

Skansveien 12, 7374 RØROS

**Sjarmerende enebolig med sentral
og attraktiv beliggenhet. Bad
oppusset i 2023. Flott utsikt.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Kristin Lund Austvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 101/101 kvm
Tomtstr.: 487.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 211
Oppdragsnr.: 1705250062

Sjarmerende enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet. Flott utsikt.

Velkommen til Skansveien 12!

Enebolig med svært attraktiv og sentral beliggenhet. Fra boligen er det kun et par hundre meter bort til hovedgataene i Røros sentrum. Boligen er sjarmerende med en jevnt over pen standard. Blant annet fine tregulv i store deler av boligen samt flott oppusset bad fra fra 2023.

Innhold:
Enebolig:

1. etasje:
Vindfang, gang, bad, trapperom, to kjøkken, spisestue, stue.

2. etasje:
To ganger, tre soverom, kott.

Kjeller:
Trapperom, gang, bod, vaskekjeller.

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning24

Om eiendommen28

Egenerklæring38

Tilstandsrapport43

Energiattest70

Målebrev74

Diverse kart76

Byggetegninger80

Nabolagsprofil82

Forbrukerinformasjon88

Budskjema89



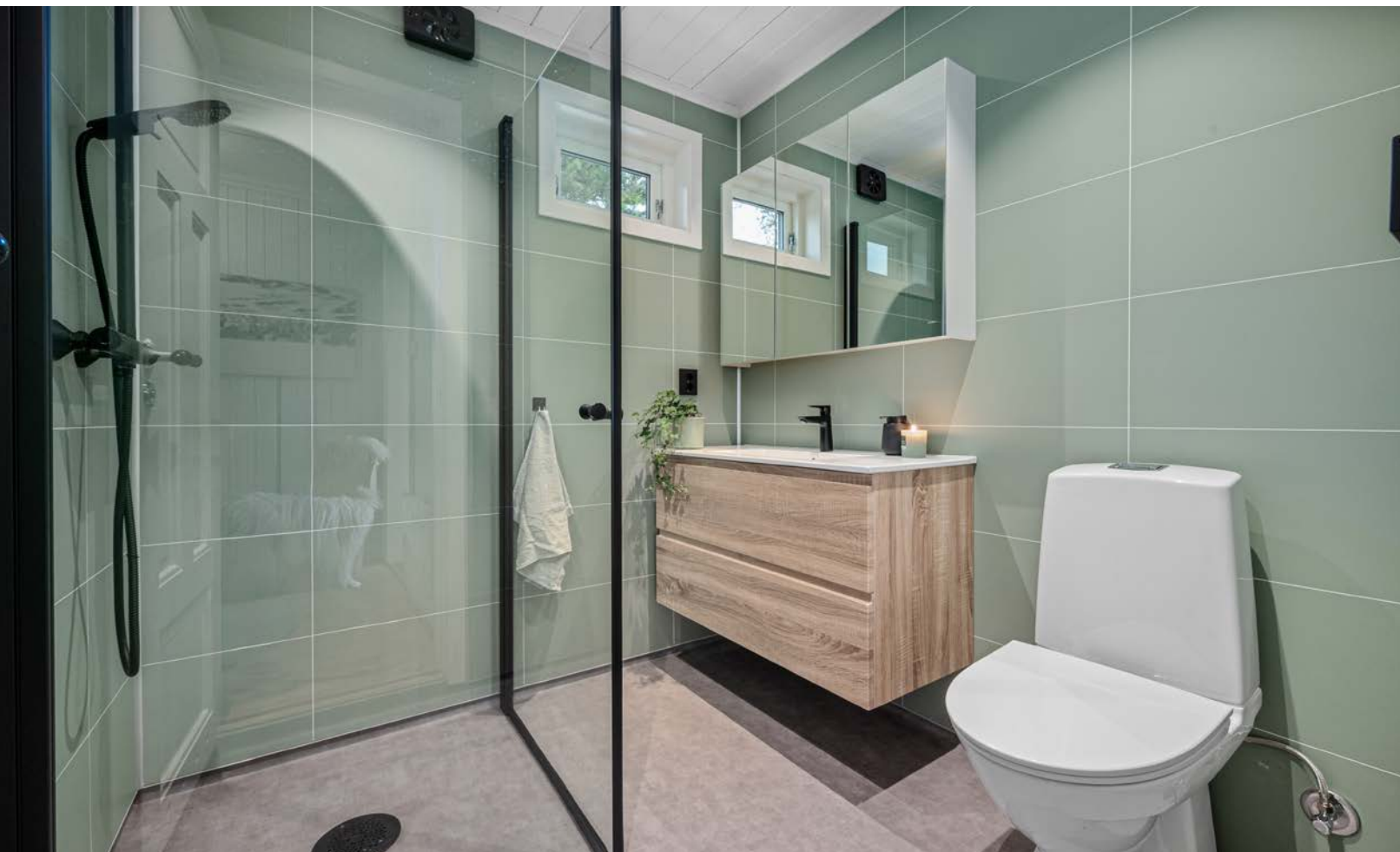




Spisesstue



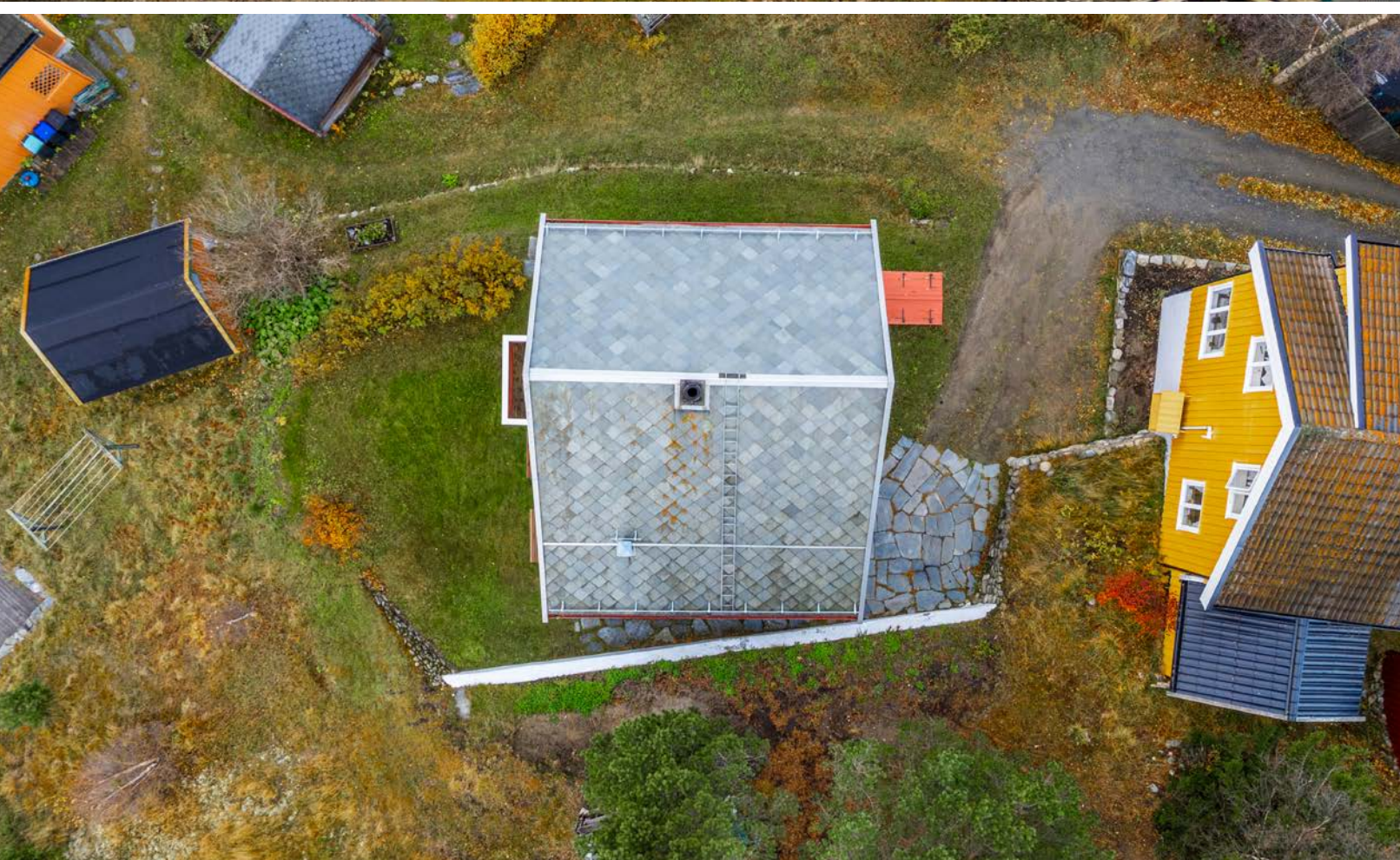
Flott bad oppusset i 2023.



I 2. etasje er det gang og tre soverom.

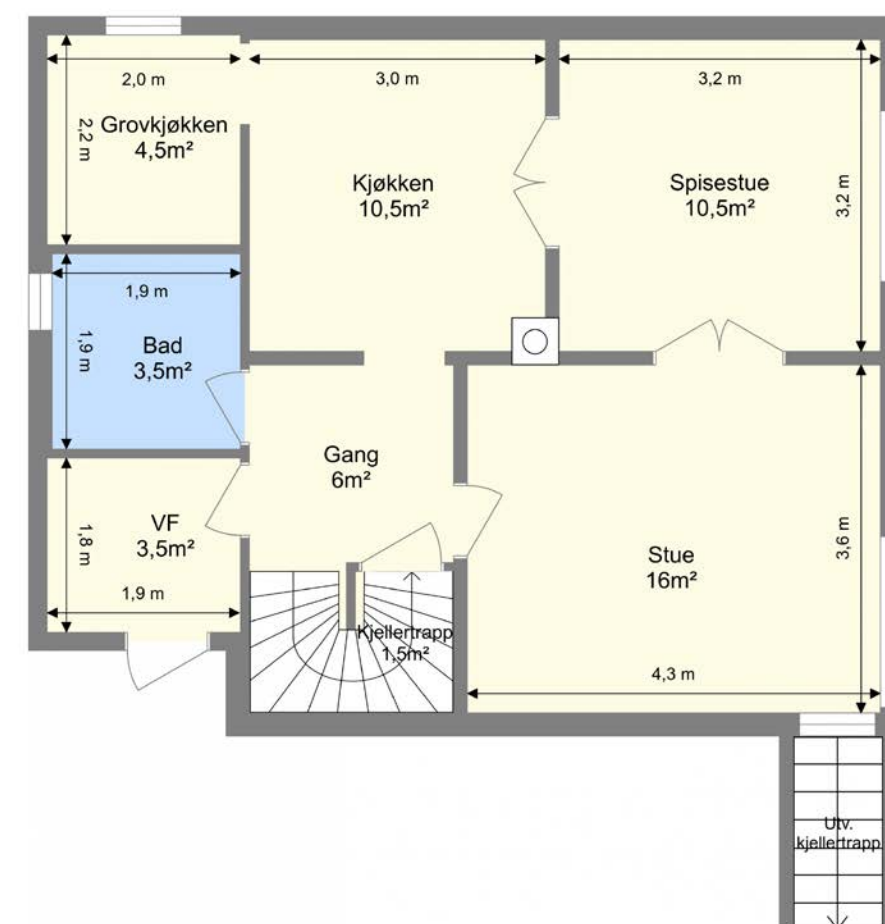








1. Etasje



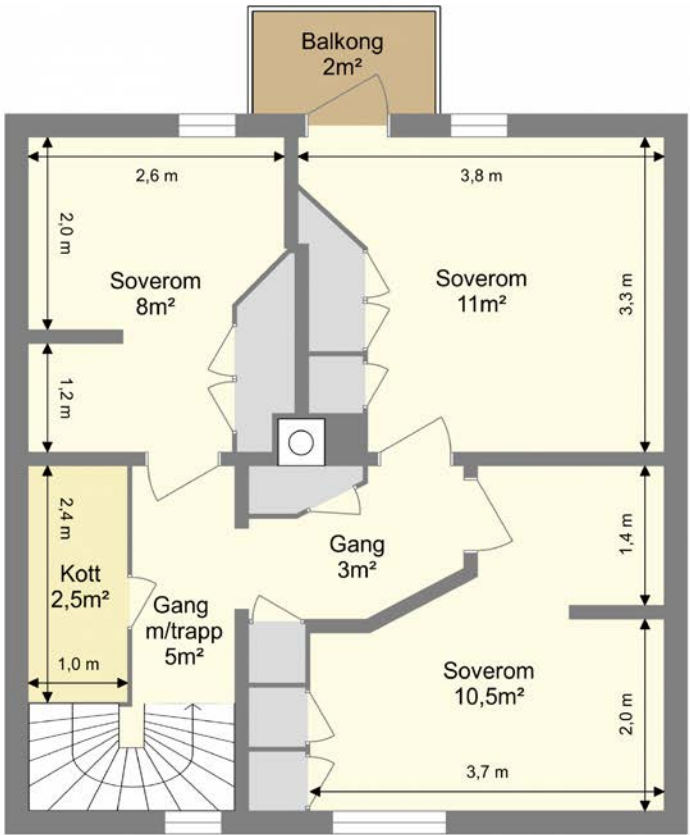
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Plantegning

2. etasje



7374 Røros - Skansveien 12
2. Etasje



Deler av arealet i etasjen er ikke målbart pga lav takhøyde/skråhimling. Gulvarealet vises på tegningen.

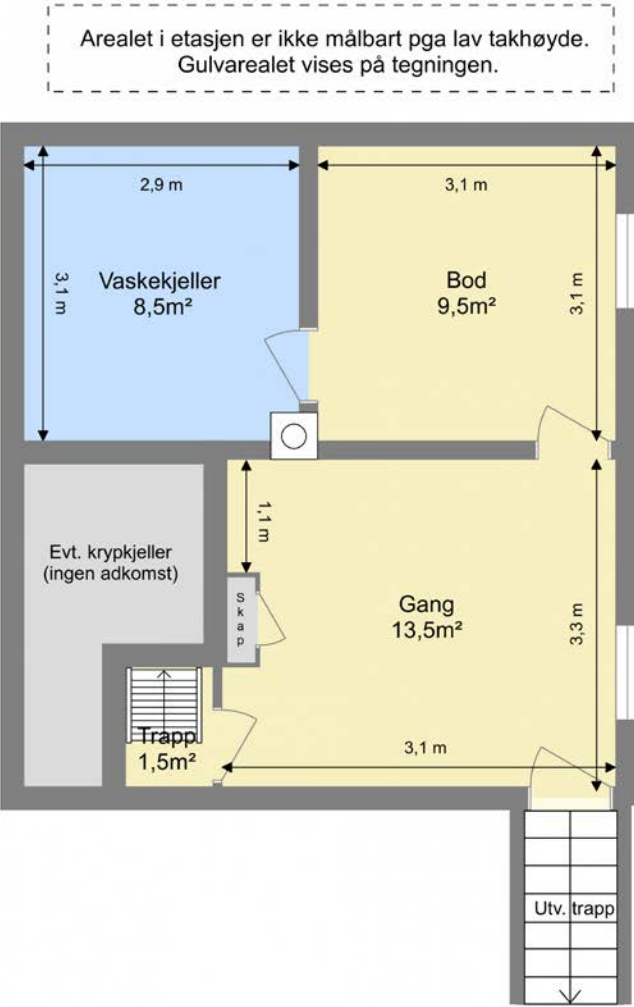
Plassbygde garderobeskap er trukket fra gulvarealet i gjeldende rom på tegningen.

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

Kjeller



7374 Røros - Skansveien 12
Kjeller



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



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: 101 m²
BRA totalt: 101 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 0 m²
1. etasje
BRA-i: 60 m²
2. etasje
BRA-i: 41 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje
2 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

487.6 m²

Beliggenhet

Sjarmerende eiendom, sentralt beliggende på Røros. Unik beliggenhet et par hundre meter fra hovedgatene i Røros sentrum. På Røros finnes de fleste fasiliteter og servicetilbud, og alt dette i gangavstand fra eiendommen.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller, med tilbygg i 1. etasje. Mulig krypkjeller under deler av opprinnelig del. Grunnmurer er oppført av sparebetong og lettklinkerblokker, og det er støpte gulv på grunn. Veggkonstruksjon er av tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med skiferstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende punkter er bemerket i selgers egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrenovering av bad. Vegger og tak ble revet og betonggulv pigget opp. Yttervegg ble etterisolert. Arbeid utført av Røros Laft og restaurering.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt er nytt også membran. Utført av fagfolk med våtromssertifikat.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av rør i huset er byttet og det er lagt rør i rør. I kjelleren under bakken er det skiftet ut vanninntaksrør. Stengekrana er også byttet ut. Avløpsrør er byttet under hele det indre kjellerrommet. I tillegg er det montert vask og toalett i kjelleren. Arbeid utført av Rør på Røros og VB Røros VVS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: To takrennenedløp som gikk ned i grunnen ved kjelleren var tett og har trolig vært det i flere år slikat det var fuktig i kjelleren da jeg flyttet inn. Det er fuktmerker på veggene i det ene rommet etter dette, mentakrennenedløpene er gravd opp og renset etter at jeg flyttet inn.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Gulvene i 2 etasje er skjeve

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble lagt inn strøm på badet under totalrenoveringa og noen småting ble også utført i kjelleren. Dette inngikk som en del av totalpakken i tilbudet om renovering fra tømrer. Arbeid utført av Elektropunkt Røros.

Innhold

1. etasje:
Vindfang, gang, bad, trapperom, to kjøkken, spisestue, stue.

2. etasje:
To ganger, tre soverom, kott.

Kjeller:
Trapperom, gang, bod, vaskekjeller.

Standard

Forhold som har fått til TG3 i tilstandsrapporten:

- Støttemur
- Utstyr på tak

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører: Innerdører og kjellerdør
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Vaskekjeller

Kjeller

Trapperom:
Støpt gulv og malt overflate på vegger.
Trapp.

Gang:
Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod:
Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Skyllekum.

Vaskekjeller:
Malt betonggulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn. Utstyrt med bereder, stoppekran, vannmåler, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

1. etasje

Vindfang:
Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Panelovn.

Gang:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Panelovn. Trapp.

Bad:
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme.
Utstyrt med innfellbare dusjdører, servant i innredning, wc og mekanisk avtrekk.

Trapperom:
Malt og ubehandlet overflate på vegger.
Trapp.

Kjøkken 1:
Tregulv og malt panel på vegger. Det er flis på vegg over benk. Malt panel i himling.
Vedovn. Det er integrert stekovn og platetopp.

Kjøkken 2 (grovkjøkken):
Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling.
Panelovn. Det er integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Spisestue:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Panelovn.

Stue:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Vedovn.

2. etasje

Gang 1:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Trapp.

Soverom 1:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Garderobeskap.

Soverom 3:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Garderobeskap.

Gang 2:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Garderobeskap og sikringsskap.

Kott:
Malt overflate på gulv. Panel og uinnredet på vegger.
Malt panel i himling.

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

Moderniseringer og påkostninger

1972 - Ca. byggeår for tilbygg og ombygging i eksisterende bolig. Kilde: byggetegning. Nei
2009 - Installasjon av elanlegg i nytt kjøkken. 2 nye kurser til kjeller. Tilkoblet eldre varmekabel. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 27-05-2009.
2009 - Kjøkkenet ble oppgradert med ny innredning.
2011- Taktekingen ble lagt om.
2021 - Noen vinduer og balkongdører i 2. etasje
2022 - Det ble installert stikk og lys i tre soverom i 2. etasje. Endevendersystem til lys i trapp. Omlegging av kabel i gang i 2. etasje. Byttet stikk ved kjøkkenbenk. Feilsøk og bytte av trafo på 2 spotter i kjøkken. Montert utelys og bryter ved ytterdør. Satt på kapsling på Skansveien 12, 7374 Røros 7 av 27 temperaturføler på bad. Utført av Elektropunkt AS.
2023 - Nytt skjultanlegg i forbindelse med renovering av bad. Montering av varmekabel, belysning, avtrekksvifte og stikk ved vask på bad. Tilkobling av varmtvannsbereder i kjeller. Montering av stikk i kjeller for panelovn. Frakobling av varmekabel på grovkjøkken og montering av stikk for panelovn. Skiftet dimmer på kjøkken pga. defekt dimmerratt som ikke kunne erstattes. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 10-01-2024.
2023 - Helrenovering av bad og legging av en del nytt vann- og avløpsanlegg i boligen, inkludert nytt sluk i vaskekjeller. Tømrerarbeider er utført av Røros Laft og Restaurering. Rørarbeider er utført av Rør på Røros AS.
2023 - Vaskekjelleren ble oppusset. Gulvet ble støpt på nytt.

Parkering
Biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 26 665

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 8 268,-
- Eiendomsskatt: Kr. 7 190,-
- Feliing: Kr. 570,-
- Renovasjon: Kr. 4 994,-
- Vann: Kr.

Sum: 26 665,-

Formuesverdi primær

Kr 638 358

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 553 433

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 211 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5025/137/211:
22.12.2014 - Dokumentnr: 1126523 - Jordskifte grensegangsak 1600-2012-0059 Malmplassen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2025 - Dokumentnr: 1224432 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegleren I Fjellregionen AS
Org.nr: 988 591 270
Elektronisk innsendt

22.09.1938 - Dokumentnr: 1261 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:137 Bnr:184

20.07.1998 - Dokumentnr: 2828 - Målebrev

20.07.1998 - Dokumentnr: 2828 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 210300 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:137 Bnr:211

09.12.2015 - Dokumentnr: 1152784 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:161 Bnr:76

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningen er byggeanmeldt. Ikke utstedt ferdigattest. Kommentar fra kommunen: Tilbygget fra 1972 er byggesøkt, resten av bygget antas å være oppført før plan- og bygningsloven gjaldt og er derfor å betrakte som lovlig oppført.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Røros sentrum", ikrafttredelsesdato 26.09.2019, reguleringsformålet er boligbebyggelse. Det bemerkes også at eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Se mer info på kommunens nettsider evt. kontakt megler.

Adgang til utleie

Boligen har ingen egen utleiedel. Det er ingenting i veien for at hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Konsesjongsgrense 0 er innført i kommunen, dvs boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet til helårsbolig. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

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

88 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 88 600

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
24.10.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705250062	

Selger 1 navn	
Kristin Lund Austvik	

Gateadresse	
Skansveien 12	

Poststed	Postnr
RØROS	7374

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KLA

Document reference: 1705250062

- 2

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad. Vegger og tak ble revet og betonggulv pigget opp. Yttervegg ble etterisolert.

Arbeid utført av

Røros Laft og restaurering
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er nytt også membran. Utført av fagfolk med våtromssertifikat.
- 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
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av rør i huset er byttet og det er lagt rør i rør. I kjelleren under bakken er det skiftet ut vanninntaksrør. Stengekrana er også byttet ut. Avløpsrør er byttet under hele det indre kjellerrommet. I tillegg er det montert vask og toalett i kjelleren.

Arbeid utført av

Rør på Røros og VB Røros VVS
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

To takrennenedløp som gikk ned i grunnen ved kjelleren var tett og har trolig vært det i flere år slik at det var fuktig i kjelleren da jeg flyttet inn. Det er fuktmerker på veggene i det ene rommet etter dette, men takrennenedløpene er gravd opp og rensset etter at jeg flyttet inn.
- 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

Beskrivelse

Gulvene i 2 etasje er skjeve.
- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt inn strøm på badet under totalrenoveringa og noen småting ble også utført i kjelleren. Dette inngikk som en del av totalpakken i tilbudet om renovering fra tømrrer.

Arbeid utført av

Elektropunkt Røros
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 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

Initialer selger: KLA

2

Document reference: 1705250062

- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 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: 1705250062

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Lund Austvik	3ea9865aa1c2fc4cd5901c 3640ab14dccee45118	09.10.2025 17:52:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250062

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

Skansveien 12 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1937
BRA: 101 m²
BRA-i: 101 m²



Samlet vurdering



GNR: 137 BNR: 211

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Skansveien 12
7374 Røros

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36705
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

- Støttemur
- Utstyr på tak

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører: Innerdører og kjellerdør
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Vaskekjeller

Bygningsdeler med TG-IU

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesaksgodkjente tegninger

-Noe begrenset tegningsgrunnlag. Det foreligger tegninger for ombygging/tilbygging av 1. etasjen datert 29-04-1972. Det finnes ingen tegninger av kjeller og 2. etasje, og heller ingen fasadetegninger. Grunn til manglende tegninger for opprinnelig del er med bakgrunn i at bygningsloven sannsynligvis ikke gjaldt i området den gang.
-Det er satt opp en vegg mellom dagens stue og spisestue. Tiltaket er ikke søknadspliktig siden det er foretatt innenfor boligens hoveddel.
-Dagens grovkjøkken er byggemeldt som syrom. Noe usikkert om tiltaket er søknadspliktig, da dette anses som et slags hobbyrom og ikke et rom for varig opphold. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret i kommunen for ytterligere vurdering.

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

-Det er ikke målbar høyde i kjelleren. Etasjen er derfor ikke godkjent for bruk til boligrom. Kontakt byggesakskontoret for ytterligere vurdering.
-Det ene soverommet i 2. etasje har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.10.2025	21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Kristin Lund Austvik	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Eiers far var representant ved befaring.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?	Nei
--	-----

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:
-Loft og eventuell krypkjeller har ingen adkomst og ble ikke inspisert.
-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Skansveien 12, 7374 Røros				
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	137	Bruksnr:	211
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
Byggeår:	1937 - Opplyst i tidligere salgsoppgave.				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:		
Enebolig oppført i to etasjer over kjeller, med tilbygg i 1. etasje. Mulig krypkjeller under deler av opprinnelig del. Grunnmurer er oppført av sparebetong og lettklinkerblokker, og det er støpte gulv på grunn. Veggkonstruksjon er av tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med skiferstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 3-lags isolerglass.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1972	Ca. byggeår for tilbygg og ombygging i eksisterende bolig. Kilde: byggetegning.	Nei
2009	Installasjon av elanlegg i nytt kjøkken. 2 nye kurser til kjeller. Tilkoblet eldre varmekabel. *(usikkert hvor dette gjelder, men mulig dette er dagens utkoblede kabel i grovkjøkken). Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 27-05-2009.	Ja
2009	Kjøkkenet ble oppgradert med ny innredning.	Nei
2011	Taktekkingen ble lagt om.	Nei
2021	Noen vinduer og balkongdøren i 2. etasje er datert 2021.	Nei
2022	Det ble installert stikk og lys i tre soverom i 2. etasje. Endevendersystem til lys i trapp. Omlegging av kabel i gang i 2. etasje. Byttet stikk ved kjøkkenbenk. Feilsøk og bytte av trafo på 2 spotter i kjøkken. Montert utelys og bryter ved ytterdør. Satt på kapsling på	Ja

	temperaturføler på bad. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 25-10-2022.	
2023	Nytt skjultanlegg i forbindelse med renovering av bad. Montering av varmekabel, belysning, avtrekksvifte og stikk ved vask på bad. Tilkobling av varmtvannsbereder i kjeller. Montering av stikk i kjeller for panelovn. Frakobling av varmekabel på grovkjøkken og montering av stikk for panelovn. Skiftet dimmer på kjøkken pga. defekt dimmerratt som ikke kunne erstattes. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 10-01-2024.	Ja
2023	Helrenovering av bad og legging av en del nytt vann- og avløpsanlegg i boligen, inkludert nytt sluk i vaskekjeller. Tømrerarbeider er utført av Røros Laft og Restaurering. Rørarbeider er utført av Rør på Røros AS.	Ja
2023	Vaskekjelleren ble oppusset. Gulvet ble støpt på nytt.	Nei

5. Arealinformasjon

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	60	60	0	0	0
2. etasje	41	41	0	0	2
Totalt m²	101	101	0	0	2

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	47	41	6
Totalt m²	47	41	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	60	0	BRA-i: Grovkjøkken, kjøkken, bad, vindfang, gang, stue, spisestue.	
2. etasje	41	39	2	BRA-i / ALH: 3 soverom, 2 ganger.	BRA-i / ALH: Kott.
Totalt m²	101	99	2		

Kommentar til arealberegning

-Areal i kjeller er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).
-Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fukt oppe på grunnmur.



Saltutslag.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering	TG-2
Eventuell drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er av ukjent type, og vil i så fall være av en alder med usikker tetthet/funksjon. Terrengt rundt boligen er med naturtomt, grus og steinheller. Vann fra taknedløp ledes bort fra bygget i rørforlengere.	
-Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. -Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det er ingen synlig fuktsikring over bakkenivå, slik at det er usikkert om det finnes noen form for fuktsikring. Eventuell drenering/fuktsikring vil ha nådd en alder med usikker tetthet/funksjon. -Det er flatt terreng med et svakt skrånende fall mot tilbygget på nordsiden. Her er det risiko for vannansamlinger. Utover dette er det fall ut fra bygget.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må drenering/fuktsikring skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil være avgjørende. Ved en eventuell oppgradering, påse at grunnmuren også isoleres på utsiden, da dette minsker risikoen for kondensering på innvendig mur. -Sørg for å etablere ventiler for best mulig uttørkingsvilkår.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller
Opprinnelig del har grunnmur av sparebetong eller lignende. I kjeller er det støpt gulv på grunnen. Deler av kjeller er påkledd med tresonittplater (isolasjon) innvendig, som var vanlig å bruke før i tiden. Tilbygget er oppført over støpt betong mot grunnen med omliggende mur av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-I utvendig grunnmur registreres det en sprekk i ved gjennomføringen av utekran mot øst, samt et vertikalt riss i grunnmur mot sør. -Innvendig er det ikke registrert tegn på skader utover noe avskalling/slitasje i overflater som følge av fukt fra grunnen over tid. TG 2 på grunn av sprekk i mur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anses ingen fare for konstruksjonssikkerheten med tanke på sprekken ved utekranen, men en gjenpussing anbefales slik at sprekken kan observeres over tid med tanke på om den er stabil eller under utvikling.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det kan være en krypkjeller under bjelkelaget i gang og under trapp i 1. etasje. Rommet har ingen adkomst. -Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. TG 2 på grunn av uavklart situasjon i en konstruksjon med skadepotensiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vær oppmerksom på risikoen ved en krypkjeller som ikke har adkomst. Det bør etableres adkomst, samt at konstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.	

6.4 Støttemur



Oversiktsbilde.

Beskrivelse	
Det er støttemurer i betong og naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
-Det er krav om rekkverk under støttemurer med hardt underlag som for eksempel stein på undersiden. Ikke krav om rekkverk der det er plen på undersiden. -Støttemurene virker å være stabile selv om det er påvist skjevheter i muren av betong. Det er opplyst til representant ved befaring av naboen at muren har stått slik i mange år uten bevegelser. Tiltak vurderes ikke nødvendig. TG 3 på grunn av manglende rekkverk på støttemur hvor det er hardt underlag og mer enn 50 cm ned til bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Støttemur må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Dette gjelder der det er hardt underlag på bakken. Eventuell sikring skal ha høyde på minimum 1,0 m iht. dagens krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Rom under terreng



Fukt i gulv.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er en grovkjeller uten målbart areal under deler av bygningen. På grunnmur i vaskerom er grunnmur innvendig kledd med tresonittplater (isolasjon). Dette er opplyst å kunne være utført en gang på 1970-tallet.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt. I tidligere takst er det opplyst om en del fukt i kjelleren. Det er opplyst av representant ved befaring at taknedløp er ført godt bort fra grunnmur som et tiltak mot fukt, men eventuell fuksikring på utvendig grunnmur er aldrende og kan være sviktende. -Kjelleren har kun ventiler med åpning av vindu. Vaskerommet mangler ventiler. TG 2 på grunn av påviste forhold.	

6.6 Balkong, terrasse, platting



Rekkverkshøyde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Slik kjelleren fremstår i dag, er det ikke anbefalt med innredning av vegger og gulv. -Sørg for å etablere ventiler i alle rom for best mulig uttørkingsvilkår. Ved befaringen er det tatt i bruk en avfukter for å senke fuktnivået i etasjen, og det anbefales videre bruk av dette.	
Type	Balkong
Det er en balkong i 2. etasje. Balkongen er utkraget fra vegglivet og er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk er av malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført etter byggeår, men det er ikke kjent når. Det er en eldre konstruksjon.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
-Rekkverket måles til ca. 91 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.	
-I egenerklæring i tidligere salgsoppgave er det opplyst om at snø på vinteren kan tynge ned balkongen.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverket tilfredsstiller tidligere krav til høyde. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.	
-Det kan være behov for forsterkningstiltak av konstruksjonen. En kombinasjon av alder og materialer tilsier at utskiftinger kan være hensiktsmessig.	
-Vedlikehold av terrassebord anbefales.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og nyere ytterdører

Beskrivelse
-Malte vinduer med koblet glass og 3-lags glass. -Malte balkongdører med 2-lags glass. -Malt hovedinngangsdør med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Balkongdør i 1. etasje er fra 2009. -Det ene soverommet har et større vindu med 3-lags glass av ukjent alder, men av en moderne type. Utover dette er vinduer og balkongdør i 2. etasjen fra 2021. -Baderomsvinduet og hovedinngangsdør er fra 2023. -Vinduer av koblet glass er av eldre dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
-Det er litt slitasje i tettelst på det store soveromsvinduet. Funksjonen vurderes normal, men det gjøres oppmerksom på dette.	
-Balkongdøren i 1. etasje tar litt i karm. Justering anbefales.	
-Eldre vinduer fremstår uten nevneverdig slitasje, utover normalt vedlikeholdsbehov.	

6.8 Vinduer og dører: Innerdører og kjellerdør

Beskrivelse	
-Ytterdør i kjeller er en malt tredør. -Innvendig er det malte fyllingsdører og enkle malte tredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er innerdør fra 2023 inn til badet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
-Doble innerdører går trangt mot hverandre ved åpning/lukking, samt at de delvis subber i gulvet. Dette vurderes utover normalen, og er derfor et avvik. -Alle kjellerdører tar i karm, inkludert ytterdøren. -Det mangler tilfredsstillende håndtak på 2 kjellerdører (1 innerdør + ytterdør). -Det er ingen tettelister i ytterdør i kjeller. Manglende tettelister fører til kaldtrekk.	
TG 2 på innerdører/kjellerdør.	

6.9 Yttervegger



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Dører som tar i karm bør justeres/utbedres for å lukke avviket. -Manglende håndtak bør etableres på dører i kjeller der dette mangler. -Det anbefales å etablere tettelist i ytterdør i kjeller.	
Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon i opprinnelig del er en trekonstruksjon av ukjent utførelse. I tidligere salgsoppgave er det antydnet at denne er av lafteplank, men det er ikke bekreftet. Tilbygget er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er vurdert at kledning på opprinnelig del er skiftet etter byggeår. Ikke kjent når dette er blitt utført. Det tyder på utskifting av vindtetting og utlekting utenpå denne ved kontroll oppunder kledning. Usikkert om opprinnelig konstruksjon er etterisolert etter byggeåret.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
-Det er til dels bleknet/slitt kledning på enkelte fasader. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overflatebehandling av kledning anbefales planlagt i årene som kommer. -Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

6.11 Renner og nedløp

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er skrå og flate himlinger mot taket i 2. etasje, og kun flate himlinger i tilbygget i 1. etasje. Over flate himlinger vurderes det kaldloft, men adkomstlukene ble isolert over med blåseisolasjon av cellulose iht. tidligere takstrappport. Konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler/sperrebind av tre, men den er i hovedsak av ukjent utførelse. -Det er ikke konkludert med tilstandsgrad for loft på grunn av manglende inspeksjonsmulighet. Konstruksjonene er kun inspisert fra underliggende etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Etablering av adkomst anbefales, slik at en inspeksjon kan muliggjøres, og tilstandsgrad kan fastsettes.	

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Renner og nedløp er generelt av eldre dato. Disse ble ikke skiftet ved omlegging av taktekking. -Det er satt på rørforlengere ved nedløpsrør av nåværende eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng. -Renne på nordsiden har en liten deformasjon ca. midt på bygget av mindre betydning. Tiltak vurderes ikke nødvendig.	
TG 2 på grunn av frostspreng i nedløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler/sperrebind av tre, men den er i hovedsak av ukjent utførelse.	
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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det er ikke etablert noen utvendige luftespalter ved raft. Dette er i hovedsak gjeldende for opprinnelig del, som delvis har skrå lukkede takflater. Loftene er luftet med ventiler i gavler.	
TG 2 som følge av manglende luftespalter inn til skrå lukkede takflater ved raft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering i konstruksjonen.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Taket er tekket med skiferstein. Undertaket kan være av papp på taktro av tre, da dette er typisk brukt ved skifertak.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket ble tekket om i 2011 iht. tidligere takstrapport.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold, utover litt mosegroing på nordsiden. Dette er ikke av omfattende grad og kan vurderes rengjort som et vedlikeholdstiltak.	

6.14 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

Stige er kun hengt over mønet.

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert snøfanger og takstige i stål.

-Takstigen er kun hengt over mønet, og mangler innfesting til konstruksjonen.

TG 3 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Takstiger skal være innfestet i konstruksjonen i topp og bunn, samt at det kan være behov for innfesting på midten på grunn av stigans lengde. Dette må utføres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 29 mm.

Type

Trebjelkelag

Det er støpt gulv på grunn i kjeller og i tilbygget. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

-Kjellergulv vurderes ikke med tanke på eventuelle skjevheter.

Måling i 1. etasje:

-Det ble målt med laser i stue og spisestue i 1. etasje. Målingene viser totale høydeforskjeller på henholdsvis 29 mm og 20 mm.

Måling i 2. etasje:

-Det ble målt med laser i de 2 innerste soverommene. Målingene viser totale høydeforskjeller på 29 mm og 24 mm.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Det er foretatt stikkmålinger og det er påvist totale avvik mellom 15-30 mm: Målingene viser totale høydeforskjeller på henholdsvis 29 mm og 20 mm i spisestue og stue i 1. etasje, og totale høydeforskjeller på 29 mm og 24 mm i de 2 innerste soverommene i 2. etasje.
-Enkelte gulvbord i 2. etasje er lett sviktende, men ikke av en grad der det vurderes brudd. Ikke unormalt i eldre boliger da bordene er tynnere dimensjonert enn det som er vanlig i dag.
-Det er stedvis knirk i gulvene. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
-Med tanke på sviktende gulvbord kan det være hensiktsmessig med utskiftinger. Det vil si at bordene i så fall må skiftes i hele rom. Dette må vurderes etter eget behov/ønsker.
-For å lukke avviket må knirk utbedres, men det må vurderes etter eget behov ønsker. Kan medføre behov for utskiftinger.

6.16 Ildsted/Skorstein



Riss i pipemur.



For kort ubrennbar plate på gulv foran ovn.

Type pipe	Tegl
Sotluke er plassert i kjellergang.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
-Det er montert vedovner i stue og kjøkken.	
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Pipa er delvis innkledd i 2. etasje. -I 1. etasje er det bom/avskalling i pussen på pipemuren, samt et riss i muren på siden mot kjøkken. -Ved sotluke er det antydning til rennemerker som kan komme av at pipehatten er åpen på toppen. -Det er mindre enn 30 cm fra ovnsrøret i kjøkken mot brennbart materiale på vegg. -Det er mindre enn 30 cm til fremkant av ubrennbart materiale på gulv foran ovn. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det skal lages inspeksjonsluker i etterkant av befaring slik at pipa kan inspiseres på 3 innkledd sider gjennom disse. Avviket ble også påvist av branntilsyn samme dag som undertegnede var på befaring. Undertegnede har ikke rebefart boligen, slik at pipa ikke er inspisert bak innkledd sider. -Avskallinger og riss i pipemur i 1. etasje anbefales utbedret. -Det bør etableres tilstrekkelig ubrennbart materiale på vegg slik at avstanden fra ovnsrør til brennbart materiale økes. -Ubrennbar plate foran ovn bør byttes eller forlenges, slik at den når minimum 30 cm ut på gulvet foran ilegget på ovnen. -Det var kun innkledning av pipe som ble påvist som avvik av branntilsyn, men for å lukke avvikene må det utføres utbedringer som nevnt over.	

6.17 Kjøkken



Skader på gulv.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning fra ca. 2009 med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik og har nedfelt oppvaskkum i keramikk. Det er flis på vegg over benk. -Det registreres skader i form av hakk og avflisninger i noen gulvbord i rommet, som er utover normal slitasjegrad. TG 2 som følge av påviste skader/slitasje på gulvet. Det er kun normale bruksmerker i innredningen.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
-For å lukke avviket må gulvet i rommet utbedres eller skiftes. Dette er noe som kan vurderes etter egne behov/ønsker.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er ingen avtrekk ved kokesonen. Utlufting må eventuelt foretas med åpning av dør.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. TG 2 på grunn av dette.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk ut til friskluft.	

6.18 Kjøkken: Grovkjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning fra ca. 2009 med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik og har nedfelt oppvaskkum i keramikk. -Det er litt trapping på noen gulvfliser, men dette vurderes av mindre betydning. Kun normale bruksmerker i innredningen.	

Avtrekk

6.19 Lovlighet

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det er ikke opplegg for koking/steking i rommet. Avtrekk er derfor unødvendig.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Noe begrenset tegningsgrunnlag. Det foreligger tegninger for ombygging/tilbygging av 1. etasjen datert 29-04-1972. Det finnes ingen tegninger av kjeller og 2. etasje, og heller ingen fasadetegninger. Grunn til manglende tegninger for opprinnelig del er med bakgrunn i at bygningsloven sannsynligvis ikke gjaldt i området den gang. -Det er satt opp en vegg mellom dagens stue og spisestue. Tiltaket er ikke søknadspliktig siden det er foretatt innenfor boligens hoveddel. -Dagens grovkjøkken er byggemeldt som syrom. Noe usikkert om tiltaket er søknadspliktig, da dette anses som et slags hobbyrom og ikke et rom for varig opphold. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret i kommunen for ytterligere vurdering.	
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
-Det er ikke krav til ferdigattest på bygg omsøkt før 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det er ikke målbar høyde i kjelleren. Etasjen er derfor ikke godkjent for bruk til boligrom. Kontakt byggesakskontoret for ytterligere vurdering. -Det ene soverommet i 2. etasje har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
-Røykvarslere er ikke funksjonstestet. Det må anses som normalt vedlikehold av eier å sørge for at disse virker.	

6.20 Trapp



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Beskrivelse	
Trapp opp til 1. etasje er en malt tretrapp med lukkede trinn. Håndløper er delvis montert på 1 side. Kjellertrappen er en åpen tretrapp med malte vanger. 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
-Det er kun delvis etablert håndløper i trappene. -Det er ikke spesifikke krav til trapper som leder til arealer som ikke er målbart. Dette med tanke på trapp ned til kjeller. Likevel anbefales det håndløper på begge sider for sikker bruk. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper. Ved byggeåret var ikke dette et krav.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Inntak og sluk i bod er av støpejern. Røranlegget er av plast utover dette. Rensing av rør kan utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Tilknyttet offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er lagt opp nytt sluk og nye avløpsrør i vaskekjeller og inn til bad i 2023. Røret til sluket i rommet ble koblet på eldre anlegg i overgangen mot bod, slik at det kan skiftes videre ut ved behov. -Andre avløpsrør i boligen har ukjent alder.	
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Anlegg av støpejern er av eldre dato. Noe usikker alder på andre rør av plast utover de som går til bad. Eldre rør har økt risiko for skader. Ifølge dokumentasjon overlevert av rørlegger etter oppgradering av badet er det kun montert vakuumventil som lufting av kloakk. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget. TG 0 settes for rør fra 2023.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Nærmere påvisning av alder og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger. -Kloakk bør luftes over tak. Vakuumventil benyttes kun som sekundær lufting av anlegget.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Det er synlige rør av kobber og rør i rør. Stoppekran er plassert i vaskekjeller. Boligen har offentlig vannforsyning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble skiftet nesten alle vannrør innvendig i 2023. Noen kobberrør synes å være av eldre dato (ukjent alder). -I vaskerom er det laget en grube/åpning ved inntaket, slik at dette kan skiftes helt ut ved behov.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør kan bli stående på gulvet da dette er til dels flatt i rommet, men det er murkonstruksjoner i rommet som gjør at risikoen for skader forminskes ved en eventuell lekkasje. TG 2 på grunn av alder på eldre rør. TG 0 settes for røranlegg fra 2023.	

6.23 Elektrisk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Nærmere påvisning av alder og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger.	
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i kott i 2. etasje. Boligen har en delvis skjult el-installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kommentarer fra kjente samsvarserklæringer: -2000: Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2000, men det er ikke beskrevet hva som er gjennomført. *(Det er kryssset av på nyanlegg, men ikke kjent om det ble skiftet i hele boligen. Sikringsskapet kan ha vært skiftet dette året). Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 12-07-2000. -2009: Installasjon i nytt kjøkken. 2 nye kurser til kjeller. Tilkoblet eldre varmekabel. *(usikkert hvor dette gjelder, men mulig dette er dagens utkoblede kabel i grovkjøkken). Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 27-05-2009. -2022: Stikk og lys i tre soverom i 2. etasje. Endevendersystem til lys i trapp. Omlegging av kabel i gang i 2. etasje. Byttet stikk ved kjøkkenbenk. Feilsøk og bytte av trafo på 2 spotter i kjøkken. Montert utelys og bryter ved ytterdør. Satt på kapsling på temperaturføler på bad. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 25-10-2022. -2023: Nytt skjultanlegg i forbindelse med renovering av bad. Montering av varmekabel, belysning, avtrekksvifte og stikk ved vask på bad. Tilkobling av varmtvannsbereder i kjeller. Montering av stikk i kjeller for panelovn. Frakobling av varmekabel på grovkjøkken og montering av stikk for panelovn. Skiftet dimmer på kjøkken pga. defekt dimmerratt som ikke kunne erstattes. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 10-01-2024.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
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

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2023.	
Størrelse	
187 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder på 187 liter er plassert i vaskerom.	
Rommet har ikke våtromsstandard, men det er murkonstruksjoner i rommet, slik at det ikke vurderes noen større risiko for skader ved en eventuell lekkasje.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Rom for varig opphold har naturlig ventilering med åpningsvinduer og klaffventiler.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er kun mulighet for ventilering ved åpning av vindu i stue, grovkjøkken og 2 soverom.	

6.26 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Badet ble helrenovert fra bunnen av i 2023. Utført av Røros Laft og Restaurering, Rør på Røros AS og Elektropunkt AS.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
-Flatt gulv med lokalt fall til sluk på ca. 15 mm. Det er god oppkant ved dør som ivaretar vannsikkerheten mot tilstøtende rom. -Det er litt misfarging på silikonfugen i overgang mellom plate og bunnlist ved den ene dusjdøren, samt at fugen her har mistet litt vedheft. Anbefales utbedret. -Det er vindu i våtsonen som har materialer som ikke tåler vannbelastning, men det er tette plater og lukket dusjdør mot vinduet som ivaretar beskyttelsen mot vannsprut. Videre bruk av lukkede løsninger mot vinduet må påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluftshull i dørblandet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Badet er såpass nytt og har tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen. Derfor er det unnlatt hulltaking. Eventuell fukt i vegger fra det oppgraderte badet virker usannsynlig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
-Det er framlagt dokumentasjon av utførende håndverkere som foresto arbeidene på våtrommet. Utført av Røros Laft og Restaurering, Rør på Røros AS og Elektropunkt AS.	

6.27 Øvrig: Vaskekjeller

Beskrivelse	
I kjeller er det et enkelt vaskerom med malt betonggulv og malt mur på vegger. I himling er det malt overflate. Rommet har plastsluk i gulvet. Det er opplegg for vaskemaskin, klosett og servant.	
-Det ble foretatt en generell oppgradering av overflater og sluk i 2023.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Rommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, da det ikke er etablert tettesjikt. -Rommet har ingen ventilering, utover at det er tilluftshull i dørblandet. -Det er svakt fall mot sluket slik at vann kan bli stående i deler av rommet.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom iht. dagens krav og forskrifter må det foretas etablering av eksempelvis tettesjikt på gulvet og at det lages tilstrekkelig vannsikring mot tilstøtende rom. I tillegg anbefales det å utbedre fall til sluk. Dette kan koste mellom 10 000 - 50 000 avhengig av hva som ønskes. Et prisoverslag fra en håndverker/foretak vil gi et bedre bilde av hva det kan koste med en oppgradering til en tilstrekkelig våtromsstandard. -Det må etableres ventilering i rommet. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk. -Innredning av konstruksjonene i rommet anbefales ikke før drenering eventuelt er oppgradert. -I boden ved siden av rommet er det en utslagskum. Rørøpletget i boden har tidligere vært tilkoblet vaskemaskin. Dette kan med fordel legges om tilpasset dagens løsning.	

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

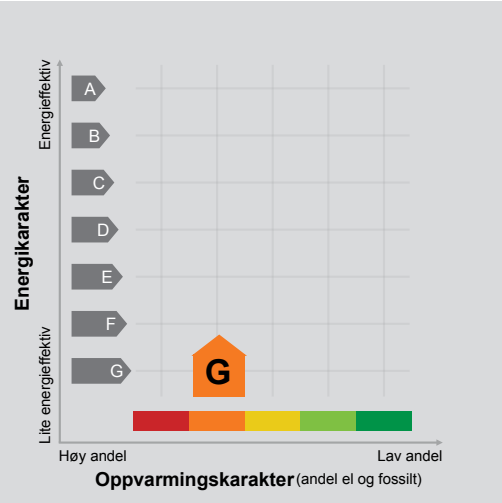
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST



Adresse	Skansveien 12
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	17767577
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181947
Dato	20.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 10 256 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:

6 282 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Tidsstyring av panelovner

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

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering	
Kommune	1640 Røros	J.nr.	29/97
		Målebrev nr.	
		Evl. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	137	211	
Bruksnavn/adresse Skansheim			
Areal	487.6 m ²		

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

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

Dato for forretningen	Rekvirent	Bestyrer	Forretning
15.06.1998	Tove Hollum / Mari Translien	Carl Sverre Prøsch	Oppmålingsforretning med grensejustering mellom gnr. 137 bnr. 211 og gnr. 161 bnr. 80. En parsell på 73.8 m ² fra eiendommen Gnr. 161 Bnr. 80, eier Magne Odegård / Wenche Asbolmo, er tilleggsareal til eiendommen Gnr. 137 Bnr. 211. Dette målebrev erstatter tidligere målebrev for eiendommen 137/211.

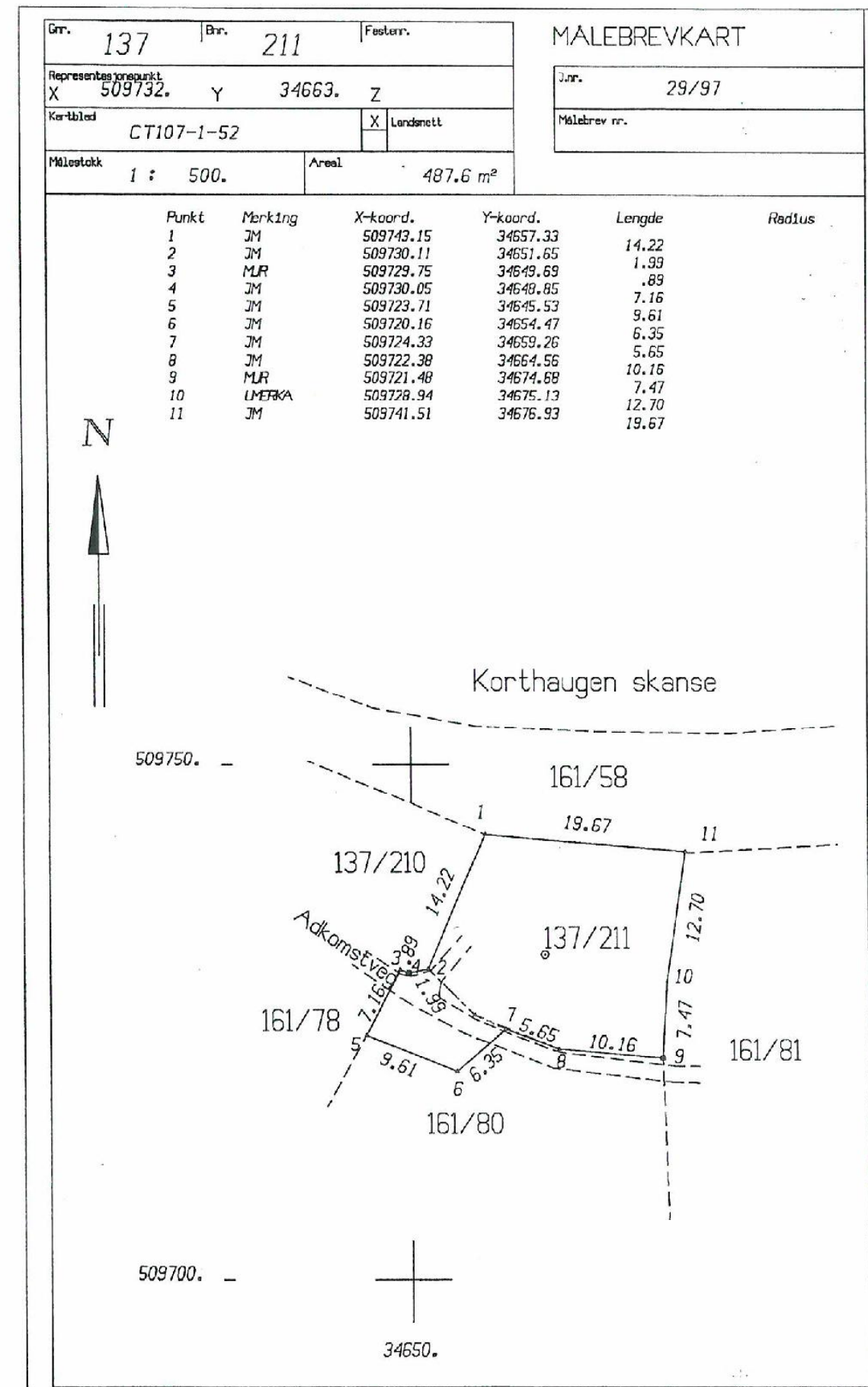
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	16/07-1998	<i>Ingvar Estenstad</i> Ingvar Estenstad	<i>Carl Sverre Prøsch</i> Carl Sverre Prøsch

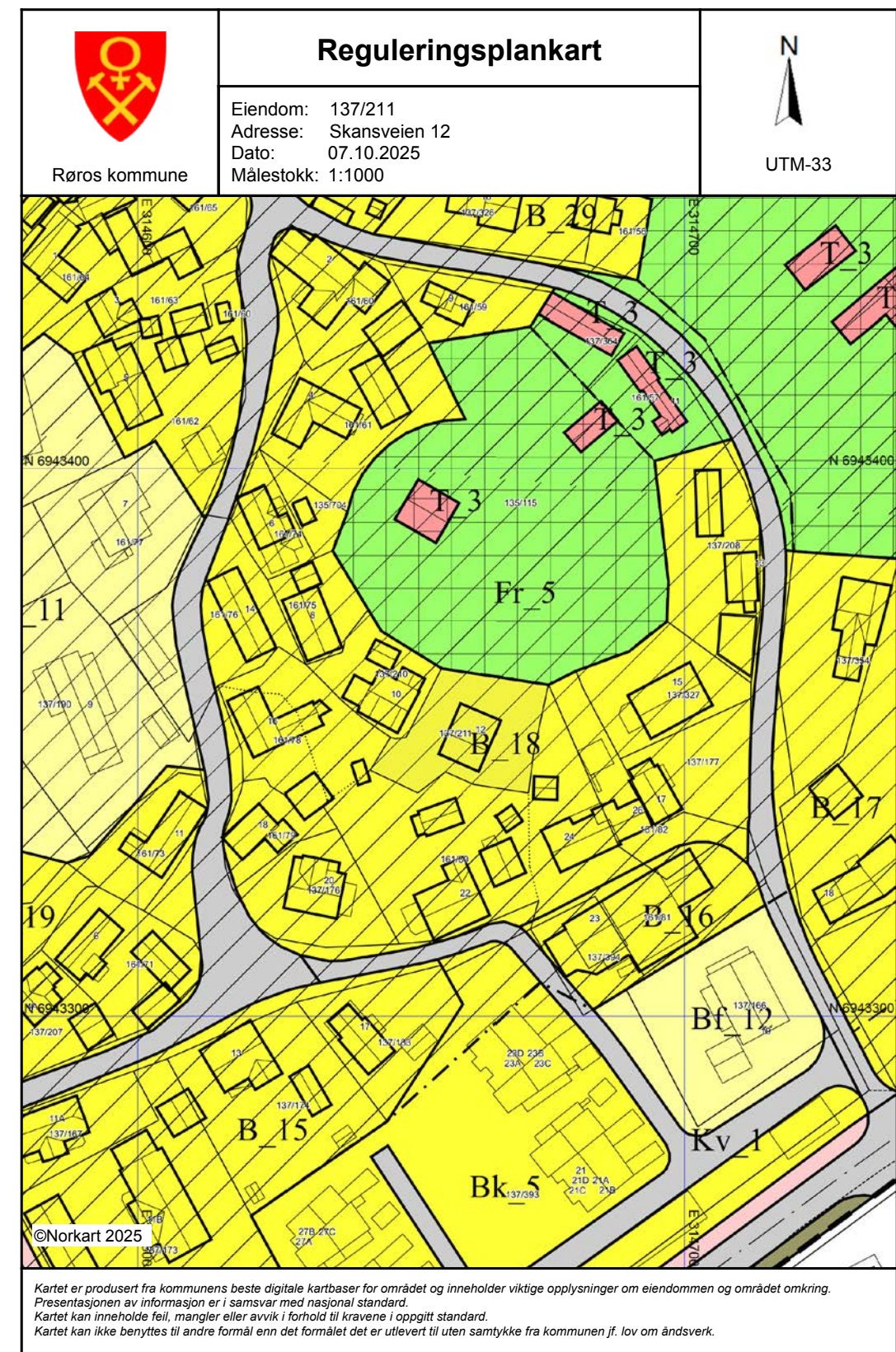
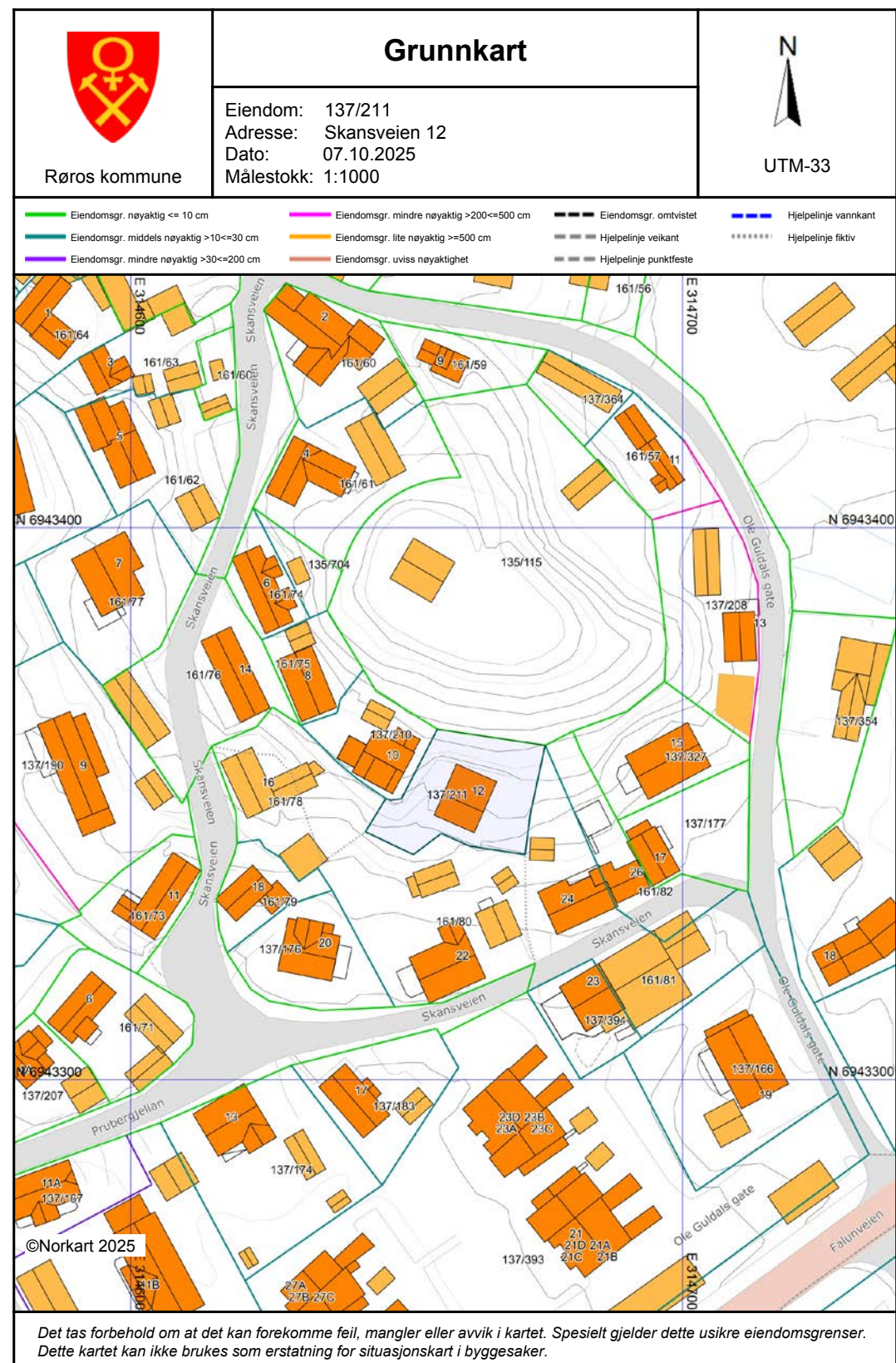
GAB	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Registreringsstempel	Dagboksstempel
	7400 Røros
	20/7-98.
	Dnr. 2826.

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

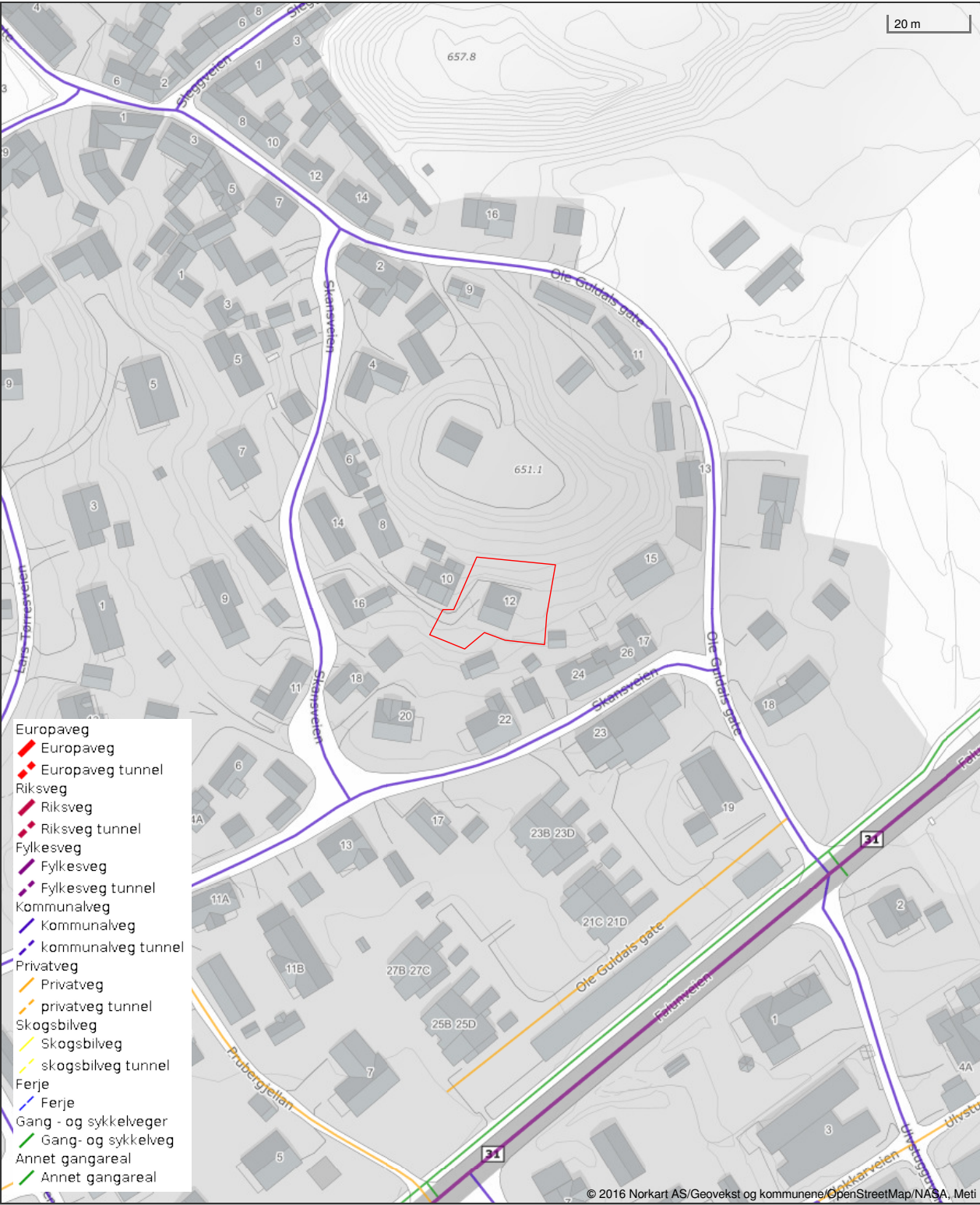
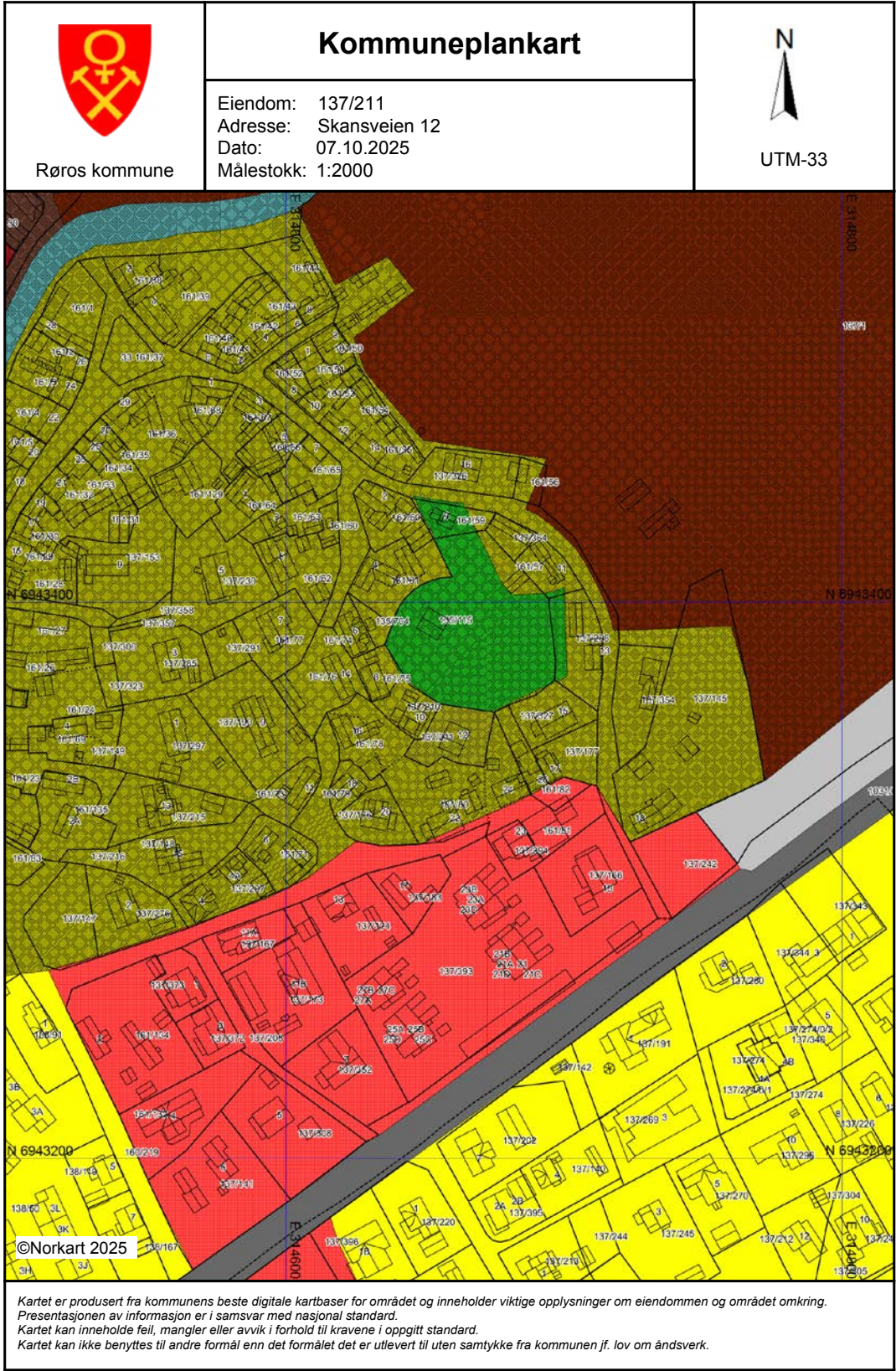
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-96



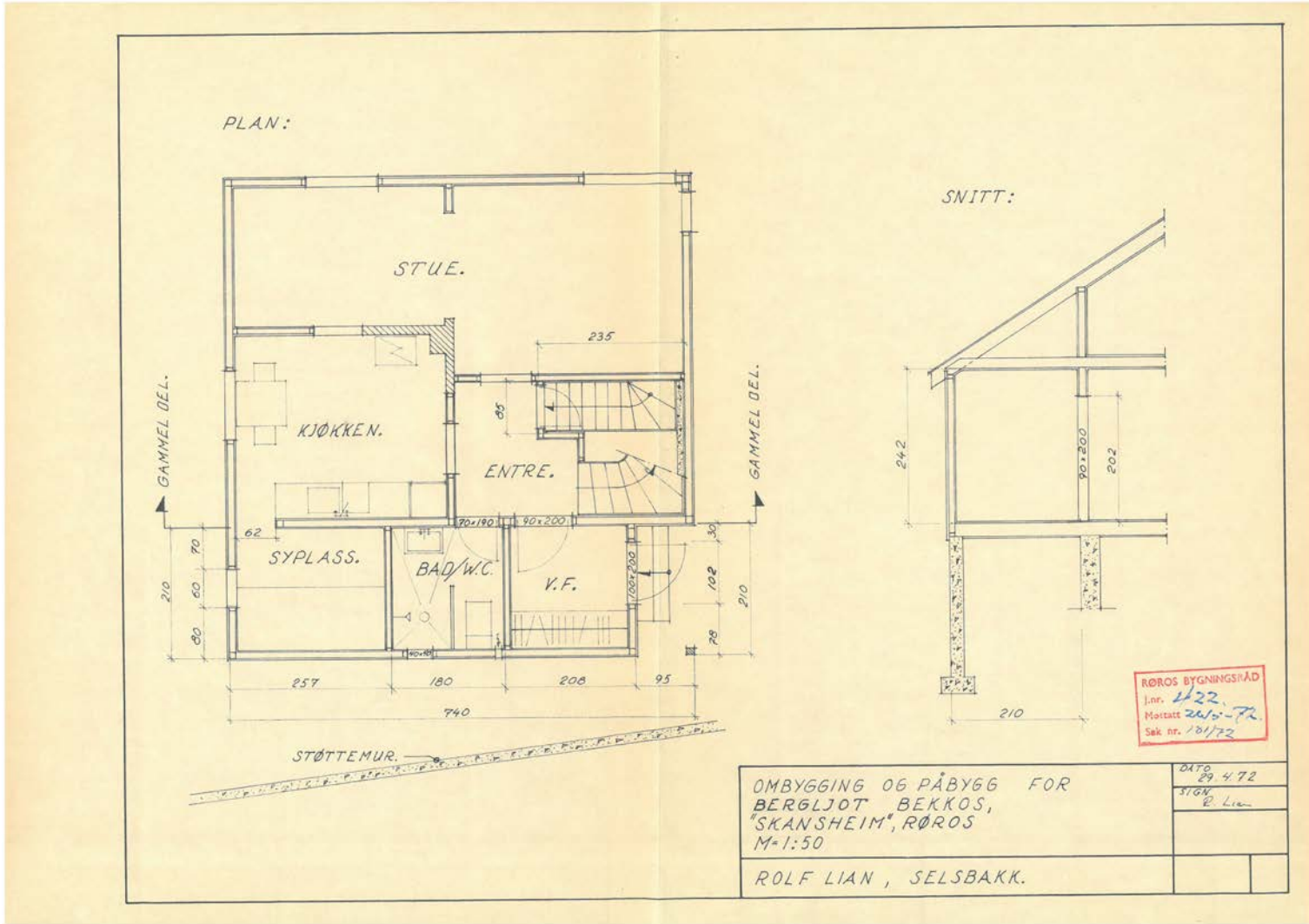




Vegstatuskart for eiendom 5025 - 137/211//



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.



Røros kommune

Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Telefaks: 72 41 94 05

E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 08.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	137	Bnr:	211	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skansveien 12, 7374 RØROS						

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:		

Nabolagsprofil

Skansveien 12 - Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	8 min 0.7 km
Røros stasjon Linje R60	11 min 0.9 km
Røros lufthavn	6 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Røros videregående skole 300 elever	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Røros	7 min
Bergstadens Hotel	8 min

«Jeg trives kjempegodt etter bare 2 mnd her. Menneskene rundt oss er herlige og smiler alltid! Anbefales for alle glade og sosiale mennesker!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

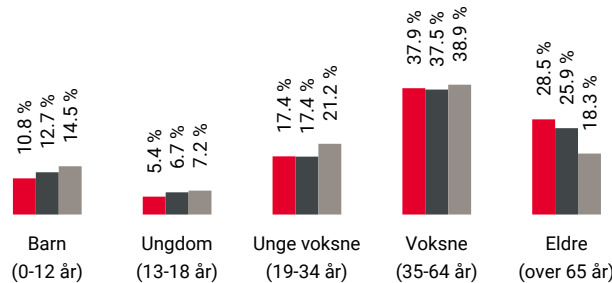


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røros sentrum/Kvitsandhagan	1 127	775
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1.2 km
Hengfonna Barnehage	16 min

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.5 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 83/100

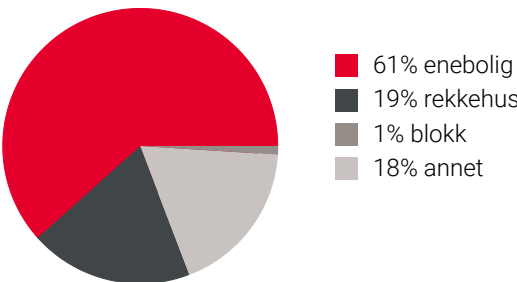


Trafikk
Lite trafikk 77/100

Sport

Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	12 min 1 km
Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	12 min 1.1 km
Røros Gym	7 min

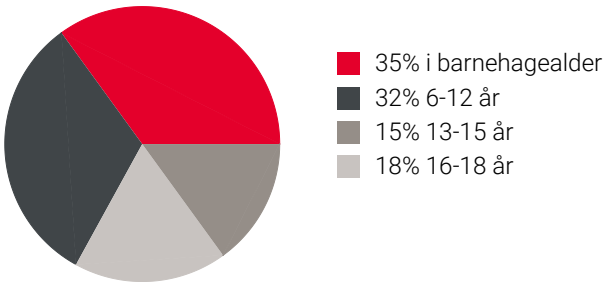
Boligmasse



Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	9 min
Vitusapotek Røros	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



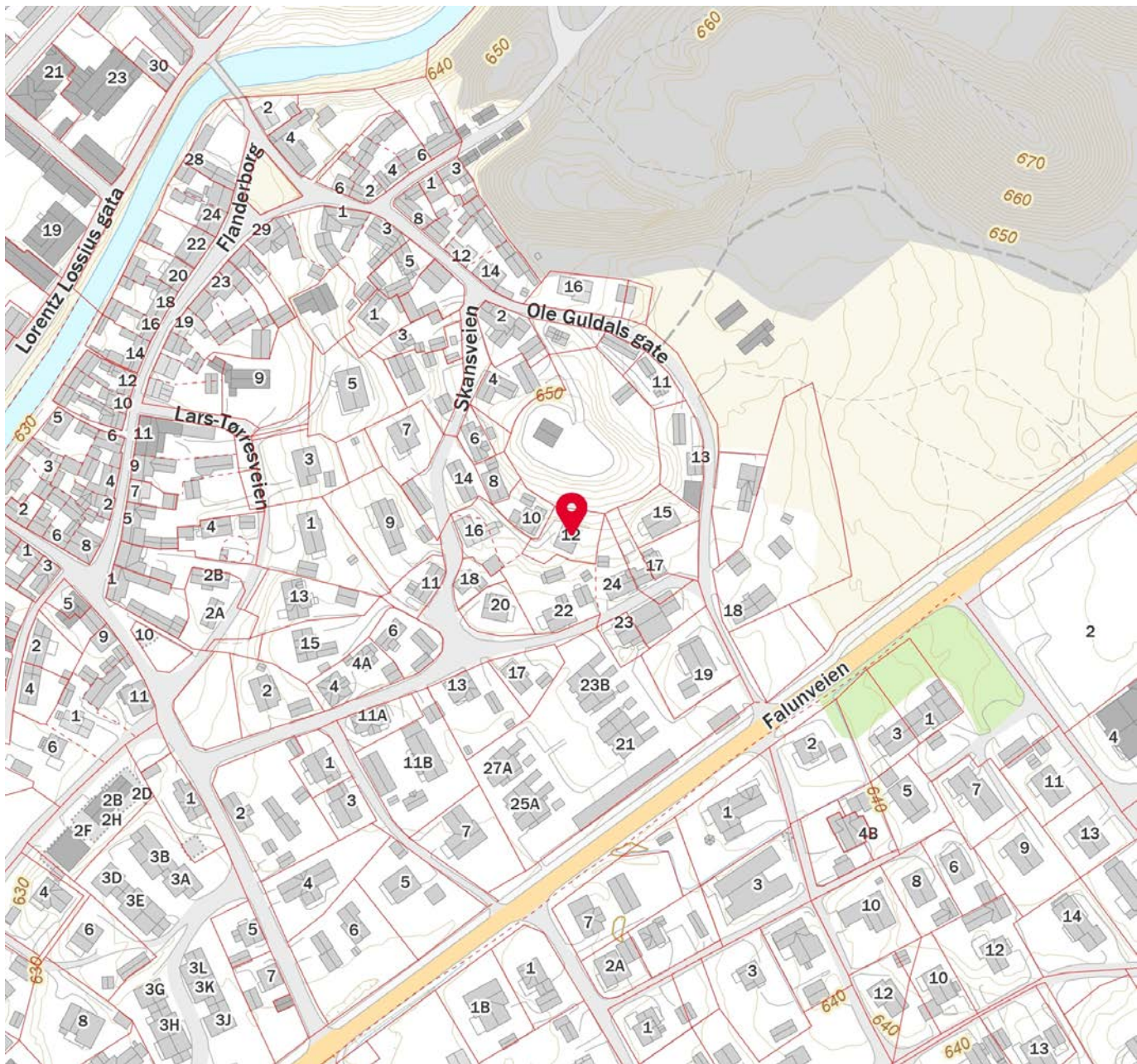
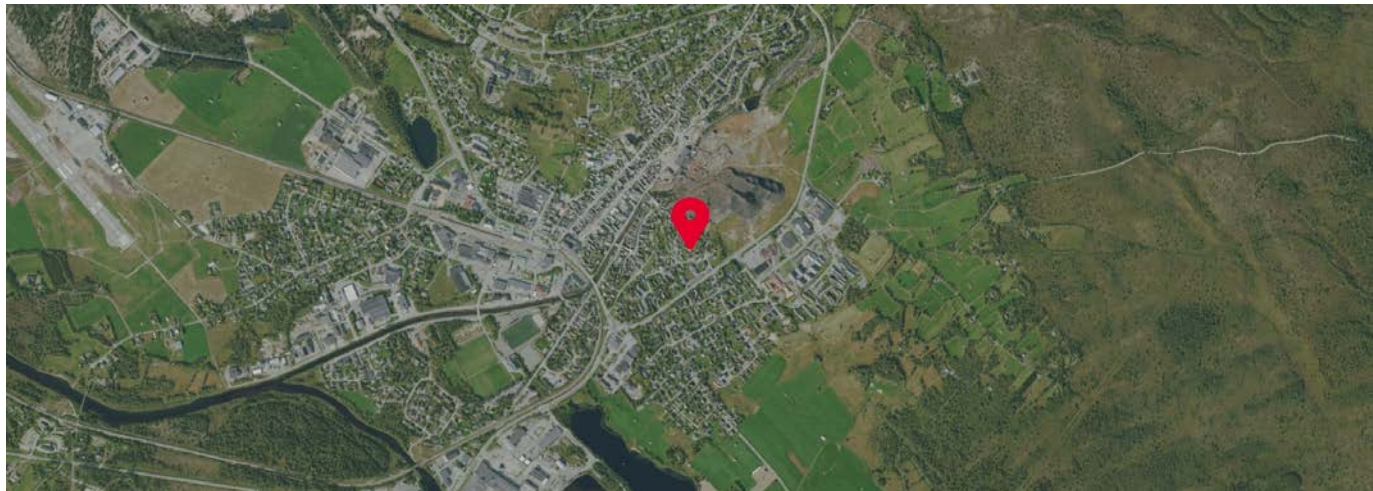
Familiesammensetning



0%	53%
Røros sentrum/Kvitsandhagan	
Røros	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skansveien 12
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre