



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Røstvendarveien 26, 7374 RØROS

**Flott 1/2-part av tomannsbolig i Gjøsvika. Vestvendt endebeleggenhet med gode solforhold og fine uteområder.**





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 2 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 776 390,-  
**Selger:** Einar Ellefsen  
Björg Østerås Ellefsen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total:** 105/105 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 189.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 132, bnr. 1295

**Oppdragsnr.:** 1705240036

## Flott 1/2-part av tomannsbolig i Gjøsvika. Endebeliggenhet med gode solforhold.

Velkommen til Røstvendarveien 26.

Flott 1/2-part av tomannsbolig i populære Gjøsvika. Gjøsvika er et barnevennlig boområde med gangavstand til sentrum samt kort vei til fine turområder.

Følgende er bl.a. verdt å trekke fram:

- Vestvendt endebeliggenhet med gode solforhold og fine uteområder
- Barnevennlig
- Stor terrasse på hele 58 kvm
- Varmekabler i de fleste gulv i 1.etg. + bad i 2.etg
- Tre soverom med plass til dobbelseng på alle rom
- Separat vaskerom med ekstra toalett
- Romslig og nyere kjøkken med god skap- og benkeplass samt pen bad
- Stor stue med plass til både sofagruppe og spisebord.
- Godt med lagringsplass (to boder, uthus og loft)
- Turstier og oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet.

Velkommen på en trivelig visning.



## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	59
Energiattest .....	64
Nabolagsprofil .....	64
Ferdigattest .....	68
Byggegodkjente tegninger .....	69
Målebrev .....	70
Diverse kart .....	72
Info kommunale avgifter .....	76
Nabolagsprofil .....	78
Forbrukerinformasjon .....	87
Budskjema .....	88





Pent kjøkken med god skap-og benkeplass.  
Plass til kjøkkenbord.









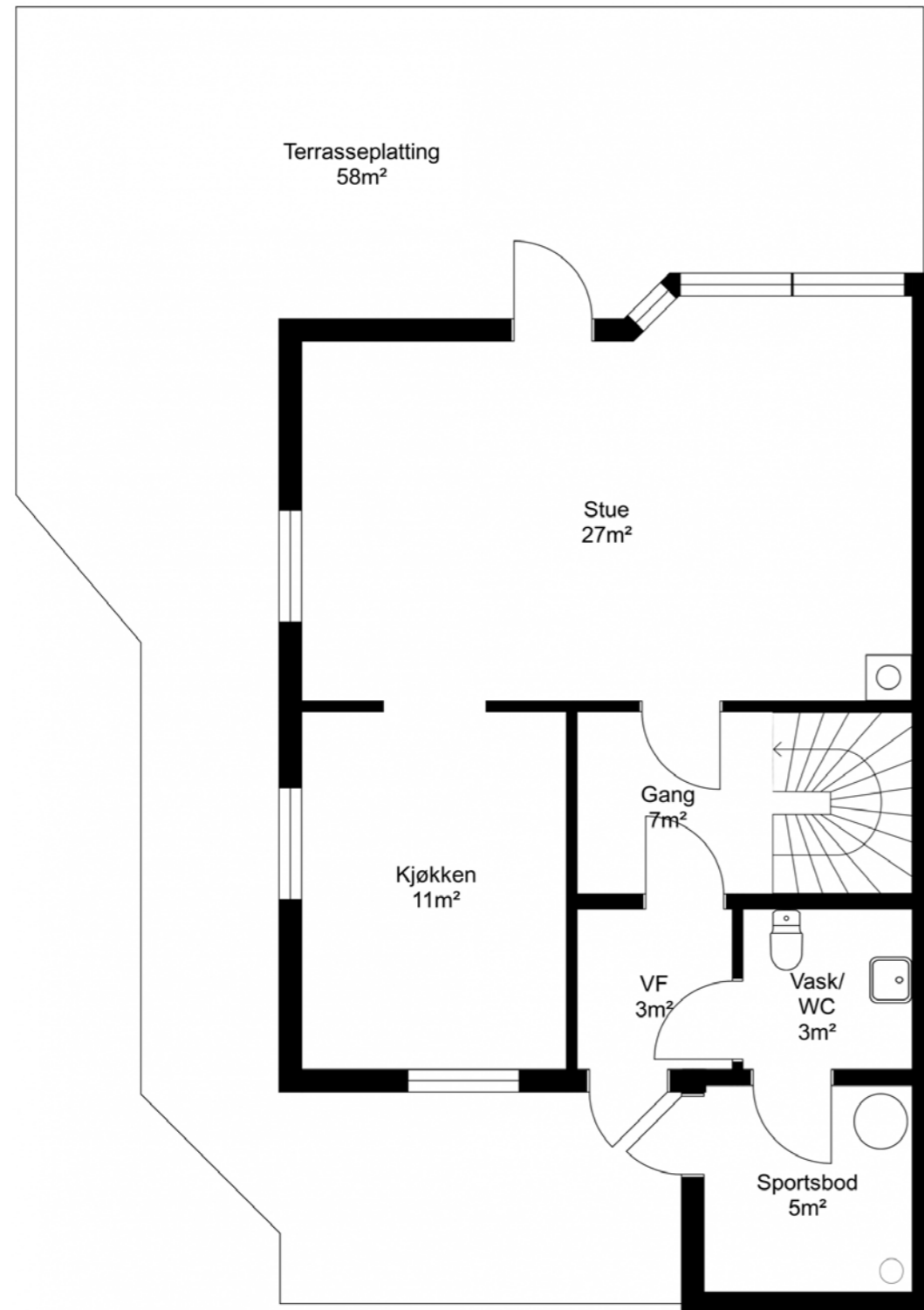
1/2-parten har tre soverom, alle i 2. etasje.







## 1. Etasje

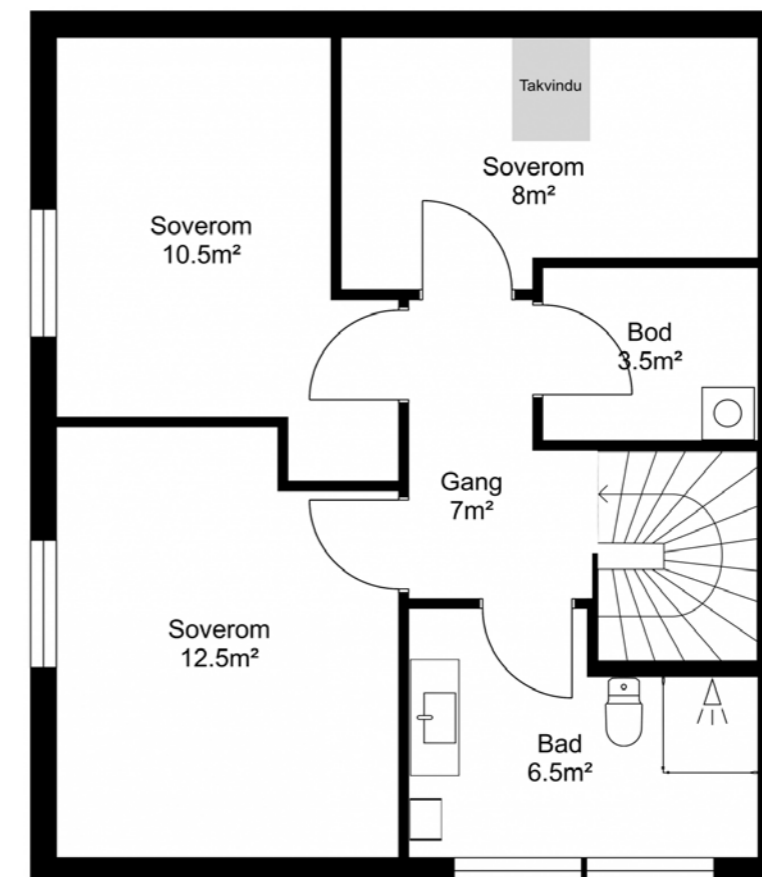


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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


## 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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



**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: 105 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 105 m<sup>2</sup>

TBA: 58 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m<sup>2</sup> Terrassen som strekker seg rundt tre sider i 1. etasje.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

189.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat og fin tomt opparbeidet med parkeringsplasser og plenareal.

### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Gjøsvika i underkant av 2 km fra sentrum. Flott endebeliggenhet med gode solforhold og fin uteplass. Gjøsvika er et rolig, barnevennlig boområde med bl.a. lekeplasser, grusbane, barnehage mm. Bor man i Gjøsvika har man nærhet til det meste Røros har å by på samtidig som populære utfartssteder som f.eks Skistuggu og Møllmannsdalen er i nærområdet. Turstier og oppkjørte skiløyper rett fra boligområdet.

### Adkomst

Se kart på Finn.no

### Bebyggelsen

Hovedsakelig boliger i område. Både eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

### Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i to etasjer.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med omliggende ringmur av isolerte elementer.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Iht. opplysninger fra takstmann.

### Innhold

1. etasje:

Vindfang, bod, vaskerom, gang, stue og kjøkken.

2. etasje:

Gang, bad, tre soverom og bod.

### Standard

1. etasje

Stue:

Parkett på gulv. Tapet og malt tapet på vegger. Malt panel i himling.

Gulvvarme og vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Flis på gulv. Malt tapet malte panelplater på vegger.

Flis på vegg over benkeplate. Malt panel i himling.

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

Gang:

Flis på gulv. Tapet og malt tapet på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Gulvvarme. Trapp.

Vindfang:

Flis på gulv. Tapet og malt tapet på vegger. Malt panel i himling.

Gulvvarme. Sikringsskap.

Vaskerom:

Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Lasert panel i himling.

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

Sportsbod:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bereder, sentralstøvsuger, rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

2. etasje

Gang:

Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel

og luke til kaldloft i himling.

Bad:

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

Utstyrt med innfellbare dusjdører, wc, mekanisk avtrekk og servant i innredning.

Soverom 1:

Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling.

Panelovn.

Soverom 2:

Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panel i himling.

Panelovn.

Bod:

Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panel i himling.

Soverom/kontor:

Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panel 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

Hvitevarene medfølger ikke.

#### TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Ren Røros.

#### Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

#### Radonmåling

Boligen har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

## Energi

#### Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

#### Energikarakter

D

#### Energifarge

Oransje

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

#### Kommunale avgifter

Kr 19 868

#### Kommunale avgifter år

2023

#### Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 3.856,67,-

Eiendomsskatt kr 8.195,45,-

Feiing kr 640,-

Renovasjon kr 4.895,80,-

Vann kr 2.279,96,-

Prognosen for 2024 sier en total på kr 21.953,75,-.

Se vedlagte skriv fra kommunen vedlagt i salgsoppgaven.

#### Formuesverdi primær

Kr 777 185

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 953 301

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

Det betales 600 kr i året for brøyting av stikkveien inn til boligene. En av naboene fungerer som kasserer.

#### 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 1295 i Røros kommune. I tillegg følger det med 1/6 i 132/1256 som er fellesarealet rundt boligene (stikkveien inn og plenarealet utenfor hver enkelt tomt).

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.04.2005.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. reguleringsplan Gjøsvika Øst. Planen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

#### Kommentar konsesjon

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

## 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/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 86 390

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

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

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3  
7361 Røros

#### **Salgsoppgavedato**

27.06.2024



# Røstvendarveien 26

## 7374 RØROS

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 105 m<sup>2</sup>

BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

#### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

#### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19800>

### 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

#### Våtrom: Bad, 2. etasje

##### Oppsummering av overflater

Gulvet i rommet er flatt, med unntak av et lite fall mot sluk på ca. 5 mm fra vegg mot trapp, og det er etablert en sperre mot sluk i form av gulvskinne under dusjdører. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjonen kan gå mot dør. Topp av slukrist ligger høyere enn membran under flis med dør. Det er en anbefaling om minimum 25 mm høydeforskjell, hvor topp slukrist skal være det laveste punktet. Silikonfuge mellom bunnlist og våtromsplate i dusj har noe misfarging og har stedvis mistet vedheft.

Det er delvis manglende vedheft i fuge rundt sluk. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft, og det registreres fuktmerker/svelling i takplate rundt kanalen som et tegn på utetthet i dampsperre eller at avtrekksrøret er for dårlig isolert.

TG 3 på grunn av at det mangler fall til sluk.

TG 2 settes for resterende forhold.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk. Dette kan medføre utskifting av gulvoverflate og tettesjikt. Det utelukkes ikke at ytterlige kostnader kan påløpe. Forsiktig bruk med jevnlig kontroll av overflater frem til en eventuell oppgradering anbefales. Fuger med misfarging/manglende vedheft bør utbedres. Ytterligere undersøkelser av avtrekkskanal anbefales. Utbedringer må foretas deretter.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det registreres værslitasje/brukslitasje i overflater på terrassegulv, samt stedvis værslitasje i nedre del av rekkverk.

TG 2 som følge av slitasje.

##### Anbefalte tiltak

Vedlikehold må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av enkelte terrassebord foran inngangsdør.

#### Vinduer og dører: Dører

##### Oppsummering

Det må påregnes stedvis flikking på innvendige dører. I topp av innerdør mellom sportsbod og vaskerom er det registrert svelling som er tegn på at det kan ha vært forekomst av fukt her. Eventuelt på grunn av klestørking. Hovedytterdøren har noe værslitasje i utvendig overflate. Ytterdør inn til sportsbod har en utetthet i pakning i nedre del, slik at det kan oppstå kaldtrekk. Terrassedør har litt værslitasje utvendig, samt noen mindre sprekker i treverk i nedre del.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

Noe vedlikehold/overflatebehandling av dører må påregnes. Innerdør til sportsbod må skiftes om avviket skal lukkes, men døren har normal funksjon.

## Yttervegger

### Oppsummering

Nedre del av kledning er kun tilgjengelig på bodvegg, da det er etablert terrasse rundt mesteparten av bygget. Det ble registrert at det kan mangle musetetting oppover hjørnekasse ved ytterhjørne på sportsboden. Kledningen er stedvis slitt og har behov for vedlikehold. TG 2 på grunn av manglende musetetting ved hjørnekasse, samt behov for vedlikehold.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelse av musetetting ved hjørnekasser må påregnes. Dette også hvor det er etablert terrasser. Vedlikehold må påregnes.

## Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

### Oppsummering

Det registreres enkelte rifter/utettheter i undertaket, hvorav 1 av disse er forsøkt tettet med teip på utilfredsstillende vis. Avtrekkskanal fra bad er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres fuktmerker/svelling i takplate rundt avtrekkskanalen, som er et tegn på utetthet i gjennomføring, eller for lite isolasjon rundt avtrekksrøret. TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

Utettheter i undertak må tettes på tilfredsstillende vis. Ytterligere undersøkelser av avtrekkskanal på bad anbefales. Utbedringer må foretas deretter.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

1 nedløp er bulket, og det registreres deformasjon i bunn på flere nedløp på grunn av frostspreng på vinterstid. TG 2 på grunn av deformasjoner i nedløp.

### Anbefalte tiltak

Deformerte nedløp anbefales skiftet. Så lenge de er tette og har normal funksjon, så kan dette vurderes av den enkelte. Funksjonstest ble ikke utført av undertegnede.

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. 1 takstein over sportsbod mellom boenheter er sprukket, og det er blitt lagt papp hvor denne er blitt skadet som et utbedringstiltak. Det registreres enkelte rifter/utettheter i undertaket, hvorav 1 av disse er forsøkt tettet med teip på utilfredsstillende vis. TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, da dette kan forkorte levetiden på taket. Sprukket takstein bør skiftes. Utettheter i undertak må tettes på tilfredsstillende vis.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det er sprekk i ildfast stein i vedovn. TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

Ildfast stein må skiftes eller repareres.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

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

Det registreres punktvis svelling i fremkant på underside av benkeplate foran vask/oppvaskmaskin på grunn av fuktsøl/fuktig luft. Enkelte skapfronter har punktvis svelling i bunn. TG 2 på grunn av punktvis fuktskader.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skader i benkeplate og fronter må utbedres. Eventuelt må skadde deler skiftes.

## Trapp

### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift om håndløper på begge sider. TG 2 som følge av kun 1 håndløper.

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på kaldloft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. TG 2 som følge av at lufteanordning ikke er tilfredsstillende.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at lufting føres over tak.

## Vannledninger

### Oppsummering

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

Etablering eller påvisning av eventuell lekkasjesikring anbefales.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på det opprinnelige anlegget fra byggeår, eller arbeid utført før nåværende eier overtok boligen. TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon på deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres heksesot rundt ertilkoblingen, som anbefales undersøkt nærmere. Heksesot er i seg selv ikke farlig, men det er usikkert om det kan være feil/varmgang bak selve panelet. TG 2 på grunn av alder og usikkerhet rundt ertilkobling.

## Ventilasjon

### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utskifting siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Ytterligere undersøkelser av eltilkobling må påregnes.

### Oppsummering

Soverom/kontor i 2. etasje mangler ventilering utover muligheten for åpning av takvindu. TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

Klaffventil på yttervegg i soverom/kontor anbefales etablert.

## Våtrom: Vaskerom/WC, 1. etasje

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Restlevetiden er usikker. TG 2 på grunn av alder.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Våtrom: Bad, 2. etasje

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt på gulv. Restlevetiden er usikker. TG 2 på grunn av alder på belegget under flis.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende alternativ rømningsvei fra soverom/kontor. Takvindu er ikke godkjent som rømningsvei. Tilfredsstillende rømningsvei skal være tilrettelagt fra annen hvert oppholdsrom i etasjer uten direkte adkomst til bakken.

Krav til rømningsvindu: Minimum 50 cm fri bredde, minimum 60 cm fri høyde, samt at sum av fri bredde og fri høyde skal være minimum 150 cm.

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

Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 21.6.2024  
Rapportdato: 27.6.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Einar Ellefsen  
Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Navn: Bjørg Østerås Ellefsen  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:  
Uavhengig takstingeniør

### Informasjon om boligen

Adresse: Røstvendarveien 26, 7374 Røros  
Kommunenr: 5025  
Gårdsnr: 132  
Bruksnr: 1295  
Festenr:  
Seksjonsnr:  
Andelsnr:  
Leilighetsnr:  
Byggeår: 2005 - Tatt i bruk. Kilde: Matrikkel.  
Boligtype: 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark med omliggende ringmur av isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekkt med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Det ble satt opp skillevegg mellom stue og kjøkken, malt overflater i stue og kjøkken, lagt tapet på 1 stuevegg, malt trapp samt vindfang. Kilde: Egenerklæring ved forrige salg.	Nei
2015	Badet ble oppgradert. Alt ble revet utenom originalt belegget og sluk. Det ble lagt ny flis over belegget. I himling ble det lagt opp spotter. Tømrerarbeid ble utført med egeninnsats. Elektrisk arbeid ble utført som en vennetjeneste av faglært elektriker. Rørleggerarbeid opplyses utført av Røros VVS AS. Kilde: Egenerklæring ved forrige salg.	Nei
2015	1 gavivegg og yttervegg ved inngangsparti ble malt. Det ble lagt nye benkeplater og montert flis over benk på kjøkken. Kilde: Egenerklæring ved forrige salg.	Nei
2017	Det ble lagt ny himling i gang, samt downlights. Terrasse ble malt. Det ble malt dørkarmer og begge vindu på kjøkken, samt 1 vindu i stue.	Nei
2021	Det ble montert elbillader. Utført av Ren Røros El-service AS. Samsvarserklæring er datert 20-04-2021.	Ja
2022	Det ble satt inn dusjdører på badet. Termostat i bad og stue ble skiftet.	Nei
2023	Det ble montert lampe på vaskerom. Utført av Ren Røros El-service AS. Samsvarserklæring er datert 01-11-2023.	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 byggtknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: 1/2-part av tomannsbolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	58	0	0	58
2. etasje	47	47	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	53	5	Stue, kjøkken, gang, vindfang, vaskerom/wc.	Sportsbod.
2. etasje	47	43	4	3 soverom, gang, bad.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>96</b>	<b>9</b>		

### Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbar pga. lav takhøyde. Ikke målbar areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde), summert med eventuelt målbar bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

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
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-0</b>
Terrengnet rundt boligen er med plen og asfalt, og er lagt med fall ut fra bygningen. Drenering vurderes å ikke være etablert og vurderes ikke nærmere. TG 0 er satt for terrengforhold.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Plate på mark med omliggende ringmur av isolerte element.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Grunnmur er kun tilgjengelig ved sportsbod. Det er ikke tegn på setninger eller andre synlige skader i fundamenteringen. TG 1 settes på dette grunnlaget.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er etablert terrasseplatting i impregnert trevirke rundt boligen. Deler av plattingen har levegg og rekkverk med stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble utført overflatebehandling i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres værslitasje/brukslitasje i overflater på terrassegulv, samt stedvis værslitasje i nedre del av rekkverk. TG 2 som følge av slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vedlikehold må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av enkelte terrassebord foran inngangsdør.	

### 6.4 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags glass. I soverom/kontor i 2. etasje er det takvindu med karmen av lakkert metall utvendig (vedlikeholdsfri), og lakkerte trekarmen innvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres normal slitasje.	

### 6.5 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Malt terrassedør med 2-lags glass. Malt hovedytterdør med 2-lags glass. Malt ytterdør til sportsbod. Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det må påregnes stedvis flikking på innvendige dører. I topp av innerdør mellom sportsbod og vaskerom er det registrert svelling som er tegn på at det kan ha vært forekomst av fukt her. Eventuelt på grunn av klestørking. Hovedytterdøren har noe værslitasje i utvendig overflate. Ytterdør inn til sportsbod har en utetthet i pakning i nedre del, slik at det kan oppstå kaldtrekk. Terrassedør har litt værslitasje utvendig, samt noen mindre sprekker i treverk i nedre del. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Noe vedlikehold/overflatebehandling av dører må påregnes. Innerdør til sportsbod må skiftes om avviket skal lukkes, men døren har normal funksjon.</p>	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon av bindingsverk kledd utvendig med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
1 gavlvegg og yttervegg ved inngangsparti ble malt i 2015.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Nedre del av kledning er kun tilgjengelig på bodvegg, da det er etablert terrasse rundt mesteparten av bygget. Det ble registrert at det kan mangle musetetting oppover hjørnekasse ved ytterhjørne på sportsboden. Kledningen er stedvis slitt og har behov for vedlikehold. TG 2 på grunn av manglende musetetting ved hjørnekasse, samt behov for vedlikehold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ytterligere undersøkelse av musetetting ved hjørnekasser må påregnes. Dette også hvor det er etablert terrasser. Vedlikehold må påregnes.</p>	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Type loft	Kaldloft
<p>Det er etablert et kaldloft over boligen. Konstruksjonen er oppført med takstoler og det er lufteventiler i gavlvegg. Det er isolert med mineralull over varme rom. Gulvet er delvis platekledd. Luke med stige for adkomst er plassert i gang.</p>	
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
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres enkelte rifter/utettheter i undertaket, hvorav 1 av disse er forsøkt tettet med teip på utilfredsstillende vis. Avtrekkskanal fra bad er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres fuktmerker/svelling i takplate rundt avtrekkskanalen, som er et tegn på utetthet i gjennomføring, eller for lite isolasjon rundt avtrekksrøret. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Utettheter i undertak må tettes på tilfredsstillende vis. Ytterligere undersøkelser av avtrekkskanal på bad anbefales. Utbedringer må foretas deretter.</p>	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
<p>1 nedløp er bulket, og det registreres deformasjon i bunn på flere nedløp på grunn av frostspreng på vinterstid. TG 2 på grunn av deformasjoner i nedløp.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Deformerte nedløp anbefales skiftet. Så lenge de er tette og har normal funksjon, så kan dette vurderes av den enkelte. Funksjonstest ble ikke utført av undertegnede.</p>	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Takteking

Type teking	Takstein
Taket er tekket med taksteing. Beslag er av plastbelagt metall.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det registreres at det har vært utført en utbedring etter en skadet takstein over sportsbod mellom boenheter. Her er det lagt ned en pappbit.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. 1 takstein over sportsbod mellom boenheter er sprukket, og det er blitt lagt papp hvor denne er blitt skadet som et utbedringstiltak. Det registreres enkelte rifter/utettheter i undertaket, hvorav 1 av disse er forsøkt tettet med teip på tilfredsstillende vis. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Mose anbefales fjernet, da dette kan forkorte levetiden på taket. Sprukket takstein bør skiftes. Utettheter i undertak må tettes på tilfredsstillende vis.	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert takstige, feieplattform og snøfanger i lakkert stål.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn) i 1. etasje. Etasjeskille er av trebjelkelag.  Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue og kjøkken uten å påvise vesentlig avvik.  Måling i 2. etasje: Det ble målt med laser i gang og 1 soverom uten å påvise vesentlig avvik.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

## 6.13 Ildsted/Skorstein

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



Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er sprekke i ildfast stein i vedovn. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ildfast stein må skiftes eller repareres.	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.	
Det registreres punktvis svelling i fremkant på underside av benkeplate foran vask/oppvaskmaskin på grunn av fuktsøl/fuktig luft. Enkelte skapfronter har punktvis svelling i bunn. TG 2 på grunn av punktvis fuktskader.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Skader i benkeplate og fronter må utbedres. Eventuelt må skadde deler skiftes.	

### Avtrekk

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

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 14-04-2005.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke etablert tilfredsstillende alternativ rømningsvei fra soverom/kontor. Takvindu er ikke godkjent som rømningsvei. Tilfredsstillende rømningsvei skal være tilrettelagt fra annen hvert oppholdsrom i etasjer uten direkte adkomst til bakken.	
Krav til rømningsvindu: Minimum 50 cm fri bredde, minimum 60 cm fri høyde, samt at sum av fri bredde og fri høyde skal være minimum 150 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling, samt 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år.	

## 6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en malt tretrapp med åpne trinn. Rekkverk har stående spiler, og 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-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift om håndløper på begge sider. TG 2 som følge av kun 1 håndløper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.17 Avløpsrør

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

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe omkobling i forbindelse med oppgradering av bad i 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på kaldloft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. TG 2 som følge av at lufteanordning ikke er tilfredsstillende.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales at lufting føres over tak.	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rørfordelingskap og stoppekran er plassert i sportsbod. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe omkobling i forbindelse med oppgradering av bad i 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablering eller påvisning av eventuell lekkasjesikring anbefales.	

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i vindfang.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Av kjente arbeider er det i:</p> <p>-2015: Lagt opp downlights i forbindelse med oppgradering av bad. Samsvarserklæring foreligger ikke/er ikke fremlagt.</p> <p>-2017: Det ble lagt downlights i gang. Samsvarserklæring foreligger ikke/er ikke fremlagt.</p> <p>-2021: Montert elbillader. Utført av Ren Røros El-service AS. Samsvarserklæring er datert 20-04-2021.</p> <p>-2022: Skiftet noen termostater. Ikke krav til samsvarserklæring for slike endringer.</p> <p>-2023: Montert lampe på vaskerom. Utført av Ren Røros El-service AS. Samsvarserklæring er datert 01-11-2023.</p> <p>Utover nevnte arbeider er det ikke kjent om det er utført arbeid på anlegget.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på det opprinnelige anlegget fra byggeår, eller arbeid utført før nåværende eier overtok boligen. TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Sportsbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres heksesot rundt eltilkoblingen, som anbefales undersøkt nærmere. Heksesot er i seg selv ikke farlig, men det er usikkert om det kan være feil/varmgang bak selve panelet. TG 2 på grunn av alder og usikkerhet rundt eltilkobling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utskifting siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Ytterligere undersøkelser av eltilkobling må påregnes.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalventiler i vindu. Soverom/kontor i 2. etasje mangler ventilering utover muligheten for åpning av takvindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Soverom/kontor i 2. etasje mangler ventilering utover muligheten for åpning av takvindu. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventil på yttervegg i soverom/kontor anbefales etablert.	

## 6.22 Våtrom: Vaskerom/WC, 1. etasje

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Lasert panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Restlevetiden er usikker. TG 2 på grunn av alder.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum i stål, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk via anlegg på loft, som betjenes fra gang i 2. etasje. Det er ikke tilluft til rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.	

#### Fuktmåling

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende sportsbod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.23 Våtrom: Bad, 2. etasje

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I 2015 ble det lagt flis på gulv over originalt gulvbelegg som tettesjikt. Vegger og himling fikk nye plater, og det ble montert nytt utstyr i rommet. Sluk er fra byggeår. I 2022 ble det installert dusjdører.	
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?	Ja
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?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Gulvet i rommet er flatt, med unntak av et lite fall mot sluk på ca. 5 mm fra vegg mot trapp, og det er etablert en sperre mot sluk i form av gulvskinne under dusjdører. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan gå mot dør. Topp av slukrist ligger høyere enn membran under flis med dør. Det er en anbefaling om minimum 25 mm høydeforskjell, hvor topp slukrist skal være det laveste punktet. Silikonfuge mellom bunnlist og våtromsplate i dusj har noe misfarging og har stedvis mistet vedheft.	
Det er delvis manglende vedheft i fuge rundt sluk. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft, og det registreres fuktmerker/svelling i takplate rundt kanalen som et tegn på utetthet i dampspærre eller at avtrekksrøret er for dårlig isolert. TG 3 på grunn av at det mangler fall til sluk. TG 2 settes for resterende forhold.	

<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk. Dette kan medføre utskifting av gulvoverflate og tettesjikt. Det utelukkes ikke at ytterlige kostnader kan påløpe. Forsiktig bruk med jevnlig kontroll av overflater frem til en eventuell oppgradering anbefales. Fuger med misfarging/manglende vedheft bør utbedres. Ytterligere undersøkelser av avtrekkskanal anbefales. Utbedringer må foretas deretter.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt på gulv. Restlevetiden er usikker. TG 2 på grunn av alder på belegget under flis.	

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, innfellbare dusjdører og klosett,	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

#### Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk via anlegg på loft, som betjenes fra gang i 2. etasje. Det er tilluft via spalteventiler i vindu, forutsatt at de holdes åpne.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
------------------------------------	-------------

#### Fuktmåling

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.24 Kryp Kjeller

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

### 6.25 Støttemur

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

### 6.26 Rom under terreng

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

### 6.27 Toalettrom

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

### 6.28 Vannbåren varme

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Björg Østerås Ellefsen	Einar Ellefsen
Gateadresse	
Røstvendarveien 26	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BØE, EE

Document reference: 1705240036

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar

Document reference: 1705240036

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

Document reference: 1705240036

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Ellefsen	17b49fad0a2d1e916d09048 20f3ac9ea3c991055	19.06.2024 09:42:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björg Østerås Ellefsen	cc4bd372b48e2bb9f0f87d6 203a877114a7910f8	19.06.2024 09:44:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240036

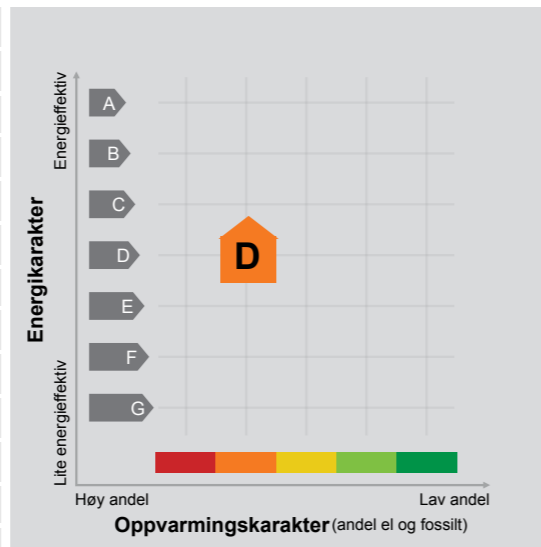
Document reference: 1705240036

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



## ENERGIATTEST

Adresse	Røstvendarveien 26
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1295
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23784785
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	17d94f7b-3f03-45e0-991e-0863f1897dda
Dato	26.06.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

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

### Målt energibruk 13 148 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:

10 763 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 800 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 urbryter på motorvarmer
- Redusér innnetemperaturen

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	105
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

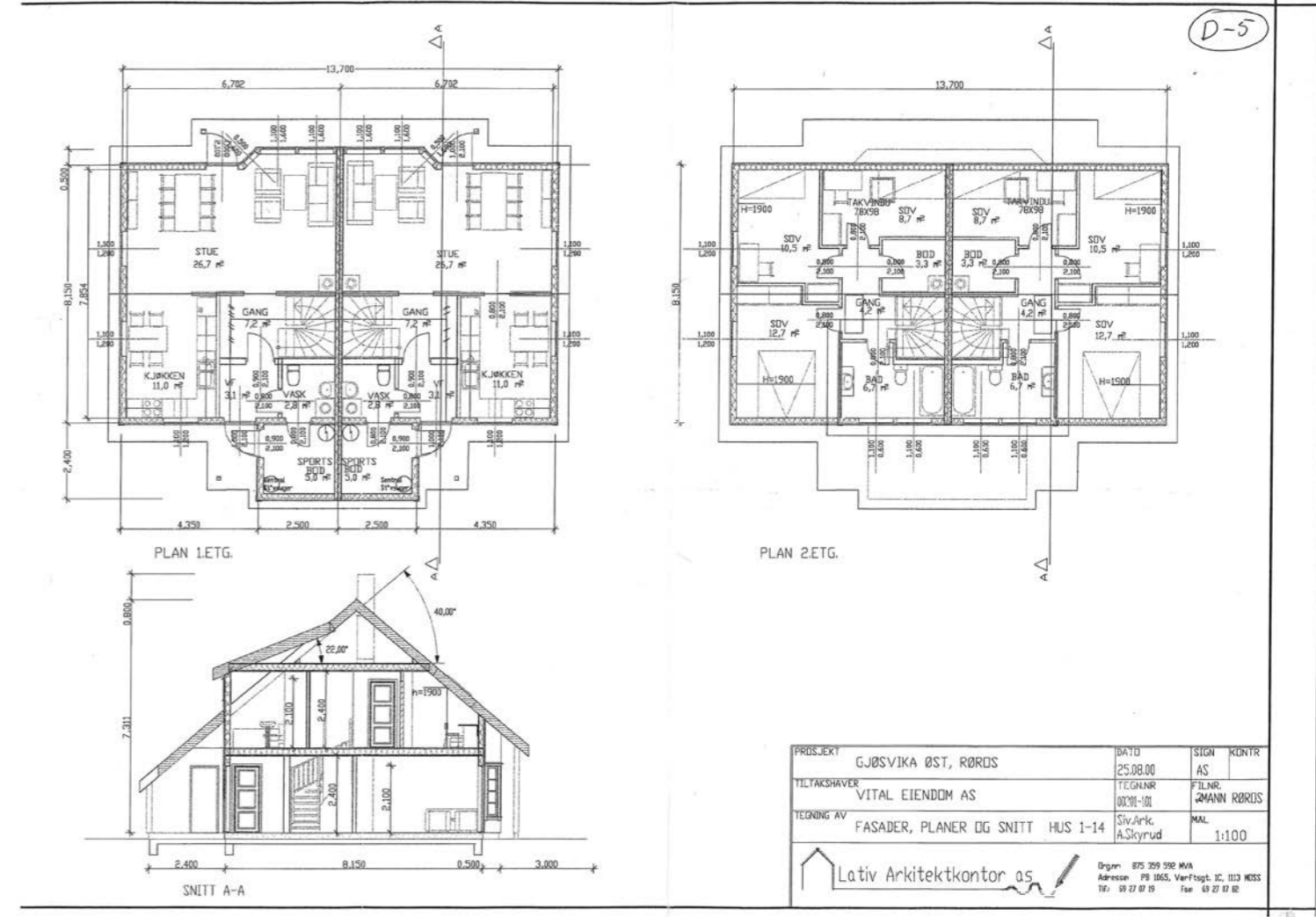
*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

 <b>Røros kommune</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1	
Ansvarlig søker (navn og adresse) <b>Vital Eiendom AS</b> Postboks 1113 1510 Moss		Tiltakshaver (navn og adresse) <b>Røros Bygg AS</b> Tollef Bredals vei 3 7374 Røros	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse <b>Røstvendarveien 26, 7374 Røros</b>		Gnr. <b>132</b>	Bnr. <b>1295</b>
Spesifikasjon		Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art <b>Nybygg, 2 - mannsbolig.</b>		Bygningsnr. <b>17769634</b>	
Vedtak fattet av <b>Teknisk sjef</b>	Vedtak dato <b>10.10.2000</b>	Saksnr. <b>00/01652</b>	
Dato sluttkontroll <b>07.04.2005</b>	Kontrollansvarlig		
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.  Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).		
Underskrift			
Sted <b>Røros</b>	Dato <b>14.04.2005</b>	Stempelet <b>RØROS KOMMUNE</b> <b>TEKNIKK AVDELING</b> <i>[Signature]</i> <b>7374 RØROS</b>	
Kopi sendt til			
Funksjon <b>Tømrerarbeider</b>	Navn <b>BEF Ivar Näs AS</b>	Adresse <b>Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros</b>	
Funksjon <b>Betongarbeider</b>	Navn <b>Johan Kjellmark AS</b>	Adresse <b>B. M. Müllers vei 100, 7374 Røros</b>	
Funksjon <b>Malerarbeider</b>	Navn <b>Malermester Egil Kvernes</b>	Adresse <b>Konstnektveien 43, 7374 Røros</b>	
Funksjon <b>Rørleggeranlegg</b>	Navn <b>Rørleggermester Kjell Aunmo AS</b>	Adresse <b>Konstnektveien 42, 7374 Røros</b>	



Kommune  
**1640 Røros**

**MÅLEBREV**  med grensejustering  
J.nr.  
4/2001  
Målebrev nr  
0001-2002  
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr

**Målebrev over**

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	132	1295	
Bruksnavn / adresse Røstvendarveien 26			
Areal	189,7	m <sup>2</sup>	

**Delingsloven § 4-2 første ledd**  
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for et det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	18.02.2002
Rekvirent	Røros Bygg A/S
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.132 bnr.1256

**Underskrift**

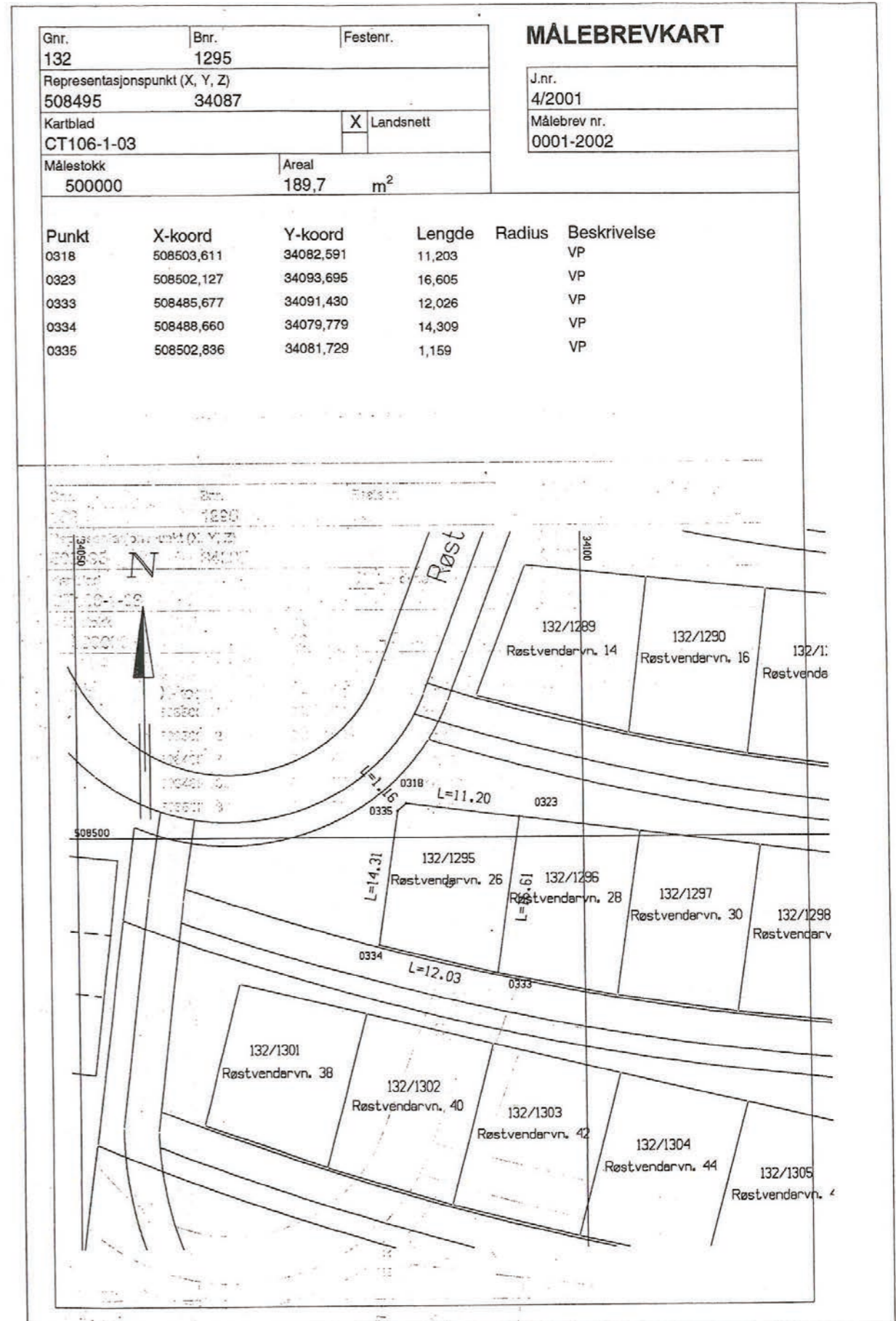
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	19.2.2002	<i>Carl Sverre Prøsch</i> Carl Sverre Prøsch	

**GAB**

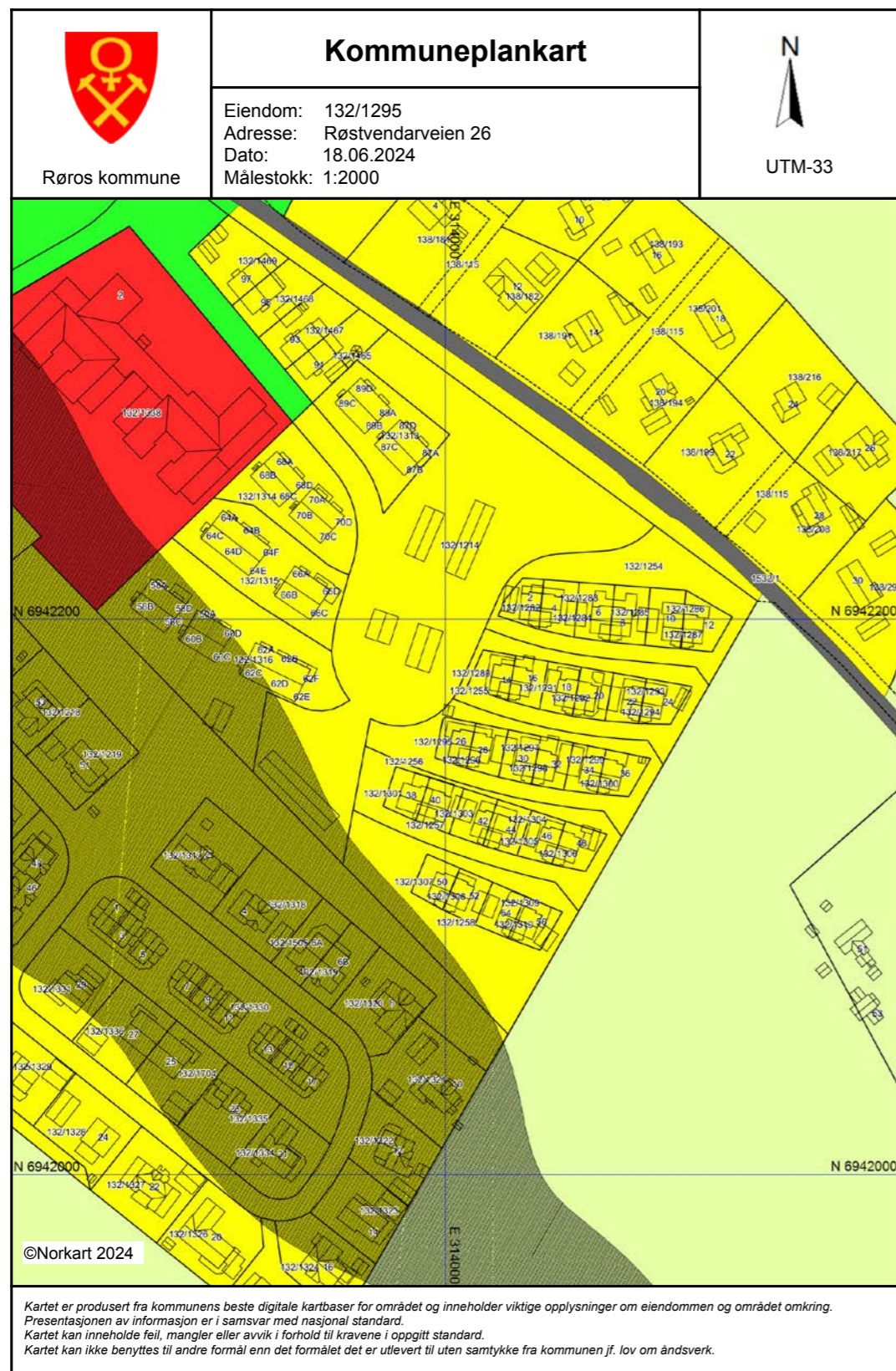
Registreringsstempel	7374 RØROS
	TEKNISK AVDELING (jf. delingsloven § 4-2) 23/2-02 Dnr. 3238.

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

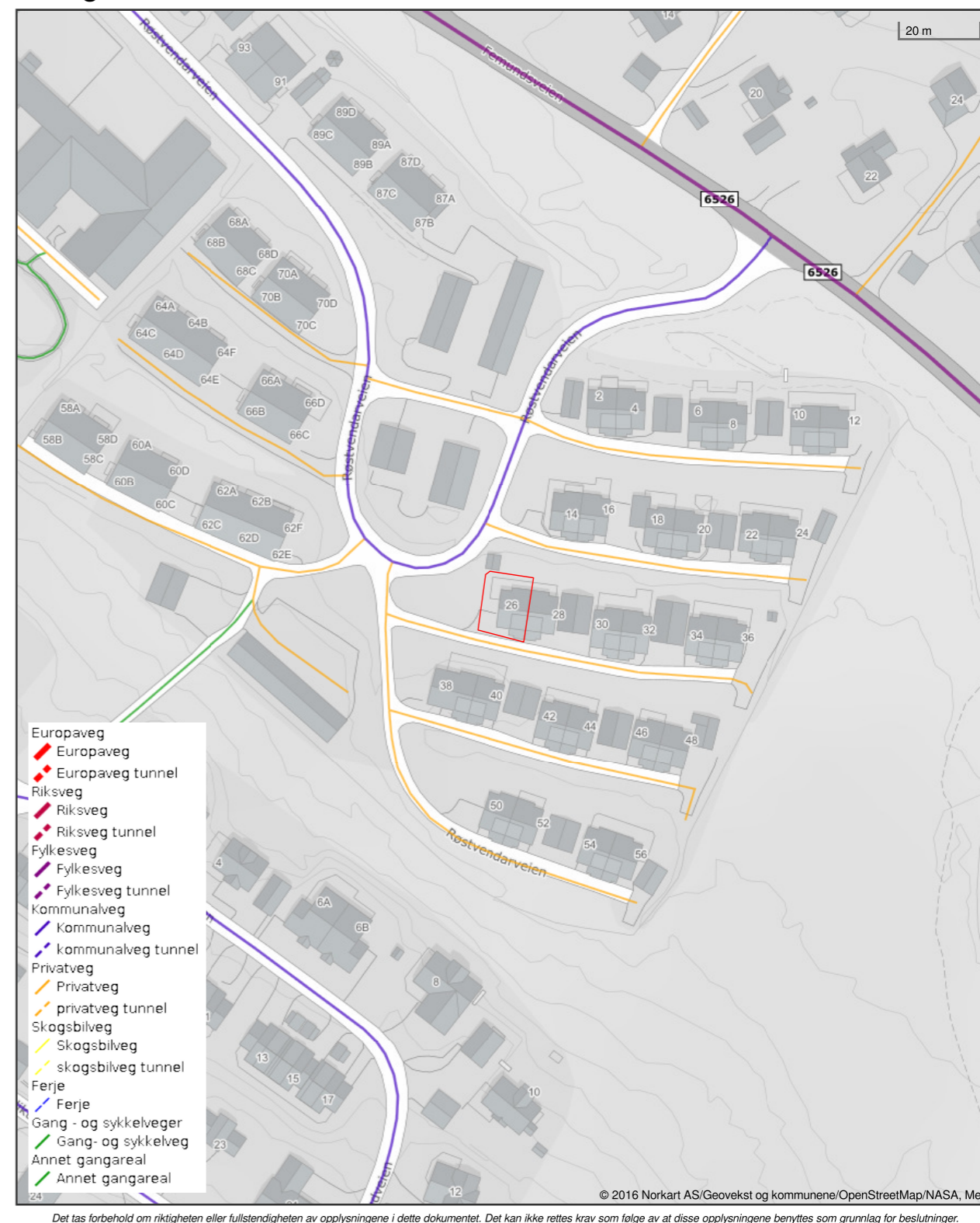
GEMINI







### Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/1295//





# Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 18.06.2024

## Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1295	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røstvendarveien 26, 7374 RØROS								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	3 856,67 kr
Eiendomsskatt	8 195,45 kr
Feiing	640,00 kr
Renovasjon	4 895,80 kr
Vann	2 279,96 kr
<b>Sum</b>	<b>19 867,88 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	2175600 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	8 702,00 kr	4 351,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	134,00 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	670,00 kr	1/1	0 %	670,00 kr	167,50 kr
Boligrenovasjon	1 pr.år	4 994,00 kr	1/1	0 %	4 994,00 kr	2 497,00 kr
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	525,00 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	861,50 kr
Forskudd vannavg.	73 m3	20,41 kr	1/1	0 %	1 490,11 kr	745,05 kr
Forskudd kloakkavg.	73 m3	36,75 kr	1/1	0 %	2 682,75 kr	1 341,38 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann	73 m3	20,41 kr	1/1	0 %	1 440,84 kr	1 440,84 kr
Forbruk Kloakk	73 m3	36,75 kr	1/1	0 %	2 456,45 kr	2 456,45 kr
Innbet. Forskudd Vann	-1121.8 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-1 402,25 kr	-1 402,25 kr
Innbet. Forskudd Kloakk	-1911.32 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-2 389,15 kr	-2 389,15 kr
				<b>Sum</b>	<b>21 953,75 kr</b>	<b>10 728,32 kr</b>

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

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

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

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

# Nabolagsprofil

Røstvendarveien 26 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Røstvendarveien Linje 541	3 min	0.2 km
Røros stasjon Linje R60	25 min	1.8 km
Røros lufthavn	7 min	

## Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	5 min	2.6 km
Røros videregående skole 300 elever	5 min	2.6 km

## Ladepunkt for el-bil

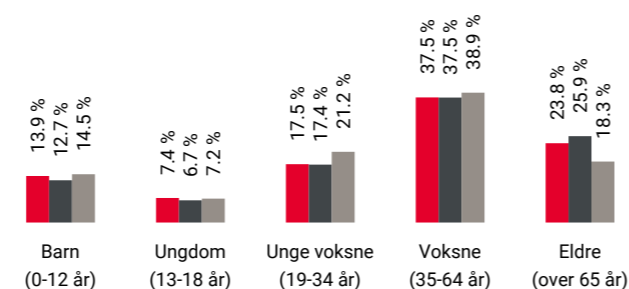
Extra Røros	7 min
-------------	-------

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Stenbråttet barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min	0.4 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min	2 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min	2.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	9 min	0.7 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	20 min	1.5 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

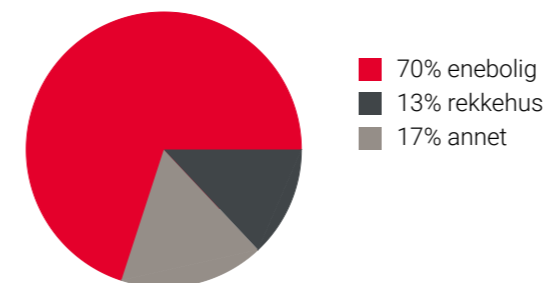
Støynivået  
Lite støynivå 92/100

Trafikk  
Lite trafikk 90/100

## Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	25 min	1.8 km
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	27 min	2 km
Aktiviteten Treningssenter	14 min	
Røros Gym	17 min	

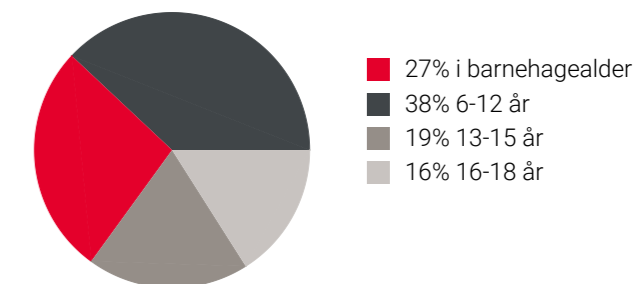
## Boligmasse



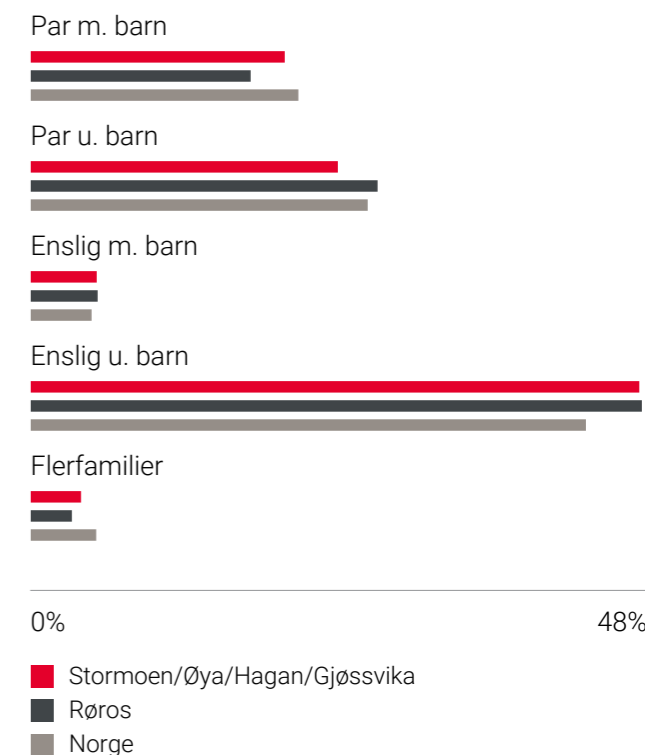
## Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	25 min
Vitusapotek Røros	24 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Røstvendarveien 26  
7374 RØROSMeglerforetak: Aktiv i Fjellregionen  
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer: 1705240036

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i 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: 27.06.2024

**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