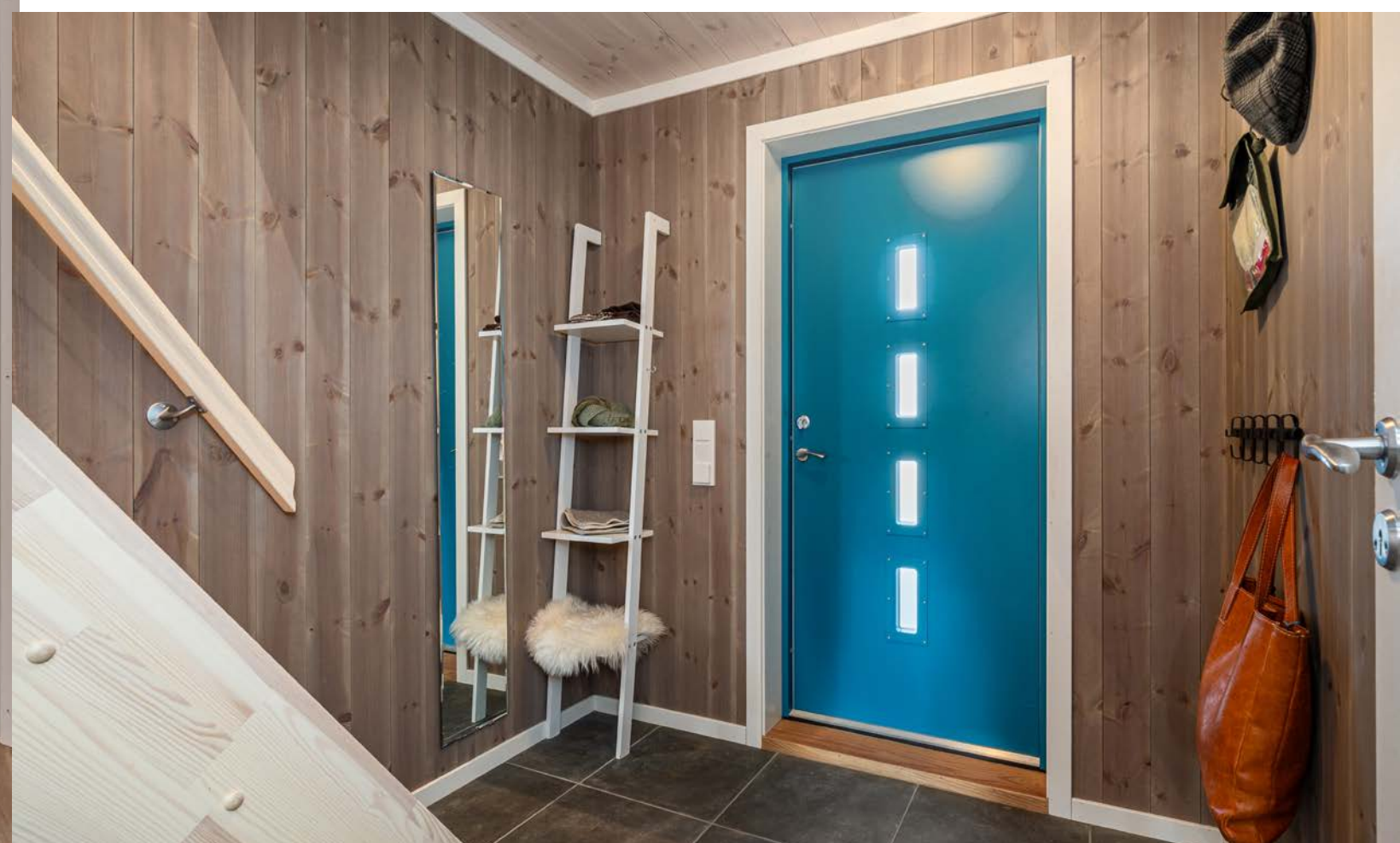


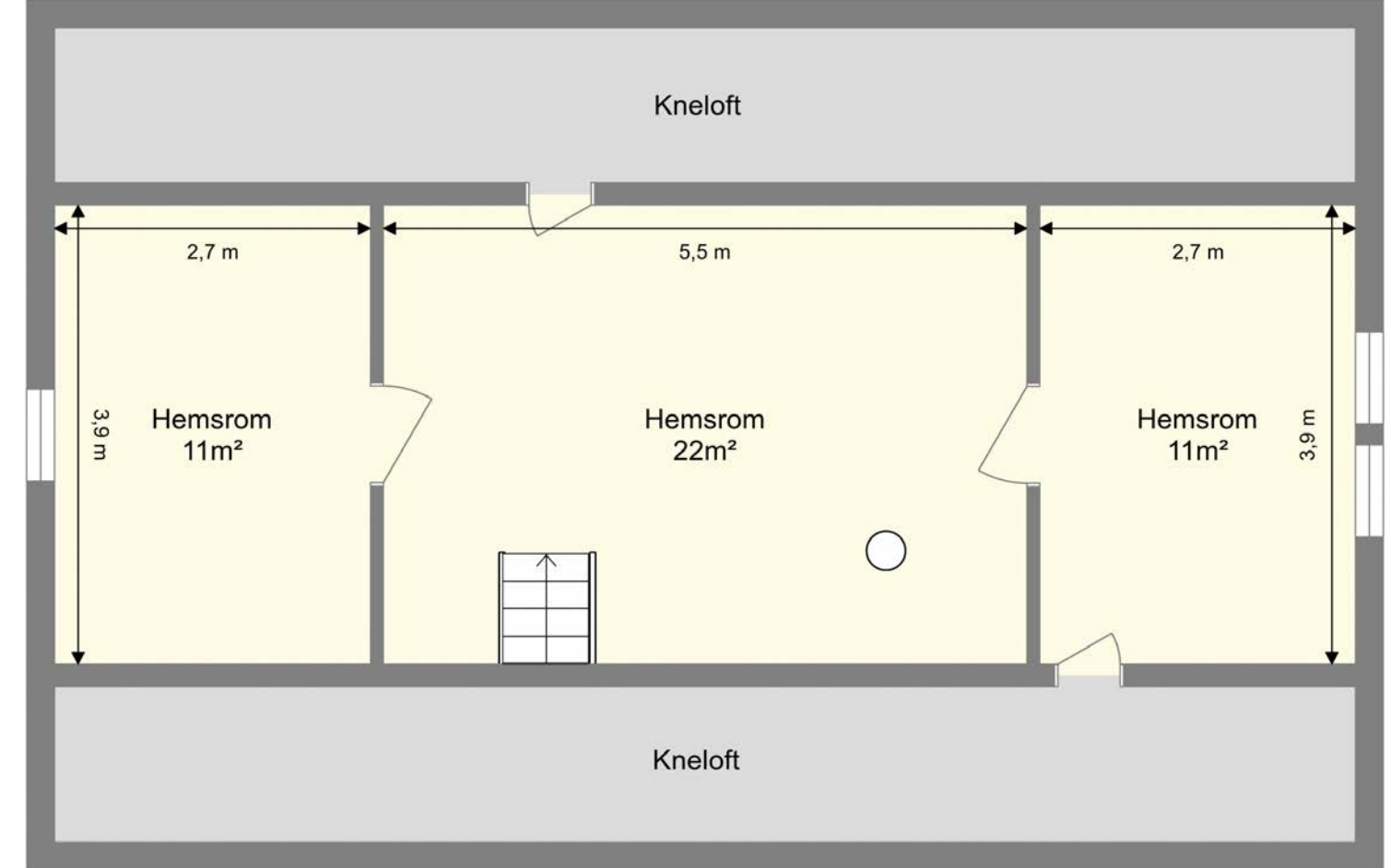




Bad







På neste side ser man bilder av hemsen som er innredet med to rom brukt som soverom samt loftstue.









7374 Røros - Corneliusveien 20
Fritidsbolig, 1. Etasje

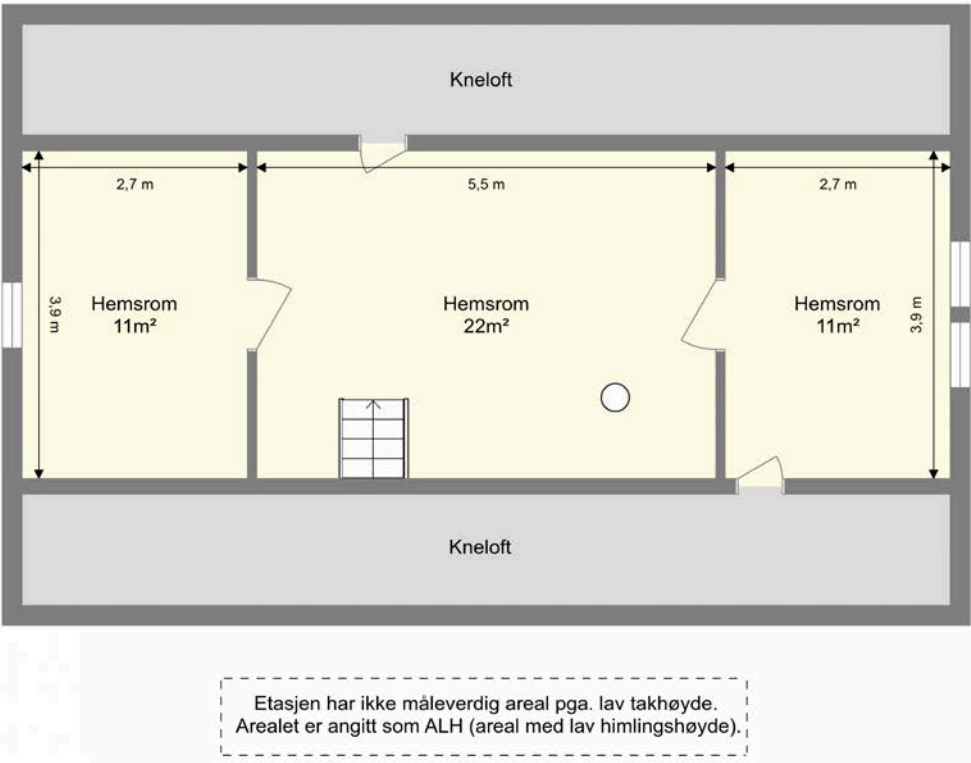


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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



7374 Røros - Corneliusveien 20
Fritidsbolig, hems/loft

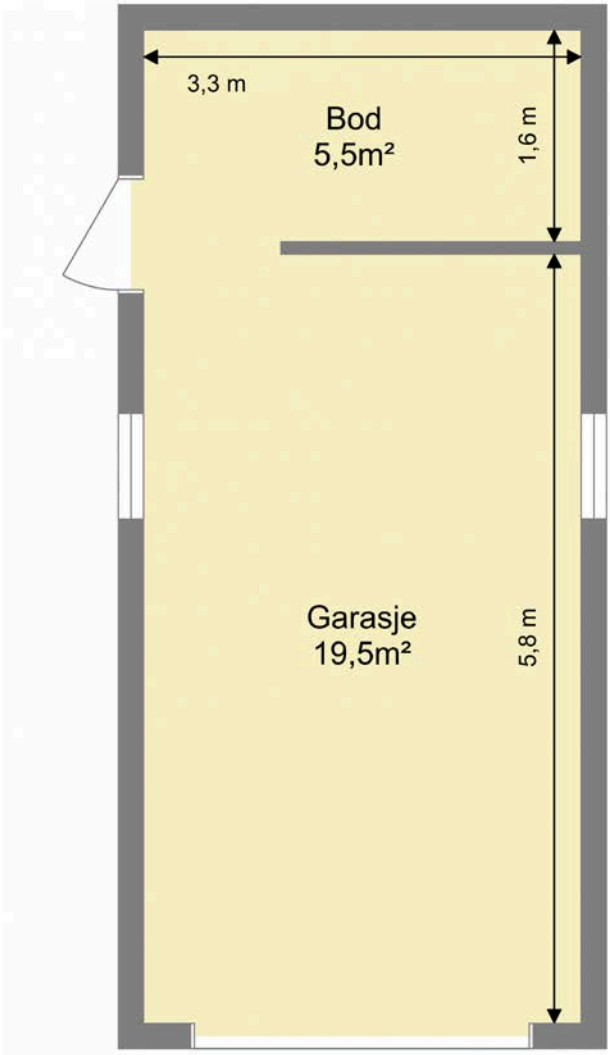


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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



7374 Røros - Corneliusveien 20
Garasje, 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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: 76 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 105 m²
TBA: 50 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt
BRA-i: 76 m² Hytta
BRA-e: 4 m² Utvendig bod ved inngangsparti på hytta

TBA
1. etasje
50 m²

Garasje

BRA-e: 25 m²

Ikke målbare arealer

Hemsen har et gulvareal på 44 kvm. Ikke målbart pga. lav takhøyde. Hemsen er innredet med to rom brukt som soverom samt en loftstue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

788.1 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt.

Beliggenhet

Hytta har en attraktiv beliggenhet på Hånesåsen i underkant av 3 km fra Røros sentrum. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune flere år på rad. Tilbudene er mange, f.eks.:alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked.

Røros bergstad og Circumferensen er oppført på UNESCOs verdensarvliste som omfatter bergstaden Røros med de viktigste kobbergruveområdene og kulturlandskapene rundt, vintertransportruta sørover, og smeltehytta Femundshytta med tilknyttta områder iTufsingdalen.

Området byr på enestående turmuligheter sommer som vinter. På vinteren har man oppkjørte skiløyper gjennom feltet som henger sammen med Røros sitt store løypenett. En populær plass å besøke både med ski på beina og på sommerstid er Skistuggu (åpen med servering søndager og ferier i vinterhalvåret samt store deler av sommeren). Sommerstid er området velegnet for turer til fots samt ti f.eks stisykling.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems, over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass. Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner. Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen forklart følgende:

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: El. Kontroll av Røros e-verk nett

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Easee

Se komplett egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Fritidsbolig:

1.etasje:
Vindfang, gang, to soverom, badstu, vaskerom, bad, toalett, stue/kjøkken og bod.

I tillegg hems med to rom brukt som soverom samt ekstra stue.

Garasje:
Garasjeplass og bod.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Utstyr på tak

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Toalettrom
- Vaskerom
- Bad

Standard

Fritidsbolig
1. etasje

Vindfang:
Flis på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel i himling.
Gulvvarme. Trapp.

Gang:
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel i himling.
Gulvvarme.

Soverom 1:
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel i himling.

Soverom 2:
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel i himling.
Panelovn.

Badstu:
Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.
Sittebenk og badstuovn.

Vaskerom:
Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Behandlet panel i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin, bereder, rørfordelingsskap, stoppekran og mekanisk avtrekk.

Bad:
Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Behandlet panel i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, mekanisk avtrekk og servant i innredning.

Toalett:
Flis på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med servant, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Stue/kjøkken:
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.
Glassplate på vegg bak platetopp. Behandlet panel i himling.
Gulvvarme og vedovn. Det er integrert

oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og kjøl/fryseskap. Utgang til terrasse.

Bod 1:
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel i himling.

Bod 2:
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel i himling.
Sikringsskap.

Hems/loft

Rom 1 (brukt som soverom):
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel og downlights i himling.
Panelovn.

Rom 2 (stue):
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel og downlights i himling.
Panelovn.

Rom 3 (brukt som soverom):
Parkett på gulv og behandlet panel på vegger.
Behandlet panel og downlights i himling.
Panelovn.

Garasje

Garasje:
Støpt gulv. Uinnredet på vegger og i himling.

Bod:
Støpt gulv. Panel og uinnredet på vegger. Uinnredet i himling.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Følgende oppgraderinger er gjort etter byggeår:

2024 - Montert strøm i garasje

Parkering
Parkering i garasje og på oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter
C

Energifarge
Oransje

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 250 000

Kommunale avgifter
Kr 7 559

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter for denne eiendommen fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 2 573,-
- Feiing: Kr. 471,-
- Renovasjon: Kr. 2036,-
- Vann: Kr. 2 479,-

Sum: Kr. 7 559,- inkl. mva.

Formuesverdi sekundær
Kr 1 237 500

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

Det er etablert et veilag i området. Det betales kr 850,- pr år for vedlikehold brøyting. I tillegg betales det for brøyting av egen innkjørsel. Hvor mye det beløper seg på kommer naturlig nok an på bruken. Selger ble fakturert kr 2.500,- for sist vintersesong.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 1817 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5025/132/1817:
22.09.2015 - Dokumentnr: 868987 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:132 Bnr:1750

01.01.2018 - Dokumentnr: 270691 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:132 Bnr:1817

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for hytta datert 09.11.2021.

Garasjen foreligger det ingen papirer på pr. d.d. Dette skal selger besørge før overtakelse (garasjen er ikke søknadspliktig men meldepliktig). Konf. megler ved eventuelle spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via privat vei. Det betales for vedlikehold og brøyting via veilag. Se andre utgifter for mer info.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Håneset hyttefelt. Planen er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
106 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

107 600 (Omkostninger totalt)
123 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
126 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 373 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 376 300 (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 107 600

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. 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: 98 40 50 32

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

Salgsoppgavedato
10.09.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250040

Selger 1 navn

Else Marit Endresen Småvik

Selger 2 navn

Per Arne Småvik

Gateadresse

Corneliusveien 20

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalennr.

2215181

Document reference: 1705250040

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

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

Nei

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

Nei

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

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei ☒ JaBeskrivelse

Ei. Kontroll av Røros e-verk nett.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ JaBeskrivelse

Easee

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

Document reference: 1705250040

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1705250040

Tilleggskommentar

Garasje er bygd 2023.

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

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Marit Endresen Småvik	32e5d8990a94809de074d565a2696e56c300372a	27.07.2025 14:16:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Arne Småvik	4584825d2fa1c26b8b67692ccc7d77a15e1741f4	27.07.2025 14:13:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250040

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Corneliusveien 20 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2021
BRA: 80 m²
BRA-i: 76 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
25	3	3	1	0

 **Supertakst**
GNR: 132 BNR: 1817

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Corneliusveien 20
7374 Røros

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens 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/33701
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

Utstyr på tak

Oppsummering -Det er etablert en takstige i lakkert stål. -Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er mer enn 27 grader, og det er dermed krav om snøfanger på hele taket iht. gjeldende forskrifter. Taket har vinkel på ca. 30 grader. TG 3 på grunn av manglende snøfanger ut fra forskriftskravet.
Anbefalte tiltak -Erfaringsmessig sett oppstår det ikke snøras med denne takvinkelen i dette området, men det er et krav i gjeldende forskrift om snøfanger ved takvinkel på 27 grader eller mer. Snøfanger må monteres for å lukke avviket. Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering Toalettrom med flis på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling. Utstyrt med servant, mekanisk avtrekk og veggmontert klosett med innebygd systerne. Det er påvist at sisternen har sealingbag som lekkasjesikring. Dette er en godkjent løsning. -Rommet mangler tilluft for optimal ventilering. TG 2 på grunn av manglende tilluft. Anbefalte tiltak -For å lukke avviket må det etableres tilluft til rommet (f. eks. spalte ved dørterskel).

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater -Det er kun et svakt lokalt fall til sluk, ellers er gulvet flatt. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (i dette tilfellet under flis, pga. at det ikke er mulig å påvise annen utførelse), og topp slukrist, da disse ligger på ca. samme høyde (det er undersøkt bak list ved terskel uten å påvise tilfredsstillende utførelse). Forskriftskravet er på 25 mm høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist, samt at det skal være oppkant med tettesjikt minimum 15 mm over ferdig gulv ved flate gulv med lokalt fallforhold. TG 2 på grunn av påviste forhold. Anbefalte tiltak overflater -Avviket på fallforhold/høydeforskjell/oppkant ved dør kan potensielt øke risikoen for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot eventuelt lekkasjevann.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater -Det er flatt gulv med nedsenket dusjnisje og lokalt fall til sluk. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende (i dette tilfellet under flis, pga. at det ikke er mulig å påvise annen utførelse). -Det er flatt gulv utenfor dusjsonen, og ikke etablert oppkant med tettesjikt ved dør på minimum 15 mm iht. forskriftskravet (det er undersøkt bak list ved terskel uten å påvise tilfredsstillende utførelse). TG 2 på grunn av påviste forhold. Anbefalte tiltak overflater -Det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot eventuelt lekkasjevann.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
-Det er takhøyde under 2,2 meter på loft/hems. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.8.2025	27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Per Arne Småvik	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Else Marit Endresen Småvik	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:

-Møneloft over flate himlinger på hems har ikke adkomst og er ikke inspisert.

-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.

-Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Corneliusveien 20, 7374 Røros				
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	132	Bruksnr:	1817
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2021 - Ferdigattest datert 2021.				
Boligtype:	Fritidsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems, over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Montert strøm i garasje. Utført av Elektropunkt AS og Østa Elektro AS. Samsvarserklæringer er datert 10-01-2024 og 22-06-2024.	Ja
2025	Pipa ble utbedret som en reklamasjonssak av Røros Entreprenør AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen 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)
Fritidsbolig	80	76	4	0	50
Garasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	105	76	29	0	50

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	76	4	0	50
Hems/loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	80	76	4	0	50

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems/loft	44	0	44
Totalt m²	44	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	72	8	BRA-i: Vindfang, gang, 2 soverom, badstu, vaskerom, bad, toalett, stue/kjøkken.	BRA-i: Bod. BRA-e: Bod.
Totalt m²	80	72	8		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	25	0	25	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		BRA-e: Garasje, bod.
Totalt m²	25	0	25		

Kommentar til arealberegning

-Areal på hemsen er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Det er ikke etablert drenering. Terrengt rundt boligen er med pukk og naturtomt, og vurderes å ha tilstrekkelig fall ut.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark, og omliggende mur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Boligen ligger i et område med torv-/myrgrunn ifølge NGUs kartløsning. Det vurderes å være løsmasser i byggegrunnen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en platting i impregnert trevirke rundt deler av stue/kjøkken.	
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

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass. -Malt balkongdør med 3-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. Malt ytterdør til bod. -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?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Innerdør til bod tar i karm og bør justeres. Baderomsdøren har tegn på en liten avskalling i toppen ved hengselen, anbefales å prøve å lime denne. Ikke registrert unormale forhold utover dette.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende bordkledning.	
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-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Det er kneloft ved knevegger, samt vurdert å være et lite møneloft over flate himlinger på hemsloftet. Konstruksjonen er oppført av takstoler, som er isolert med mineralull. Det er luker for adkomst til kneloft i kneveggene.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-0
Møneloftet har ingen adkomst og er ikke inspisert. Anbefales på generelt grunnlag å etablere inspeksjonsluke. Ikke registrert unormale forhold ved synlige konstruksjoner.	

6.7 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?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
-I renne mangler utkast. Ikke registrert unormale forhold utover dette.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er utvendig lufting ved gesims.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Annet
Taket er tekket med granulerte stålplater med takpanneprofil.	
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?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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-3
-Det er etablert en takstige i lakkert stål. -Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er mer enn 27 grader, og det er dermed krav om snøfanger på hele taket iht. gjeldende forskrifter. Taket har vinkel på ca. 30 grader. TG 3 på grunn av manglende snøfanger ut fra forskriftskravet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Erfaringsmessig sett oppstår det ikke snøras med denne takvinkelen i dette området, men det er et krav i gjeldende forskrift om snøfanger ved takvinkel på 27 grader eller mer. Snøfanger må monteres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Gulv i 1. etasje er en støpt plate på mark (støpt betong mot grunnen). Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang, samt det største rommet på hemsen uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Boligen har isolert stålpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
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-0
-Ved befaringen var det registrert rennemerker fra skjøten i stålpipe oppe på hemsen. Årsaken til dette er i ettertid blitt utbedret som en reklamasjonssak av Røros Entreprenør ved å isolere bedre og sette på ny mansjett.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
-Det foreligger ikke tegning av garasjen. Bygget er satt opp som et tiltak uten søknadsplikt.	

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
-Ferdigattesten på boligen er datert 09-11-2021.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det er takhøyde under 2,2 meter på loft/hems. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving.	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.	

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte og ingen tilluft.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
---	-----

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med flis på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling. Utstyrt med servant, mekanisk avtrekk og veggmontert klosett med innebygd sisterner. Det er påvist at sisternen har sealingbag som lekkasjesikring. Dette er en godkjent løsning.	
-Rommet mangler tilluft for optimal ventilering.	
TG 2 på grunn av manglende tilluft.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-For å lukke avviket må det etableres tilluft til rommet (f. eks. spalte ved dørterskel).

6.16 Trapp

Beskrivelse
Det er trapp av lakkert tre med lukkede trinn opp til hemsloftet. Det er håndløper på 1 side.

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?	Ja
--------------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp	TG-1
Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som leder til arealer uten måleverdig areal.	
-Det anbefales å etablere rekkverk i nedre del av trappen, samt ekstra håndløper på vegg.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Rørfordelingsskap og stoppekran er plassert i vaskerom. Det er offentlig vannforsyning.	
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-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 Elektrisk

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-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i utvendig bod.

-Det er fremvist samsvarserklæringer for installasjon i boligen og i garasjen. Arbeidene er utført av Østa Elektro og Elektropunkt AS.

-Det ble foretatt et tilsyn (sikkerhetskontroll/stikkprøver) av Rørøs E-verk den 20-02-2025. Det ble ikke påvist noen avvik ved tilsynet og saken er avsluttet. Kontrollen er gyldig i 5 år. Det bemerkes at dette ikke er det samme som en utvidet elkontroll, og det kan finnes feil og mangler som ikke er avdekket. Vær oppmerksom på dette.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Bereder på 194 liter plassert på gulv i vaskerom.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.22 Våtrom: Vaskerom



Referansenivå laser = 5 cm til topp tettesjikt under flis ved dør. Viser ca. samme høyde på tettesjiktet til topp slukrist.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Behandlet panel i himling.	
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?	Ja
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
-Det er kun et svakt lokalt fall til sluk, ellers er gulvet flatt. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (i dette tilfellet under flis, pga. at det ikke er mulig å påvise annen utførelse), og topp slukrist, da disse ligger på ca. samme høyde (det er undersøkt bak list ved terskel uten å påvise tilfredsstillende utførelse). Forskriftskravet er på 25 mm høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist, samt at det skal være oppkant med tettesjikt minimum 15 mm over ferdig gulv ved flate gulv med lokalt fallforhold.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Avviket på fallforhold/høydeforskjell/oppkant ved dør kan potensielt øke risikoen for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot eventuelt lekkasjevann.	

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 rørforinger 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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte. Tilluft via spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Hulltaking vurderes unødvendig med tanke på alder og at rommet ikke regelmessig belastes av fritt vann. Fuktmåling er foretatt på overflater i rommet uten å påvise skadelig fukt.	

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 badet er bygd iht. forskrifter. Det bemerkes likevel at det er avvik i utførelse ved fallforhold/høydeforskjell/oppkant ved dør.	

6.23 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Behandlet panel i himling.	
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?	Ja
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
-Det er flatt gulv med nedsenket dusjinisje og lokalt fall til sluk. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende (i dette tilfellet under flis, pga. at det ikke er mulig å påvise annen utførelse). -Det er flatt gulv utenfor dusjsonen, og ikke etablert oppkant med tettesjikt ved dør på minimum 15 mm iht. forskriftskravet (det er undersøkt bak list ved terskel uten å påvise tilfredsstillende utførelse).	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot eventuelt lekkasjevann.	

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med veggmontert klosett med innebygd sisterne, servant i innredning og innfellbare dusjdører. Det er drensspalte ved gulv for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Dette er en godkjent løsning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte. Tilluft via spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

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 toalettrom. 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 badet er bygd iht. forskrifter. Det bemerkes likevel at det er avvik i utførelse ved dør.	

6.24 Øvrig: Tram/repos ved inngangsparti

Beskrivelse	
Det er etablert en liten tram i impregnert trevirke ved inngangspartiet.	
Oppsummering av øvrig	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.25 Øvrig: Garasje



Beskrivelse
Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner.

6.26 Krypkjeller

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

6.27 Støttemur

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

6.28 Rom under terreng

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

6.29 Vannbåren varme

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

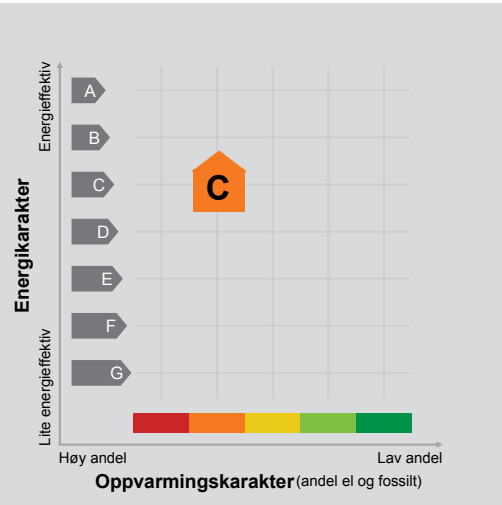
6.30 Varmesentral

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

ENERGIATTEST



Adresse	Corneliusveien 20
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1817
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300963318
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153567
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 10 450 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:

7 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Vask med fulle maskiner

- Tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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.

Plikten til 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.





Røros Entreprenør AS
Postboks 284 Røros

7361 RØROS

Røros, 09.11.2021

Referansenr. 21/537-5 Løpenr. 13499/21 Arkivkode GID 132/1817 Saksbehandler Åshild Flatla

Ferdigattest – Fritidsbolig i Corneliusveien 20– gbnr. 132/1817

Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 29.10.2021. Røros kommune gir ferdigattest for fritidsbolig på gårdsnummer 132 og bruksnummer 1817. Byggesøknaden for fritidsboligen ble godkjent den 09.03.2021 som vedtak 61/21. Ferdigattesten er behandlet som vedtaksnummer: 344/21.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet.

Faktura for ferdigattest

Vi sender faktura, basert på de gebyrene som gjelder for det året søknaden er levert komplett. Prisene finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/priser-byggesak/

Du har rett til å klage

Fristen for å klage er tre uker. Informasjon om klage på vedtak i plan- og byggesaker finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/klage-plan-og-byggesak/

Aktuelt lovverk

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 og § 21-10

Vennlig hilsen
Røros kommune

Kopi: Per Arne Småvik
Vedlegg: Informasjon om klage på vedtak



Røros kommune
Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
Telefon: 72 41 94 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1817	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Corneliusveien 20, 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	2 572,52 kr
Feiing	470,90 kr
Renovasjon	2 035,92 kr
Vann	2 478,84 kr
Sum	7 558,18 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	0%	1 pipe	443.20	1/1	0 %	443,20 kr
Vannavgift fritidsbolig	15%	70 m3	15.03	1/1	0 %	1 052,13 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	1023.96	1/1	0 %	1 023,96 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	1179.44	1/1	0 %	1 179,44 kr
Hytterrenovasjon	25%	1 pr.år	2239.50	1/1	0 %	2 239,50 kr
Avløpsavgift fritidsbolig	15%	70 m3	24.56	1/1	0 %	1 719,48 kr
					Sum	7 657,71 kr

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

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

Reguleringsbestemmelser for
HÅNESET hyttefelt
i Røros kommune

PlanID 20120006
Revisjon 09.11.15
Revisjon 07.12.2018

Det regulerte området er vist på plankart med saksnr. 30324, tegn.nr. 01, dato 31.05.2012
Planområde omfatter totalt ca 100 daa.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med
reguleringsgrense.
I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og
vedtekter.

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om
krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK 10) kap.X.

Reguleringsformål:

- §12-5, nr 1

Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse, ca 1,6 daa
Fritidsbebyggelse - eksisterende (BF), ca 2,2 daa
Fritidsbebyggelse - ny (BF1-6), ca 56 daa
Skiløypetrase (SL1), ca 4 daa
Energianlegg - trafo (EA1)
- §12-5,nr2

Samferdsel og infrastruktur
Veg - privat (V1-5)
Kjøreveg - offentlig (KV)
Gang- og sykkelveg (GS)
Annen veggrunn
- §12-5, nr3

Grønnstruktur
Vegetasjonsskjerm, ca 6,1 daa
- §12-5, nr 5

LNFR områder
Friluftsmål (LNFRF) ca 18, 5 daa
- §12-6

Hensynssoner
Sikringssone - frisikt (H140_1 - 2)
Støysone - Rød sone iht. T-1442 (H120_1)
Støysone - Gul sone iht. T-1442 (H220_1 - 2)
Faresone - høyspent (H370_1 - 2)

§ 1 Fellesbestemmelser

- 1.1

Kulturminner
Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner
som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører
kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som
utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal
straks sendes Sør Trøndelag fylkeskommune, jf. lov om kulturminne§ 8, annet ledd.

- 1.2

Søknad om tiltak
1.2.1 I forbindelse med søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i
målestokk 1:500 (eller bedre) som viser plassering av fremtidige bebyggelse, samt
hvordan den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. På planen skal det angis evt.
forstøtningsmurer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandlingen
med høydeangivelser.

1.2.2 Plassering av bygninger skal angis med koordinater. Terrengprofil skal måles
og tegnes med utgangspunkt i eksisterende veg forbi tomta/eksisterende terreng.
Høyde på grunnmur, samt nytt terreng, skal angis i forhold til høyde på vegens
senterlinje/høyde på eksisterende terreng eller ved høyde over havet. Maksimal
høyde på grunnmur fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 m.

1.2.3 Terrasse uten overbygning skal legges på terreng. Terrasse med overbygning
tillates ikke på terreng.

- 1.3

Vegetasjon
Vegetasjon skal ikke fjernes med mindre det er nødvendig for oppføring av
bygninger og anlegg av parkeringsplasser og adkomst. Trær som skal tas vare på
avmerkes/vises i situasjonsplanen/på kartet ved byggesøknad

Ved graving på den enkelte tomt skal man søke å ta vare på torv og annet
markdekke slik at dette kan tilbakeføres og revegeteres. Eventuell ny
trevegetasjon og nytt markdekke skal være av stedegen opprinnelse. Ubebygd
areal skal beholde sitt naturpreg og i minst mulig grad opparbeides og planeres.

- 1.4

Terrenginngrep
Om nødvendig kan tomtene utplaneres på en skånsom måte. Fyllinger og
skjæringer bør unngås for ikke å skjemme landskapet. Fylling/skjæring skal ikke
overstige 1m i forhold til eksisterende terreng.

Terrenginngrep og vegfremføring til den enkelte fritidsbolig skal foregå skånsomt,
uten store og skjemmende terrenginngrep. Vegskjæringer og fyllinger skal
arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Graving av grøfter
over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig fremtidig
ledningsnett, tillates. All graving skal foregå etter helhetlig, på forhånd godkjent
VA- plan. Traseene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget, og fortrinnsvis
i/ langs veger.

- 1.5

Strømforsyning
All strømforsyning innen det regulerte området skal etableres med jordkabel.
Trafostasjoner og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge som fastsatt i
§ 2.2. 2.

- 1.6

Rekkefølgebestemmelser
1.6.1 Det skal etableres felles atkomstveg fra FV 30 til hyttefeltet og atkomstveg
frem til den enkelte tomt, før opparbeidelse av tomt og etablering av bebyggelse
finner sted.

1.6.2 Før tiltak som nevnt i punkt 3.3 og3.4 skal være opparbeidet gis det
igangsettingstillatelse for inntil 20 hytter iht.punkt 2.4

1.6.3 Det skal utarbeides VA-plan for feltet, før utbygging kanigangsettes.

	1.6.4 Høyspentanlegget skal kables før utbygging av fritidsbebyggelse kan igangsettes innenfor tomtene som er berørt av faresone H370_1.		<u>2.4.5 Område for fritidsbebyggelse - BF6 (Corneliusveien 37, 38, 39 og 40)</u> Det tillates etablert fritidsbebyggelse med 1 etasje. Total utnyttelsesgrad beregnes til BYA: 250 m². Parkering skal skje på egen tomt, og inngår i BYA.
§ 2	Bebyggelse og anlegg	2.5	<u>Skiløypetrase, SL1</u> Innen det regulerte områdene tillates nødvendig avskoging og terrengjustering for etablering av skiløypetrase. Skiløypetraseen skal være åpen for allmenn benyttelse. Skiløypetraseen kan benyttes som turløype utenom vintersesongen.
2.1	<u>Boligbebyggelse</u> Reguleringen stadfester eksisterende boligbebyggelse. BYA er 250 m²	2.6	<u>Energianlegg - trafo</u> Innen regulert område skal det etableres ny trafostasjon, når høyspentanlegget kables (legges i bakken) .
2.2	<u>Fritidsbebyggelse</u> <u>2.2.1</u> Fritidsbebyggelsen og tomta skal utformes slik at den tilpasses naturlandskapet i området. <u>2.2.2</u> Fritidsbebyggelsen skal ha en dempet farge innen jordfargeskalaen eller den mørkere delen av rødfargeskalaen og være matt i overflaten. Fargesetting skal angis i søknad om tiltak. Mindre detaljer, som for eksempel vinduer og vindskier, kan gis avvikende farger i enten brunskala eller gråskala. Takdekke skal være av torv, skifer, tre, papp/shingel eller betongstein. Bygningene bør ha saltak med vinkel mellom 18 grader og 34 grader. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad. Gesimshøyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng og i henhold til teknisk forskrift (TEK.) Maksimal gesimshøyde for hovedbygning er 3,7m og maksimal mønehøyde for hovedbygning er 6,2 m for bygg med 1,5 etg. <u>2.2.3</u> Gjerder, portaler etc. tillates ikke oppført uten spesiell tillatelse. <u>2.2.4</u> Det er ikke tillatt å sette opp vegbelysning. Utebelysning må skjermes mot Bergstaden. <u>2.2.5</u> Det skal avsettes areal til minimum 1 oppstillingsplass for bli på egen tomt, ca 18 m2. Dette arealet inngår i BYA.	§3	Samferdsel og infrastruktur
2.3	3 <u>Område for fritidsbebyggelse eksisterende (BF)</u> Reguleringen stadfester eksisterende fritidsbebyggelse. BYA er 150 m² Fritidsbebyggelsen skal tilpasses tomta. Parkering skal skje på egen tomt, og inngår i BYA.	3.1	<u>Veg - privat</u> <u>3.1.1 Veg - V1 og V5</u> V1 og V5 stadfester eksisterende private veger. V1 er privat atkomstveg for boliger i nord. Vegen har avkjøring fra FV30 med friskt på 6m x 100m. V5 er privat atkomstveg til eksisterende fritidsbebyggelse, BF. <u>3.1.2 Veg -V2</u> V2 er privat atkomstveg til det nye hyttefeltet, til de to eksisterende fritidseiendommene i sør, samt til gården Risvollen. V2 har en total reguleringsbredde på ca 8 m. Bredde for kjørevegen er ca 5 m. Tilliggende regulert areal omfatter skulder, grøft og terrengutslag. Vegen gis en enkel standard. <u>3.1.3 3 Veg - V3</u> V3 er privat adkomst inn til fritidsbebyggelsen innenfor BF1. V3 har en total reguleringsbredde på 6 m. Bredde for kjøreveg er 4 m. Tilliggende areal omfatter skulder, grøft og terrengutslag. Vegen gis en enkel standard. <u>3.1.4 Veg - V4</u> V4 er privat adkomst inn til fritidsbebyggelsen innenfor BF2. V4 har en total reguleringsbredde på 6 m. Bredde for kjøreveg er 4 m. Tilliggende areal omfatter skulder, grøft og terrengutslag. Vegen gis en enkel standard.
2.4	<u>Fritidsbebyggelse - ny</u> <u>2.4.1 Område for fritidsbebyggelse - BF1 - og deler av BF2</u> Det tillates etablert fritidsbebyggelse med inntil 1,5 etasjer. Total utnyttelsesgrad pr tomt beregnes til BYA: 140 m² Fritidsbebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt. Parkering skal skje på egen tomt, og inngår i BYA. <u>2.4.2 Område for fritidsbebyggelse - deler av BF2 (Risvollveien 15, 17, 19 og 21)</u> Det tillates etablert fritidsbebyggelse i inntil 1,5 etasjer. Total utnyttelsesgrad pr tomt beregnes til BYA: 250 m². Fritidsbebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt. Parkering skal skje på egen tomt, og inngår i BYA. <u>2.4.3 Område for fritidsbebyggelse - BF3 - 4</u> Det tillates etablert fritidsbebyggelse med inntil 1,5 etasjer. Total utnyttelsesgrad pr tomt beregnes til BYA: 120 m² Fritidsbebyggelsen skal tilpasses den enkelte tomt. Parkering skal skje på egen tomt, og inngår i BYA. <u>2.4.4 Område for fritidsbebyggelse -BF5</u> Det tillates etablert fritidsbebyggelse med 1 etasje. Total utnyttelsesgrad pr tomt beregnes til BYA: 190 m². Parkering skal skje på egen tomt, og inngår i BYA.	3.2	<u>Kjøreveg - offentlig</u> Kjøreveg - offentlig (KV) stadfester eksisterende FV30.
		3.3	<u>Tilrettelagt kryssning</u> Det skal etableres tilrettelagt krysningspunkt over FV 30. Dette inkluderer venteplass på hver side av FV 30 med 2 m lengde og 1,5 m bredde. Det settes opp lyspunkt på hver side av FV 30. Skiløypa opp mot Skistuggu starter ved Risvollvegen.
		3.4	<u>Gang- og sykkelveg(GS)</u> Det skal etableres gang- og sykkelvei med 2 meters bredde fra Risvollvegen og ned til FV 30. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i forbindelse med etablering av krysningspunkt iht pkt 3.3. Stigningen på GS sør for krysningspunktet skal ikke overstige 1:10.
		3.5	<u>Annen veggrunn</u> Områder regulert til annen veggrunn skal sikre areal til grøft, snøopplag og terrengutslag.

§ 4 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjem
Innen de regulerede områdene for vegetasjonsskjem skal vegetasjonen skjøttes på en slik måte at skogspreget opprettholdes og tas vare på. Det er kun tillatt å utføre plukkhogst av sjuke og døde trær.

§ 5 Landbruks-, natur og friluftsområder

5.1 Friluftsmål (LNFRF)
Innen område er det ikke tillatt å drive virksomhet, eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området til friluftsmål.
Hogst i områdene skal utføres som skjøtselstiltak og slik at landskapskarakteren ikke blir vesentlig forandret.

§ 6 Hensynssoner

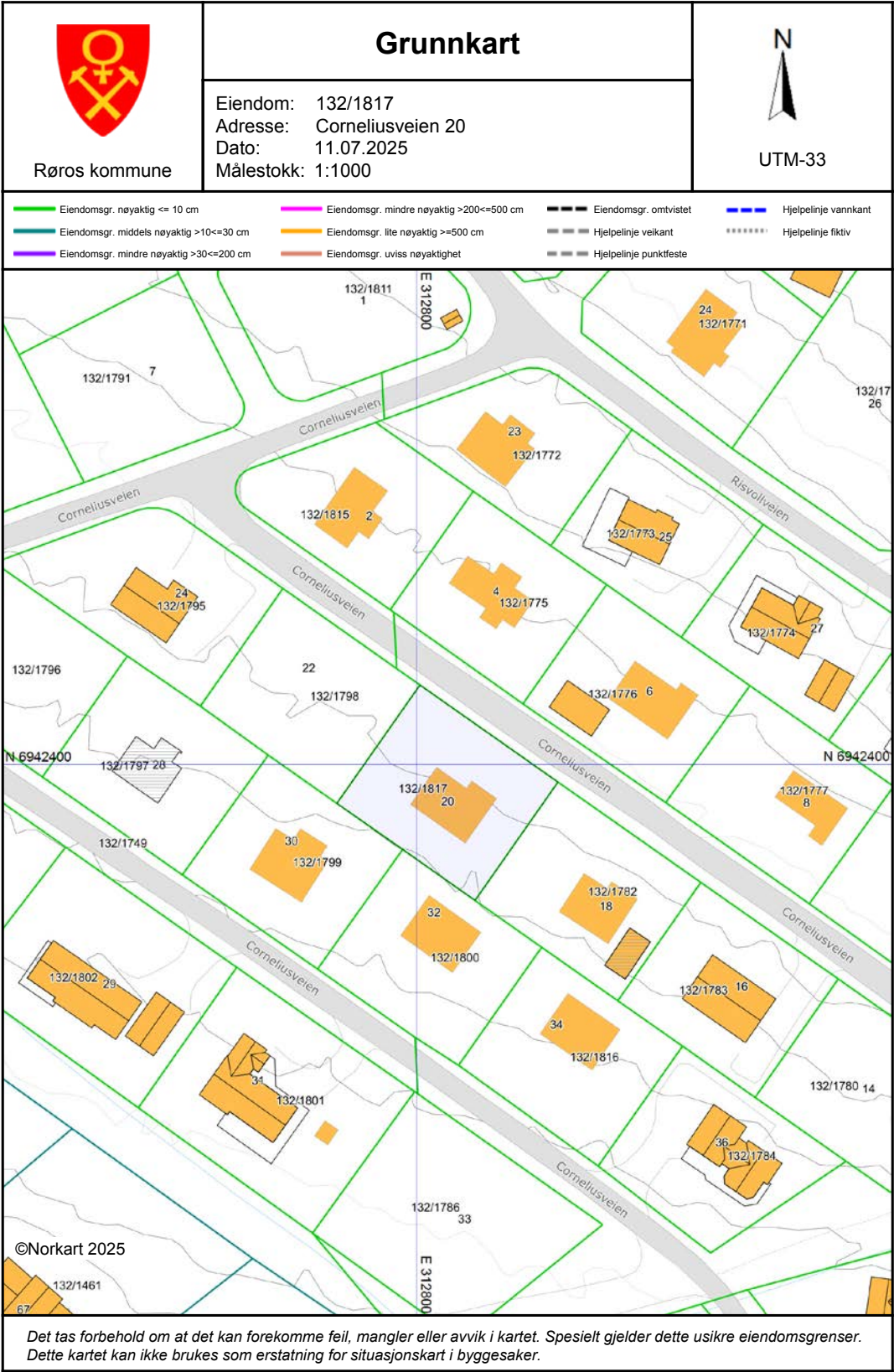
6.1 Sikringssone - frisikt (H140_1-2)
Sikringssone frisikt knyttes til avkjøring fra KV. Friskt fra KV til V2 (H140_1), reguleres med 6 m x 100 m. Friskt fra KV til B (H140_2), reguleres med 6 m x 100 m.
Innen sikringssonene tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.

6.2 Støysone - Rød sone (H120_1)
Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg innen B, med tilhørende uteplass, tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C og T1442/2012, tabell 3. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

6.3 Støysone - Gul sone (H220_1)
Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at nybygg med tilhørende uteplass innen BF1, som omfattes av H220_1, får tilfredsstillende støyforhold i samsvar med grenseverdiene i tabell 3, i T1442/2012. Det skal etableres støyskjem ved uteplassene til de aktuelle hyttene, som et avbøtende tiltak. Støyskjermen skal være etablert før fritidsboligen kan tas i bruk.

6.4. Tas ut

6.5 tas ut



Eiendomskart for eiendom 5025 - 132/1817//

Utskriftsdato: 11.07.2025



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.

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

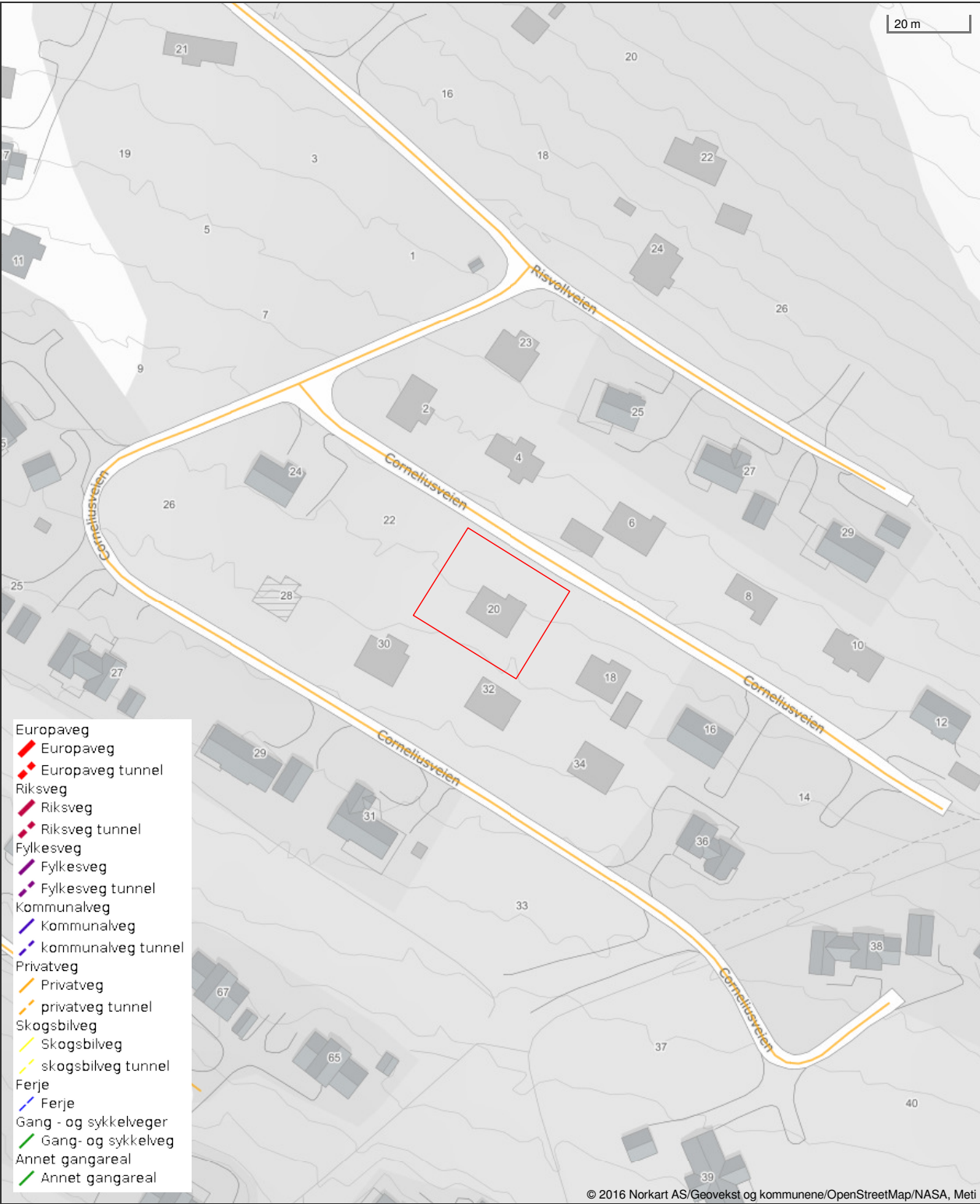
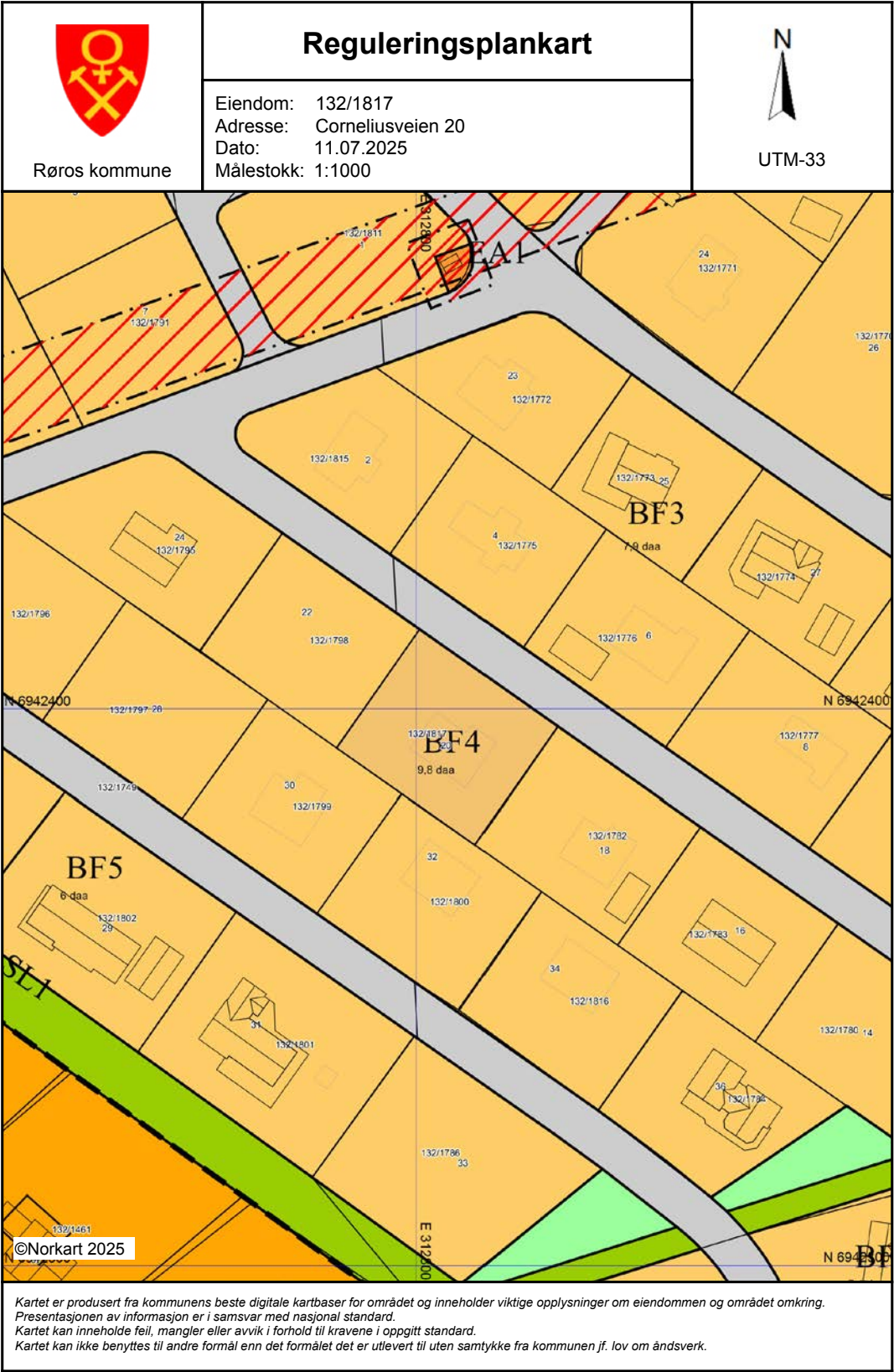
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		788,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6939322,95	Øst	621143,26
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6939318,84	621123,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,99			
2	6939311,7	621136,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,44			
3	6939303,79	621149,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,91			
4	6939326,35	621162,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,98			
5	6939341,41	621136,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,34			



Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/1817//



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.

Nabolagsprofil

Corneliusveien 20

Høyde over havet

645 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	9 min 🚗
🚆 Røros stasjon Linje R60	5 min 🚗 3.2 km
🚌 Håneset Camping Linje 182, 997	6 min 🚶 0.6 km

Avstand til byer

Røros	5 min 🚗
Trondheim	2 t 14 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Røros	17 min 🚶
🚗 Røros Supercharger	17 min 🚶

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 81 m
 - 246 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 14 min
- Skitrekking i anlegget: 4



Aktiviteter

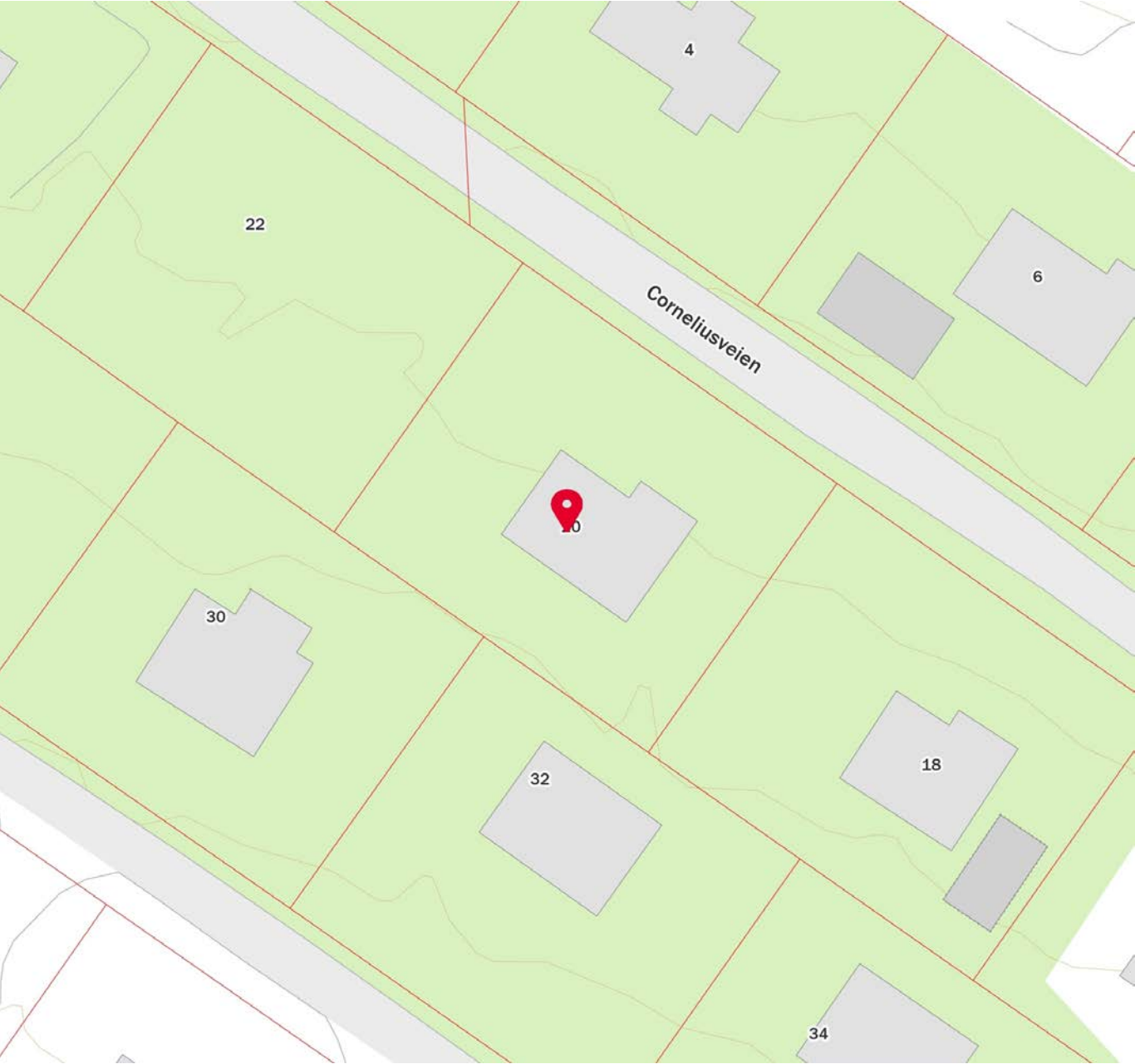
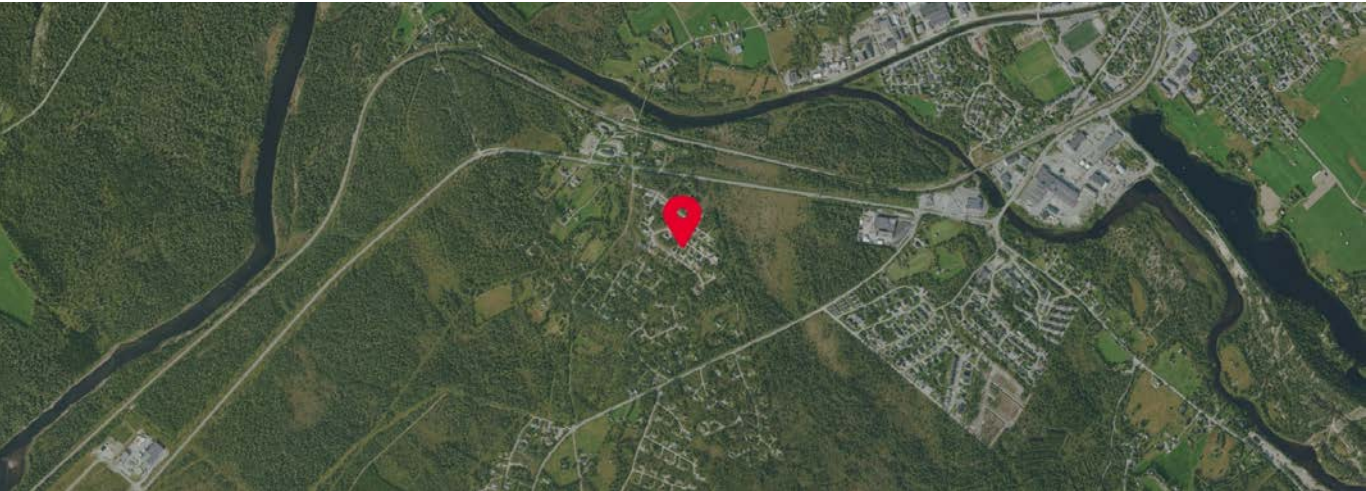
Bowling 1 Røros	3 min 🚗
Røros Golfklubb	7 min 🚗
Røros Husky Adventures	12 min 🚗
Os turridding	13 min 🚗
Storwartzfeltet	18 min 🚗

Sport

⚽ Rørøppvekstsenter grunnskole Ballspill	5 min 🚗 3.3 km
⚽ Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	6 min 🚗 3.3 km
🏊 Røros Gym	3 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	17 min 🚶 1.6 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	4 min 🚗 2.9 km



Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 4 800/4 900/5 400 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Corneliusveien 20
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre