

The image shows a modern, two-story white house with a dark grey tiled roof. The house features a balcony on the upper floor and a gravel driveway in front. The sky is blue with light clouds. The house is situated on a grassy area with a gravel driveway. The overall scene is bright and clear.

aktiv.

Ulvstugguveien 20, 7374 RØROS

Romslig og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet. Utsikt og gode solforhold! Gangavstand til sentrum.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Heidi Røvde
Odd Magne Aspli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 176/238 kvm
Tomtstr.: 969.2 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 303
Oppdragsnr.: 1705250065

Romslig og innholdsrik
enebolig med attraktiv
beliggenhet. Utsikt og
gode solforhold!

Velkommen til Ulvstugguveien 20.

Romslig og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Hagaen. Boligen ligger fint til litt opp i høyden med fin utsikt og gode solforhold. Fra boligen er det gangavstand både til sentrum og fine turområder. Vinterstid passerer skiløypa på jordet like bortenfor eiendommen. God lagringsplass med flere boder samt opprinnelig tre garasjer (en port pt.).

Boligen har vært gjenstand for jevnlige oppgraderinger de senere årene. Dette er noe av det siste som har blitt gjort:
- Nye vann-og avløpsledninger ut til offentlig nett i 2024.
- Nytt bad/vaskerom i sokkel i 2024.
- Nytt strøminntak i 2024 mm.

Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser.

Boligen inneholder:
BRA-i:
Underetasje: Hall, bad/vaskerom, soverom, kjellerstue. 2 boder.
1. etasje: Tre soverom, bad, gang, kjøkken, stue og spisestue.
BRA-e: Underetasje: Bod og garasje.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen30
Egenerklæring40
Tilstandsrapport45
Energiattest72
Diverse kart76
Reguleringsplan80
Info kommunale avgifter87
Byggegodkjente tegninger88
Nabolagsprofil96
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 103









I 1. etasje er det tre soverom



På bilde under vises gangen i 1. etasje. Til gangen i 1. etasje er det egen inngang fra baksiden av huset.

De to neste bildene viser badet i 1. etasje.



I underetasjen finnes:
Hall, kjellerstue, soverom, bad/vaskerom samt flere boder.

Bad/vaskerom i underetasjen ble oppusset i
2024.





Praktisk overbygd inngangsparti.







7374 Røros - Ulvstugguveien 20

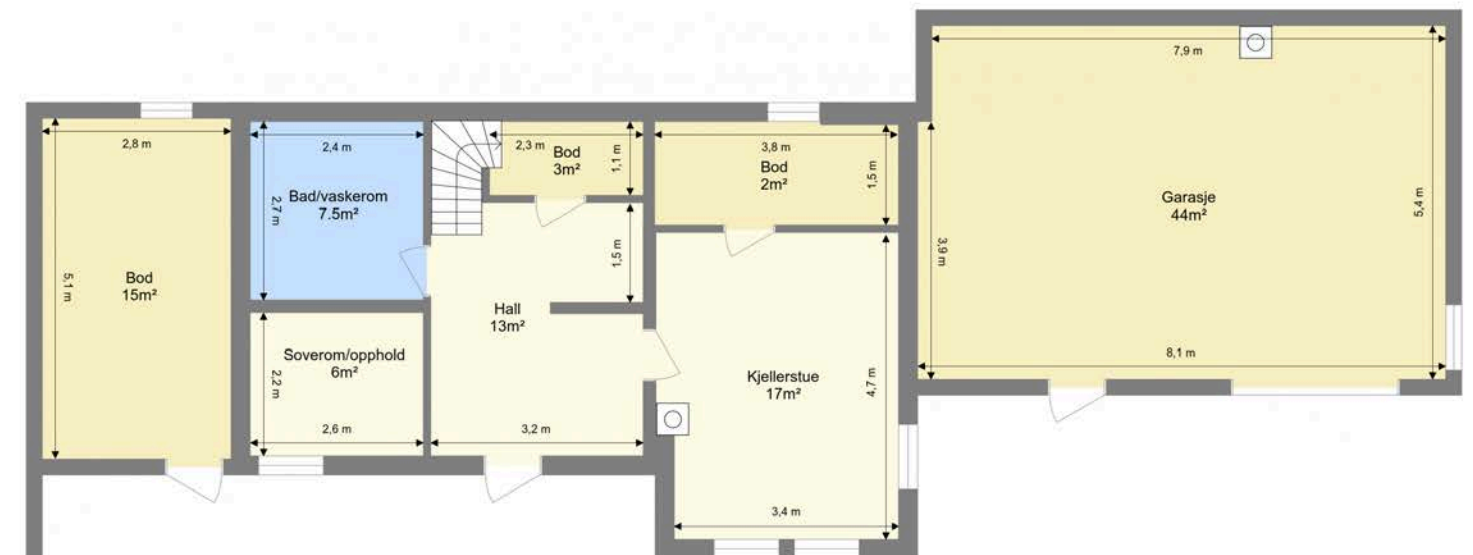
1. Etasje



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.

7374 Røros - Ulvstugguveien 20

U. 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²
BRA - e: 62 m²
BRA totalt: 238 m²
TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetssje
BRA-i: 56 m² Stue, to ganger, vindfang, bad/
vaskerom, soverom og to boder.

BRA-e: 62 m² Garasje og bod.

1. etasje
BRA-i: 120 m² Tre soverom, bad, gang, kjøkken, stue
og spisestue.

TBA

72 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

969.2 m²

Adkomst

Se kart på www.finn.no.

Det vil bli skiltet ifm fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med tilbygg oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i betong og lettklinkerblokker. Det er støpt gulv på grunn i underetasje. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Etasjeskillet er av trebjelkelag og lecadekke. Vinduer med med 2-lags isolerglass og koblet glass. Det er montert en leddport i metall til garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker følgende i sin egenerklæring:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/
våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Tidligere vaskerom nede totalrenovert/
gjort om til bad/vaskerom. Nye rør, nytt el, ny
membran, mikro sement , ny innredning mm.
Arbeid utført av: HMM Bygg og eiendom, Rør på
Røros, Bergstaden Elektro

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/
fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Både nytt sluk og ny membran.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/
kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt vann og avløp fra boligen til
kommunalt koblingspunkt. Også nytt vann/avløp til
bad/vaskerom nede ifbm. renoveringen av det
rommet samt nytt vann/avløp til kjøkkenet i 1.etg.
Arbeid utført av: Feragen maskin

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: I vår eietid nytt elektrisk anlegg i gang
og soverom nede, nytt inn til begge garasjer samt
nye varmekabler i gangen nede. Montert stikkontakt
utvendig på verandaen oppe.
Arbeid utført av: Bergstaden Elektro

Innhold

BRA-i:
Underetasje: Hall, bad/vaskerom, soverom,
kjellerstue. 2 boder.
1. etasje: 3 soverom, bad, gang, kjøkken, stue,
spisestue.BRA-e:
Underetasje: Bod, garasje.

Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Trapp
- Elektrisk
- Våtrom: Bad, 1. etasje

Standard

Underetasje

Hall:
Mikrosement på gulv. Mikrosement og malt
overflate på vegger. Malt overflate og downlights i
himling.
Gulvvarme. Trapp.

Bod 1:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling.
Sikringsskap.

Bod 2:
Laminat på gulv. Malt panel og malt overflate på
vegger. Malt panel i himling.

Bad/vaskerom:
Mikrosement på gulv og mikrosement på vegger.
Malt overflate og downlights i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, innfellbare
dusjdører, rørfordelingsskap, mekanisk avtrekk,
opplegg for vaskemaskin og benkinnredning.

Soverom:
Laminat på gulv og tapet på vegger. Malt panel i
himling.

Kjellerstue:
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt
panel i himling.
Gulvvarme.

Bod 3:
Støpt gulv. Mur og malt overflate på vegger. Isopor i
himling.
Bereder, stoppekran, vannmåler.

Garasje:
Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Malt overflate i himling.

1. etasje

Soverom 1:
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling.
Utgang til terrasse.

Soverom 3:
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Panelovn.

Bad:
Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess og downlights i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant i innredning, dusjnisje med innfellbare dusjdører og rørfordelingsskap.

Gang:
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Kjøkken:
Laminat på gulv og malte plater på vegger.
Laminatplater over benk. Takess i himling.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, mikroovn og stekeovn. Utgang til

terrasse.

Stue:
Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Varmepumpe. Utgang til terrasse.

Spisestue:
Parkett på gulv. Malt overflate og malte plater på vegger. Takess i himling.
Vedovn.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
1982 - Det ble oppført et tilbygg. Kilde: byggetegning. Årstall i matrikkelrapport kan være feil.
2002 - Det ble lagt ny taktekking og undertak, samt at renner og nedløp ble fornyet.
2014-2017 - Boligen ble tilleggsisolert i 1 etasje i yttervegger og tak. Bad og kjøkken ble oppgradert. Deler av el-anlegg, samt deler av vann- og avløpsanlegg ble skiftet. Veranda og terrasse ble

fornyet. En del vinduer og dører ble byttet. Boligen ble overflatebehandlet. Nye ildsteder ble montert.
2021 - Det ble lagt ny membran og gulvflis på halve gulvet på badet i 1. etasje, og nye plater på dusjvegg mot soverom etter lekkasje fra dusjbatteriet.
2023 - Pumpa ble installert i 2023 ifølge eier.
2023 - Installert stikk for markise. Dokumentert med samsvarserklæring fra Bergstaden Elektro AS.
2024 - Foretatt endringer på kjøkkeninnredningen som er plassert mot stue. I underetasjen ble det satt inn noen nye innerdører.
2024 - Bad/vaskerom i underetasjen ble renover. Det er fremvist bilder på membranarbeid fra HMM Bygg & Eiendom AS. Skiftet resterende eldre vann- og avløpsrør i boligen. Faktura fra rørlegger Rør på Røros AS er fremlagt. Utvendige rør ble skiftet i regi av kommunen.
2024 - Skiftet strøminntak. Installert nytt el-anlegg i bad/vaskerom, noe nytt anlegg i soverom og bod i underetasje. Lagt ny tilførsel til garasje. Dokumentert med samsvarserklæring fra Bergstaden Elektro AS
2025 - Det ble satt inn nye inngangsdører i underetasjen. Det ble skiftet oppvaskkum, benkeplate og avtrekksvifte på kjøkkenet.

Parkering
I garasje og på oppstillingsplass på egen tomt.

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

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter
D

Energifarge
Oransje

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 4 990 000

Kommunale avgifter
Kr 24 246

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 3 669,22,-
- Eiendomsskatt: Kr. 12 958,-
- Feiing: Kr. 569,50,-
- Renovasjon: Kr. 3 961,40,-
- Vann: Kr. 3 088,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. En kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 1 153 855

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 615 421

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 303 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:

28.08.1964 - Dokumentnr: 2001 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:137 Bnr:132

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra byggeår samt byggegodkjente tegninger fra tilbygget i 1978 (dobbelgarasjen) og fra tilbygget i 1982 (utvidelse av stua i 1. etasje). Det foreligger tillatelse til utvidelse av veranda fra 2015. Det er utstedt ferdigattest 11.11.2025 for bruksendring i sokkelen.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vei og eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. detaljregulering for Ulvstugguveien. Planen er tilgjengelig på kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

13.11.2025 var det møte i utvalg for plansaker i Røros kommune hvor "kommunedelplan Røros bergstad - Utvelging av nye områder for boligbebyggelse" ble diskutert. Naboeiendommen

kalt Ulvstugguhaugen (deler av gnr 137 bnr 121) ble et av områdene for potensiell boligbebyggelse som tas med videre i vurderingene i planarbeidet. Det kan bety at det blir boligbebyggelse på den tomten. Det naturlige vil da være at de eiendommene bruker samme adkomstvei opp fra Ulvstugguveien som denne eiendommen da veien er kommunal grunn. I tillegg må det måtte påregnes byggestøy dersom det blir bygging. Konf. megler ved spørsmål.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (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))

126 100 (Omkostninger totalt)
142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 134 800 (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 126 100

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

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum 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.

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

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

18.11.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250065

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Odd Magne Aspli

Heidi Røvde

Gateadresse

Ulvstugguveien 20

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

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1705250065

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere vaskerom nede totalrenovert/gjort om til bad/vaskerom. Nye rør, nytt el, ny membran, mikro sement , ny innredning mm.

Arbeid utført av

HMH Bygg og eiendom, Rør på Røros, Bergstaden Elektro

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Både nytt sluk og ny membran.

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

Nytt vann og avløp fra boligen til kommunalt koblingspunkt. Også nytt vann/avløp til bad/vaskerom nede ifbm. renoveringen av det rommet samt nytt vann/avløp til kjøkkenet i 1.etg.

Arbeid utført av

Feragen maskin

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I vår eietid nytt elektrisk anlegg i gang og soverom nede, nytt inn til begge garasjer samt nye varmekabler i gangen nede. Montert stikkontakt utvendig på verandaen oppe.

Arbeid utført av

Bergstaden Elektro

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

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

Initialer selger: OMA, HR

2

41

Document reference: 1705250065

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fjernet garasjeport, satt inn dør samt isolert vegg og tak innvendig i den eldste garasjen. Fjernet en garasjeport samt satt inn dør på den nyeste garasjen.

Arbeid utført av

HMH Bygg og eiendom

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: 1705250065

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: 1705250065

Initialer selger: OMA, HR

4

43

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Magne Aspli	2422bbee2751c9ccd272e21418383be0aa71c32a	23.10.2025 11:30:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Røvdde	08754498f59366a41c02b7f1dc8d953ab39ca545	23.10.2025 11:44:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250065

- 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>

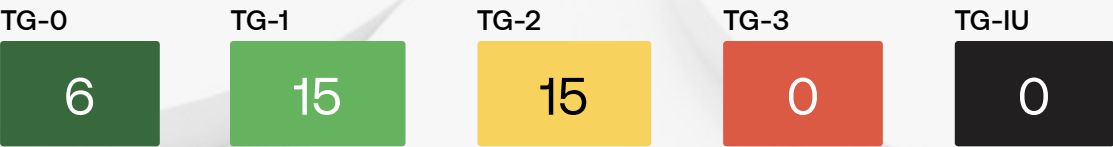
Ulvstugguveien 20 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1967
BRA: 238 m²
BRA-i: 176 m²
Rapportdato: 13.11.2025 (Gyldig til 13.11.2026)



Samlet vurdering



GNR: 137 BNR: 303

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Ulvstugguveien 20
7374 Røros

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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/revirenten 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/37658
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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Saltutslag i garasje og delvis flatt terreng rundt boligen.
Grunnmur og fundament	Noe sprekkdannelse i grunnmur.
Rom under terreng	Det er påvist fuktindikasjoner ved målinger på overflater i etasjen.
Balkong, terrasse, platting: Ut fra stue	Rekkverk lavere enn dagens krav for terrasse/balkong, samt manglende håndløpere i trapp.
Balkong, terrasse, platting: Ut fra kjøkken/soverom	Rekkverk lavere enn dagens krav for terrasse/balkong, samt manglende håndløper på vegg i trapp.
Vinduer og dører: Spisestuevindu fra 1986 (stort vindu)	Tegn på underdimensjonert bæring over vindu, samt at isolerglass er over 30 år gammelt.
Yttervegger	Begrenset/dårlig lufting av kledning.
Renner og nedløp	Frostspreng/deformasjon i nedløpsrør.
Takkonstruksjon	Registrert liten nedbøy/svank over spisestuevindu.
Utstyr på tak	Takstige som mangler innfesting.
Ildsted/Skorstein: Teglpipeline, opprinnelig del	Alder, delvis innkledning og vanskelig tilkomst til sotluke.
Trapp	Rekkverk lavere enn dagens krav, samt manglende håndløper på vegg.
Elektrisk	Delvis eldre anlegg uten dokumentasjon i boligen. Feil på anlegget kan ikke utelukkes.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater	Svertesopp i enkelte silikonfuger.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Membran er ikke utført tilfredsstillende rundt rørføringer i gulv.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Avvik:
- Det er foretatt enkelte fasadeendringer. Dette omfatter endring på vinduer i begge etasjer og garasjeport/dør ut fra byggemeldte tegninger.
- Godkjent:
- Plantegninger stemmer med dagens bruk. Det er foretatt bruksendring fra opprinnelig planløsning som er godkjent med ferdigattest. Tidligere garasje er brukt til bod i dag, men dette er ikke søknadspliktig.
 - Terrasse på fremsiden er byggemeldt og godkjent.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.10.2025	13.11.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Heidi Røvde	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Odd Magne Aspli	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse:	Ulvstugguveien 20, 7374 Røros				
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	137	Bruksnr:	303
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
Byggeår:	1967 - Tatt i bruk. Kilde: Matrikkel.				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen: Enebolig med tilbygg oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i betong og lettklinkerblokker. Det er støpt gulv på grunn i underetasje. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Etasjeskillet er av trebjelkelag og lecadekke. Vinduer med med 2-lags isolerglass og koblet glass. Det er montert en leddport i metall til garasje.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1982	Det ble oppført et tilbygg. Kilde: byggetegning. Årstall i matrikkelrapport kan være feil.	Nei
2002	Det ble lagt ny taktekking og undertak, samt at renner og nedløp ble fornyet.	Nei
2014-2017	Boligen ble tilleggsisolert i 1 etasje i yttervegger og tak. Bad og kjøkken ble oppgradert. Deler av el-anlegg, samt deler av vann- og avløpsanlegg ble skiftet. Veranda og terrasse ble fornyet. En del vinduer og dører ble byttet. Boligen ble overflatebehandlet. Nye ildsteder ble montert.	Nei
2021	Det ble lagt ny membran og gulvflis på halve gulvet på badet i 1. etasje, og nye plater på dusjvegg mot soverom etter lekkasje fra dusjbatteiet.	Nei
2023	Pumpa ble installert i 2023 ifølge eier.	Nei
2023	Installert stikk for markise. Dokumentert med samsvarserklæring fra Bergstaden Elektro AS	Ja
2024	I 2024 ble det foretatt endringer på kjøkkeninnredningen som er plassert mot stue. I underetasjen ble det satt inn noen nye innerdører.	Nei
2024	Bad/vaskerom i underetasjen ble renovert. Det er fremvist bilder på membranarbeid fra HMM Bygg & Eiendom AS. Skiftet resterende eldre vann- og avløpsrør i boligen. Faktura fra rørlegger Rør på Røros AS er fremlagt. Utvendige rør ble skiftet i regi av kommunen.	Ja

2024	Skiftet strøminntak. Installert nytt elanlegg i bad/vaskerom, noe nytt anlegg i soverom og bod i underetasje. Lagt ny tilførsel til garasje. Dokumentert med samsvarserklæring fra Bergstaden Elektro AS	Ja
2025	Det ble satt inn nye inngangsdører i underetasjen. Det ble skiftet oppvaskkum, benkeplate og avtrekksvifte på kjøkkenet.	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)
U. etasje	118	56	62	0	0
1. etasje	120	120	0	0	72
Totalt m²	238	176	62	0	72

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	118	46	72	BRA-i: Stue, 2 ganger, vindfang, bad/vaskerom, soverom.	BRA-i: 2 boder
1. etasje	120	120	0	BRA-i: 3 soverom, bad, gang, kjøkken, stue, spisestue.	BRA-e: Bod, garasje.
Totalt m²	238	166	72		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble nedgravd drenerør langs bakveggen på boligen i 2013. Dette var ikke etablert tidligere. Ved samme anledning ble det lagt grunnmursplast mot langvegg og kortvegg i bakkant av bygningen. Arbeidene er opplyst i tidligere tilstandsrapport, men ikke dokumentert på annet vis.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er lagt drenerør rundt boligen, og det er grunnmursplast med klemlist på grunnmur. Terrengt rundt boligen er av naturtomt og pukk. Taknedløp er ført til rørsystem under bakken.	
-Det er påvist noe opptrekk i nedre del av grunnmurer ved bruk av fuktindikator, men ikke påvist skader som følge av dette. 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. -Dreneringen vurderes i hovedsak å ha tiltenkt funksjon og god restlevetid mot boligen. I garasje mot sør er det påvist noe saltutslag, som indikerer noe fuktgjennomgang. Det er usikkert med tanke på utførelse/utskiftinger ved garasjevegger. -Terrengt rundt boligen er delvis flatt. flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen. NS 3600 krever tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele bygningen for å sette TG 0 for terrengforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Bruken av garasjer vil ha noe å si for om tiltak er nødvendig. I dag er det ikke registrert umiddelbart behov for tiltak. -For å lukke avviket må det foretas terrengjusteringer. Terrengt bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk.	

6.2 Grunnmur og fundament



Liten sprekk i mur i garasje mot sør. Bildet viser også noe saltutslag.

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje
Boligen er oppført over en underetasje. Grunnmur i opprinnelig del er av betong, mens grunnmur i tilbygg er av lettklinkerblokker. Enkelte delevegger i tilbygget vurderes av lettklinkerblokker.	
-I tidligere tilstandsrapport var det opplyst om at grunnmur i opprinnelig del kunne være oppført som en skallmurvegg med isolasjon inne i muren. Det er vanskelig å bekrefte dette uten åpninger, men dette var opplyst av en tidligere eier. -I 2024 ble det tettet igjen et porthull i tidligere garasje mot nord, samt endret størrelse på dør inn til garasje mot sør, slik at det ble fjernet og murt opp igjen deler av veggen. Det ble oppmurt med lettklinkerblokker og isolert utvendig på disse for å tette åpninger.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
-Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at bygningen er inngravd i en sandegg (løsmasser).	
Type grunnmur i kjeller	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det registreres en sprekk mot et hjørne i bod med utvendig adkomst, samt en horisontal sprekk i grunnmur på garasje mot sør. Dette tyder på setninger i grunnen, men vurderes å være fra gammelt av i forbindelse med at bygget har "satt seg" og/eller av tidligere jordtrykk. Ingen tegn på konstruksjonssvikt. Ikke unormalt med slike sprekker med tanke på alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Observasjoner av sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Påfør puss i sprekkenes for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er en støttemur oppført i betongstein på sørsiden av boligen.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.4 Rom under terreng



Fuktopptrekk i gulv.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Underetasjen er delvis innredet. Gulvene i etasjen er støpte, og delvis belagt med flis, mikrosement og laminat. Grunnmur er i hovedsak fritt eksponerte, unntaksvis i bad/vaskerom og en del av boden innenfor kjellerstuen. Rom er ventilert med veggventiler.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
-Ikke kjent når rommene ble innredet, men det er i senere foretatt oppgraderinger. Blant annet ble bad/vaskerom helrenovert i 2024.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Det var ikke mulig å komme til for hulltaking i boden, men det bemerkes at denne nylig er blitt gjenkledd, slik at det mest sannsynlig ikke vil være mulig å påvise eventuelle unormale forhold i dag. Det tas ikke hull i påforet vegg på vaskerommet på grunn av innredning som er montert på grunnmur, samt at det er etablert tettesjikt på vegg i deler av rommet. Kontrollen begrenses til fuktmåling på synlige overflater av mur og fliser. Det registreres noe fuktighet i muroverflater ved bruk av fuktindikator. Inne i boligen er det ikke registrert saltutslag eller andre indikasjoner på skader, men det er noe saltutslag på grunnmur i garasjen. Saltutslag indikerer fuktgjennomgang. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vær oppmerksom. I dag er det ikke registrert behov for tiltak, men det er anbefalt med jevnlig undersøkelse av overflater. Sørg for videre god utlufting i rommene.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Ut fra stue



Oversiktsbilde, trapp.

Type	Terrasse
Det er en terrasse med adkomst fra stue og terreng, som er etablert over garasjen. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over tettesjikt av ukjent materiale på garasjetaket. Rekkverk er av malt tre. Ned til terreng er det en trapp av metall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-I 2015 ble terrassen fornyet med nye bygningsdeler og tettesjikt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

6.6 Balkong, terrasse, platting: Ut fra kjøkken/soverom



Rekkverkshøyde < 100 cm.



Oversiktsbilde, trapp.

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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Rekkverket er i henhold til kravet ved byggemeldingsåret, men er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. -Trappen mangler håndløpere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm. -Håndløpere i trapp anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.	

6.7 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer i underetasje har koblet glass. -Malte ytterdører. Ytterdør i 1. etasje har 2-lags glass. -Malte balkongdører med 2-lags glass. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer har generelt isolerglass fra 2008, 2009, 2014 og 2017. Vinduer med koblet glass er fra respektive byggeår. -Noe usikkert når inngangsdør i 1. etasje er skiftet, men mulig denne er fra ca. 2001. Det var alderen på den gamle døren i underetasjen. -Balkongdør i stue er fra 2008. -Balkongdører i kjøkken og soverom er fra 2013. -Inngangsdører i underetasje er montert nye i 2025. I alt 3 dører. -Flere innerdører i underetasje ble skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold, utover normalt behov for vedlikehold på enkelte eldre vindu.	

6.8 Vinduer og dører: Spisestuevindu fra 1986 (stort vindu)

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Rekkverket er i henhold til kravet ved byggemeldingsåret, men er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. -Det er manglende håndløper på vegg i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm. -Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper. -Det er et beslag ved balkongdør til soverom som med fordel kan tilpasses og limes inntil døren.	



Oversiktsbilde.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tilbygg med stue og spisestue ble oppført i ca. 1982. -I 2023 ble det skiftet noe panel på sørvegg etter fjerning av gammel varmpumpe.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Musetetting/lekter bak kledning begrenser lufting av kledningen.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Oversiktsbilde.



Gamle fuktmerker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-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.

Type loft	Kaldtloft
Over boligen er det etablert et kaldloft. Konstruksjonen er oppført av takstoler, og er isolert mot varme rom. Det er etablert luftespalter ved raft, samt i bølger fra den gamle taktekingen som ledes ut til gesims. Adkomst via luke med stige i et av soverommene.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
-Det ble ikke registrert tegn til museaktivitet ved kontrollen. Det er løftet på tilfeldig isolasjon som stikkprøvekontroll. -Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Dette har heller ikke utviklet seg siden tidligere befarng.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Renner og nedløp ble skiftet i forbindelse med omlegging av takteking i 2002.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.	

6.12 Takkonstruksjon



Oversiktsbilde.

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.

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler. Det er etablert luftespalter ved raft, samt i bølger fra den gamle taktekingen som ledes ut til gesims.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det er en liten nedbøy i konstruksjonen over spisestuevinduet. Ingen omfattende skjevhet, og ingen tegn på svikt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Bæringen over vinduet har sannsynligvis hatt nedbøyning i alle år. Ved en utskifting av vinduet må det foretas tiltak i konstruksjonen.	

6.13 Takteking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Taktekking av lakkerte stålplater med taksteinprofil. Det er forenklet undertak under tekking, som er etablert over eldre tekking av eternittplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tekking og undertak ble lagt om i 2002. Opplyst ved tidligere takst.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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

6.14 Utstyr på tak

Oppsummering av taktekking	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Tekkingen nærmer seg halvparten av forventet brukstid (nært 25 år gammelt).	
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
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Taket har snøfanger i stål. Det er takstiger i stål til begge piper.	
-Det er manglende innfesting på stige til elementpipe i tilbygg. Her er det ikke tilkoblet ildsted, slik at pipa heller ikke har behov for feiing per i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avviket må stigen festes inn i konstruksjonen.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Annet, Støpt gulv på grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig del. I tilbygget er det etasjeskiller av lecadekke. Underetasjen har støpte betonggulv.	
-Det ble målt i stue og spisestue i 1. etasje og i hall og kjellerstue i underetasjen, uten å påvise måleavvik opp mot standarden NS 3600.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det er påvist litt knirk i etasjeskiller i opprinnelig del, men ikke av omfattende grad. Noe knirk er ikke unormalt i eldre bygg.	

6.16 Ildsted/Skorstein: Teglpipeline, opprinnelig del

Type pipeline	Tegl
Det er teglpipeline i opprinnelig del. Sotluke er plassert i underetasje.	

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
-Det er vedovn fra 2014 i spisestue i 1. etasje. I kjellerstue er det en vedovn fra 2015.	
Dersom teglpipeline - 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 pipeline over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Teglpipeline er innkledd mot kjøkken i 1. etasje og delvis på 1 side i kjellerstue. Feier har ikke bemerket dette ved tilsyn. -Sotluken på teglpipen er plassert bak vedovnen i underetasje, og det er vanskelig tilkomst. -Eldre teglpiper som dette har ofte behov for rehabilitering etter ca. 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er i dag krav til 4 synlige sider på mursteinspiper for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet bør vurderes. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider, samt at det kan være hensiktsmessig med tanke på alder på pipa. -Det anbefales å etablere enklere tilkomst til sotluke.	

6.17 Ildsted/Skorstein: Elementpipe, tilbygg

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

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Det er ikke registrert skader ved pipa, men det bemerkes at det vil være behov for tiltak, slik som ubrennbar plate på gulv under sotluke ved eventuell tilkobling av ildsted.	

6.18 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminat og nedfelt oppvaskkum. Laminatplater på vegg over benk. -Kjøkkenet ble fornyet i 2014. -I 2024 ble det foretatt endringer på kjøkkeninnredningen som er plassert mot stue. Det ble satt opp ekstra høyskap og fjernet et benkeskap. Integrert mikroovn ble satt inn i skapet. -I 2025 ble det skiftet oppvaskkum og benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. -I 2025 ble det skiftet avtrekksvifte.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold. TG 1 forutsettes normal funksjon, da viften er montert etter befarng.	

6.19 Lovlighet

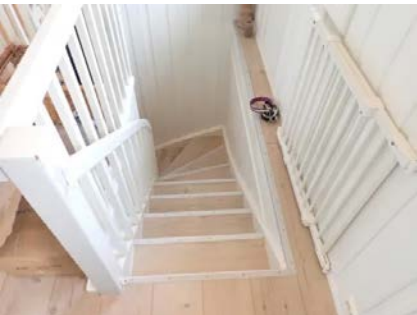
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Avvik: -Det er foretatt enkelte fasadeendringer. Dette omfatter endring på vinduer i begge etasjer og garasjeport/dør ut fra byggemeldte tegninger. Godkjent: -Plantegninger stemmer med dagens bruk. Det er foretatt bruksendring fra opprinnelig planløsning som er godkjent med ferdigattest. Tidligere garasje er brukt til bod i dag, men dette er ikke søknadspliktig. -Terrasse på fremsiden er byggemeldt og godkjent.	
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 foreligger ingen ferdigattest på opprinnelig del, men dette er ikke et krav på bygg omsøkt før 01-01-1998. -Det foreligger ferdigattest på bruksendring i underetasjen, datert 11-11-2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Trapp



Rekkverkshøyde < 90 cm.



Oversiktsbilde.

Beskrivelse	
Boligen har malt tretrapp med lukkede laminatbelagte trinn. Håndløper er montert på 1 side, og rekkverk er av malt tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
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
-Rekkverket måles til ca. 83 cm, og er lavere enn dagens krav på 90 cm. -Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avviket anbefales det at rekkverkshøyden endres til 90 cm, som er dagens krav. -Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i boligen er av plast.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble fornyet i 2014 og 2024: -2014: Det ble byttet avløpsrør inn til bad i 1. etasje i 2014. -2024: Resterende innvendige avløpsrør inne i boligen ble skiftet. Rør fra boligen og ut til utvendig offentlig påkoblingspunkt ble skiftet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Innvendige vannrør er av kobber og rør i rør. Det er rørskap plassert på begge bad. Stoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble fornyet i 2014 og 2024: -2014: Vannrør til bad i 1. etasje ble skiftet. -2021: Det ble utført en utbedring av vannkran i dusj etter en lekkasje på badet i 1. etasje. -2024: Resterende vannrør innvendig i boligen ble skiftet. Utvendig vannledning og stoppekran ble skiftet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i bod ved trapp. Delvis skjult el-installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Av kjente arbeider er det i: -2014: Montert nytt sikringsskap med ny inntakskabel. Ny installasjon på stue, kjøkken, bad, soverom og gang. Satt opp jordingsspyd. Samsvarserklæring ble fremvist undertegnede ved tidligere takst. Denne er ikke gjennomgått på nytt. -2017: Montert nytt utelys ved inngangsparti. Armatyr montert i gang. Samsvarserklæring ble fremvist undertegnede ved tidligere takst. Denne er ikke gjennomgått på nytt. -2023: Installert stikk for markise. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 21-08-2023. 2024: Installasjon i bad/vaskerom og hall. Nye stikkontakter og montering av fast påkobling av bereder i bod. Ny inntakskabel og jordingswire. Ny lysbryter og stikkontakter på soverom i underetasje. Erstattet skjøteledning som var brukt som tilførsel til -garasje. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 15-07-2024.	
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Det skal være fremvist samsvarserklæring for kjente arbeider utført etter 2014. Deler av anlegget er eldre enn dette og mangler dokumentasjon. Feil på anlegget kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det elektriske anlegget er delvis av eldre dato og mangler delvis dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er installert varmepumpe i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpa ble installert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
-Ikke vært service siden pumpa ble installert i 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
-Ikke registrert unormale forhold. En service er påregnelig i tiden som kommer. Service anbefales utført annen hvert år.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod med utvendig adkomst	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
280 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder på 280 liter er plassert i bod med utvendig adkomst. Det er avrenning til sluk i rommet.	
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.27 Våtrom: Bad, 1. etasje



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert med nye overflater, tettesjikt og sluk i 2014. I 2021 oppstod det en lekkasje i vannkran til dusj, og veggen mot soverommet, samt ca. halve gulvet ble tatt opp. Det ble lagt ny membran og gulvflis på halve gulvet, og nye plater på dusjvegg mot soverom.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater	TG-2
-Fall til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Fallforhold på ca. 1:100 på hele gulvet. -I dusjnisen registreres det stedvis svertesopp/misfarging i silikonfuge mellom sokkelflis og våtromsplater, samt på et par plasser hvor det er fuget mellom vegg og gulv.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Misfargede fuger anbefales utbedret. Svertesoppen er ikke farlig, men den kan virke skjemmende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk av plast. Membran bak fliser. Synlig tettesjikt av våtromsplater på vegger.	
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?	Ja
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-2
-Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke utført på vannrørene under servantskapet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett som er brettet opp og strammer godt rundt rørene.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
-Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluftsspalte ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.28 Våtrom: Bad/vaskerom, underetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Mikrosement på gulv og mikrosement på vegger. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Rommet ble helrenovert i 2024. Alle forhold som overflater, tettesjikt, sluk og utstyr ble skiftet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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-0
-Fall til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Fallforhold på ca. 1:75 på hele gulvet. -Det er ikke registrert unormale forhold.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse		
Det er etablert dusjdører, benkinnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med servant, opplegg for vaskemaskin og veggmontert klosett med skjult sisterne.		
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei	
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja	
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning	
Oppsummering av sanitærutstyr		TG-0
-Det er ikke registrert unormale forhold. Skjult sisterne har synlig sealingbag (lekkasjesikring).		

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluftsspalte ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
-Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi rommet er renovert for ca. 1 år siden, samt vært lite i bruk. Det foreligger også dokumentasjon av utførelsen i rommet. Det er utført søk med fuktindikator på overflater i relevante områder. Undersøkelsen viser ingen tegn på skadelig fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
-Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

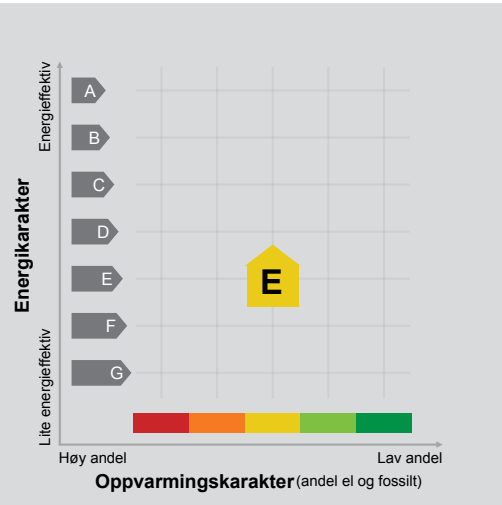
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Toalettrom
- Vannbåren varme

ENERGIATTEST



Adresse	Ulvstugguveien 20
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	17768433
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189752
Dato	13.11.2025



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 20 656 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:

19 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 250 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)

- Tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre 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	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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

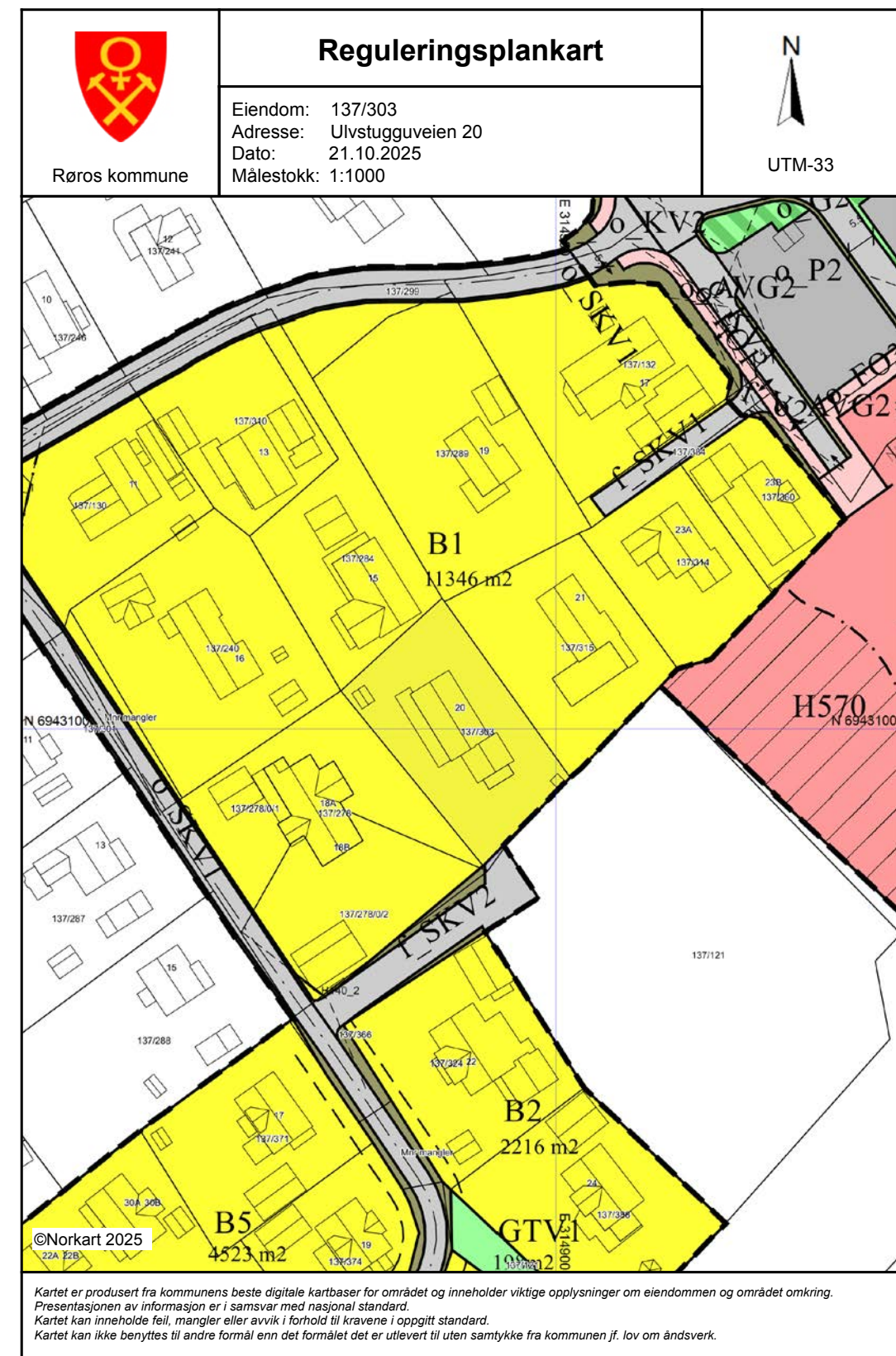
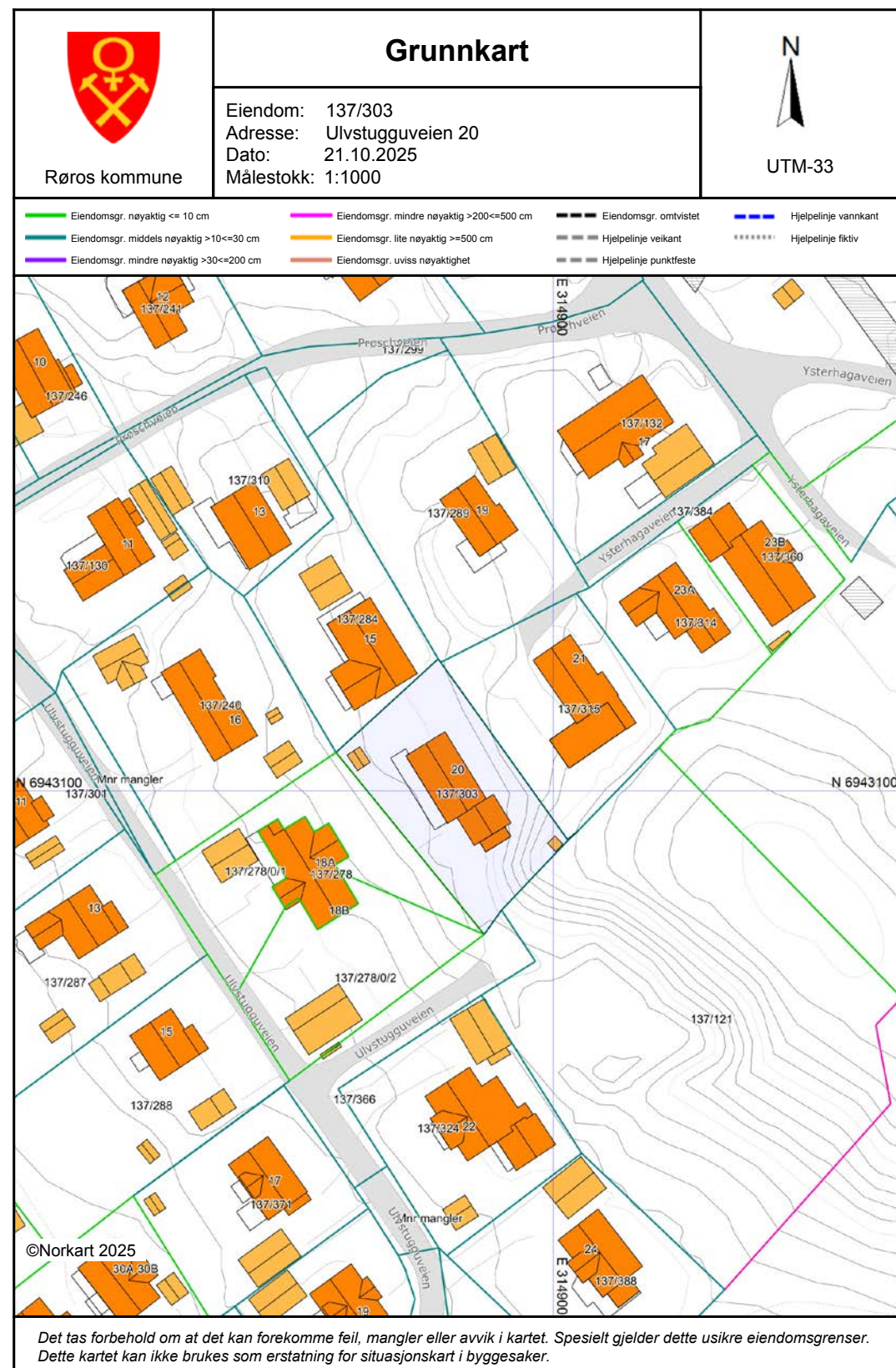
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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).

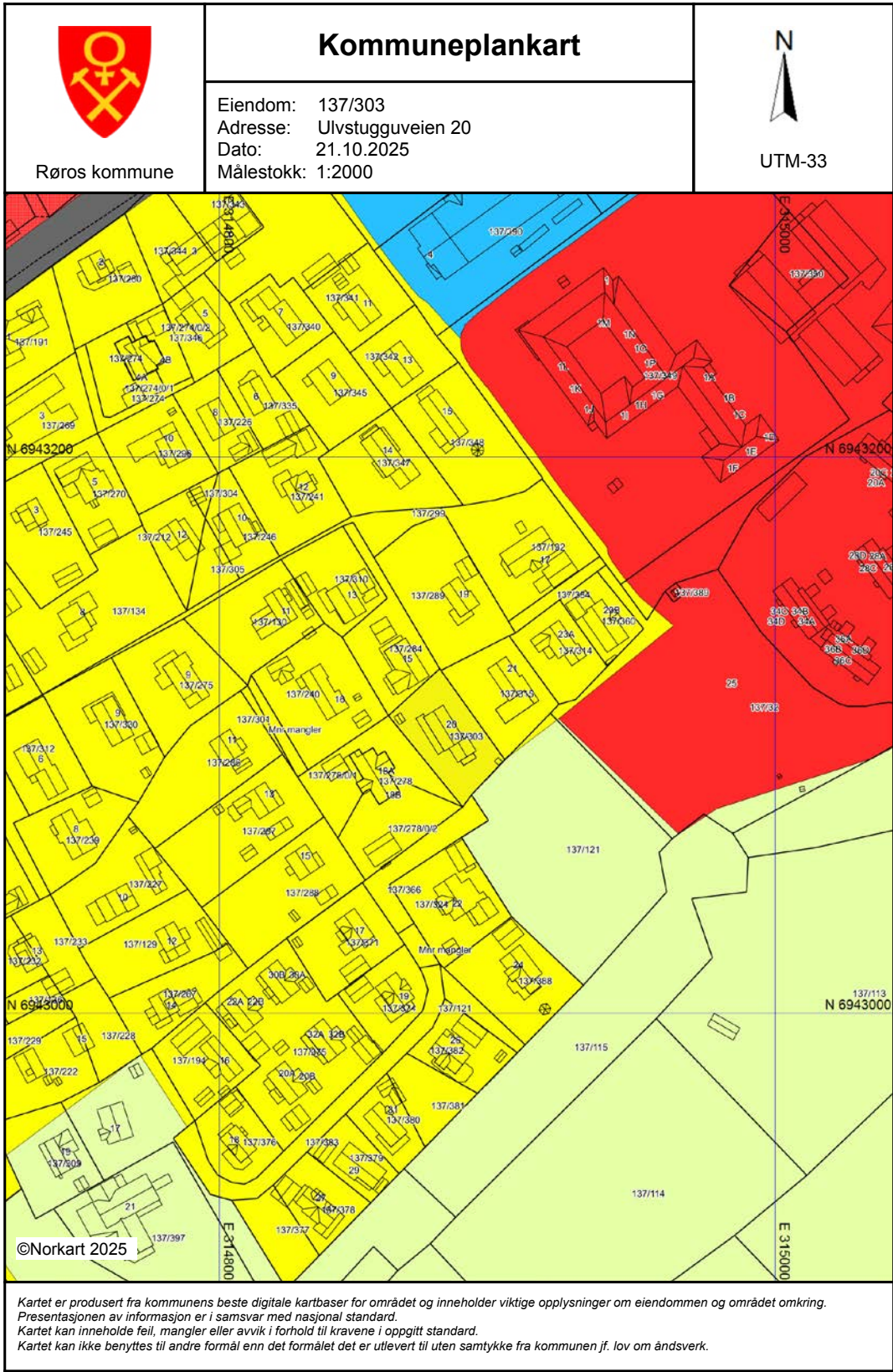
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 137/303//



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.

DETALJREGULERING FOR ULVSTUGGUEIEN

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 20200018
Saksnummer: -

Telle opp antall boenheter idag, Innenfor planområdet

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere eksisterende boligområde. Planen inkluderer mellom annet eksisterende område for bebyggelse, lekeplasser, turveg og kjøreveier med sideareal.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Tekniske anlegg

Rør for vann- avløp- og overvann samt trafo kan plasseres uavhengig av arealformål. Framføring av elektrisitet, telefon TV mm innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal føres frem i jordkabler både for høyspent og fordelingsnett. All bebyggelse skal knyttes til offentlige vann- og avløpsnett.

2.2. Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på egen grunn. Tiltak i planområdet skal ikke føre til økt overvannsmengder fra eiendommen. Nye stikkrenner og grøfter skal dimensjoneres til å tåle 200-års-flom med en sikkerhetsmargin på 20 %. Samme krav gjelder for utskifting av eksisterende stikkrenner.

Retningslinje:

Når lokal håndtering av overvannet ikke er mulig ut fra naturgitte og praktiske grunner, kan påslipp til det offentlige nettet vurderes.

2.3. Støytiltak

2.3.1 Bebyggelse

Ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, eller senere versjoner av denne, være tilfredsstilt.

2.3.2 Bygg- og anleggsfase
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og tabell 2 i T-1442/2021, tilfredsstilles.

2.4. Byggegrenser

Bebyggelse og anlegg skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og angitte byggegrenser i plankartet. Byggegrense mot offentlig vei (o_SKV1) er 6,0 meter fra vegens midtlinje. Innhegninger tillates plassert utenfor byggegrense dersom de ikke hindrer snøbrøyting og annet vegvedlikehold.

Retningslinje:



Byggegrensen gjelder alle tiltak etter pbl § 1-6, herunder parkering og opplag. Tiltak skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og angitte byggegrenser i plankartet. Byggegrense mot offentlig vei, er 6,0 meter fra veiens midtlinje.

2.4.1.Unntak fra byggegrense

Unntakene i punkt 2.4.1.1, og 2.4.1.2 gjelder ikke innenfor siktsoner påtegnet plankartet, eller i siktzone til avkjørsel.

Byggegrensen gjelder for boligbebyggelse og fritidsboligbebyggelsen.

2.4.1.1. Gjerder

Gjerder kan plasseres inntil 1 m fra kant regulert vei dersom innhengningen ikke hindrer snøbrøyting og annet veivedlikehold.

2.4.1.2 Søppelskur

Frittliggende søppelskur på inntil 5,0 m² BYA kan plasseres inntil 3 m fra kant regulert vei målt fra nærmeste bygningsdel. Søppelskur for en- og tomannsboliger tillates plassert utenfor byggegrense med minste avstand til kant vei på 3 meter målt fra nærmeste bygningsdel. Søppelskur kan være overbygde, men ikke innebygde. Søppelskur skal ikke plasseres i siktzone til avkjørsel.

2.5. Søknad om tiltak

Ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse, skal det vedlegges situasjonsplan basert på kommunens kartgrunnlag, kotert terrengprofil, snitt og estetisk redegjørelse. Situasjonsplan må blant annet vise følgende:

- opparbeidelse av uteareal, eksisterende og fremtidig terrengnivå
- regulerte byggegrenser og eiendomsgrenser
- møneretning, tak og fasadeliv for omsøkt bebyggelse
- løsning for parkering, renovasjon og eventuelt overvann og snø
- avkjørsel påført frisiktlinjer, bredde og utforming
- bygningers plassering påtegnet møne, takutstikk, fasadeliv og ev. søyler
- stikkledninger for vann- og avløp fra tilkoblingspunkt og fram til hus/bygningskropp
- støyskjermingstiltak, trappeanlegg, gjerder, støttemurer, skjæringer og fyllinger
- Beskrive sol-/skyggevirkning for tiltaket på naboeiendommer.

Kotert terrengprofil og snitt skal blant annet inneholde:

- bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding (eksisterende og framtidig terreng)

Estetisk redegjørelse skal vise hvordan krav under punkt 3.1.1. visuelle kvaliteter, er oppfylt.



Ved søknad om fradeling av tomt og etablering av nye boenheter skal det legges ved avkjøringstillatelse og dokumentasjon for tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett.

- Ved endring eller etablering av ny avkjørsel, skal det vedlegges:
- en lengdeprofil og et snitt som viser stigningsforhold på adkomstvei og snuareal.

2.6. Forhold til Røros Lufthavn

2.6.1. Krav til bruk av mobilkran

Tiltakshaver må sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning ved bruk av mobilkran med kranarm over 25 meter over terreng.

2.6.2. Krav til turbulensvurderinger

Det tillates ikke boligbebyggelse som forverrer turbulenssituasjonen ved Røros lufthavn. Tiltakshaver må avklare med Avinor om det må utarbeides en mer detaljert turbulensanalyse fra anerkjent leverandør ved etablering av boligbebyggelse høyere enn 8,5 meter.

2.7. Estetikk og landskap

Tiltak skal ta hensyn til omgivelsene i plassering og utforming. Det skal legges vekt på at bebyggelsen får enkel form og materialbruk, en god plassering på tomta, og en god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse.

2.8. Antall boenheter

Det tillates ikke reduksjon i antall boenheter i planområdet. Ved utvikling, sammenslåing eller fortetting av eksisterende tomter skal det totale antallet boenheter være på minimum 24 enheter.

2.9. Kulturvern / kulturminner

Dersom det under anleggs- eller byggearbeider oppdages gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1. Visuelle kvaliteter

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får enkel form og materialbruk, en god plassering på tomta, og en god tilpasning til landskap, terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging. Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes med tanke på minst mulig fjernvirkning i landskapet

og minst mulig inngrep i terrenget. Byggverk skal tilpasses og underordne seg landskap, terreng og omkringliggende bebyggelse. Unødvendige terrengendringer skal unngås.

Solceller på andre fasader enn tak er ikke tillatt. Solcellepanel skal ligge flatt/plant på taket som en integrasjon. Plasseringen og utformingen av solenergisystem må være ordnet og ta hensyn til bygningens form og takfarge. Videre må plasseringen ta hensyn til bygningens elementer.

I områder med et enhetlig bebyggelsesmønster skal det legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter.

I skrående terreng skal hovedbygningen ha sokkeletasje og bygges uten tverrrfløy. Hovedbygningens lengderetning skal legges parallelt med terrengkotene på tomten.

3.2. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF5)

3.2.1. Type bebyggelse

I områdene tillates oppført frittliggende ene- og tomannsboliger med tilhørende anlegg. Det kan oppføres 1 bolighus, 1 garasje / carport, 1 uthus (som ikke brukes til garasje eller søppelskur) og 1 søppelskur på hver boligeiendom. Garasje/carport/uthus kan ikke inneholde rom for beboelse. Med rom for beboelse menes stue, kjøkken, soverom og våtrom.

3.2.2. Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelsesgrad for boligtomter innenfor delområde B1 og B2 settes til %-BYA = 30.

Maksimal utnyttelsesgrad for boligtomter innenfor delområde B3, B4 og B5 settes til %-BYA = 45.

Overflateparkering inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning og dimensjoneres til 18 m² per biloppstillingsplass.

Fradeling av boligtomter som ledd i fortetting tillates kun dersom både ny og gammel eiendom hver er på minimum 600 m² og oppfyller kravet til grad av utnyttning. Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng, eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges.

3.2.3. Avkjørsler

Avkjørsel til offentlig vei

Nye avkjørsler kan etter søknad etableres der det vil gi en bedre situasjon i forhold til trafiksikkerhet eller der flere avkjørsler samles til en. Avkjørslene skal godkjennes av kommunal veimyndighet før tillatelse gis. Ingen eiendom skal ha flere enn 1 avkjørsel. Dersom nye avkjørsler blir etablert, skal eksisterende avkjørsler stenges.

Avkjørsel til offentlig eller privat fellesvei

Bredden på avkjørselen skal være maksimum 4 meter bred der den møter offentlig vei eller privat fellesvei. Avkjørselen skal være tydelig fysisk avgrenset, slik at all inn- og utkjøring til eiendommen skjer på dette punktet. Det stilles ikke krav om snuplass på egen eiendom for eiendommer med inntil 2 boenheter.

3.2.4.Parkering, garasje og renovasjon

Parkeringsløsning

Det skal reserveres BYA til frittliggende parkeringsplass, garasje eller carport for minimum 1,5 biler per boligtomt. Arealet inngår i grad av utnyttning, skal vises på situasjonsplan og være i samsvar med plan.

Garasje / carport (frittliggende / integrert i bolig) som skal ha utkjøring vinkelrett på veibanen, må plasseres 5,5 meter fra eiendoms- og formålsgrensen til regulert veggrunn langs kommunal og privat fellesvei.

For boliger inntil 3 boenheter skal det settes av tilstrekkelig med areal for garasje med mulighet for 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Ved etablering av tilleggsboenheter må det dokumenteres at kravet på antall biloppstillingsplasser og kravet til garasjeareal også oppfylles for tidligere boenheter.

Det skal opparbeides felles parkeringsanlegg for boligbygg og eiendommer med flere enn 4 boenheter.

Renovasjonsløsning

Eiendommer med flere boenheter skal ha felles renovasjonsløsning. Frittliggende søppelskur mellom regulert vei og byggegrense kan være overbygde, men ikke innebygde.

3.2.5.Byggehøyder, takform og takvinkel

Takform og vinkel

Bygninger skal ha saltak med takvinkel med minimum 18 grader og maksimum 40 grader.

Eventuelle tilbygg med pulttak tillates oppført på gavlvegg i en etasje med pulttak uten takoppløft eller ark. Lengden og bredden på tilbygg med pulttak skal være mindre enn bredden på gavlen til bygningen. Pulttaket skal være skrående fra gavlside.

Byggehøyder

- Maksimal mønehøyde for bolighus innenfor B1 er **6,5 meter**
- Maksimal mønehøyde for bolighus innenfor B2, B3, B4 og B5 er **7,5 meter**
- Maksimal mønehøyde for uthus, herunder garasje, er **4,5 meter**
- Maksimal grunnmurshøyde er **0,5 meter**

Mønehøyde måles fra lavest planert terreng rundt bygningen til topp møne.



Levegger, innhengninger, støttemur, gjerder, skjæringer og fyllinger skal ikke ha høyde over 1,5 meter målt fra eksisterende terreng, og skal ha utforming og farge som harmonerer med omgivelsene.

3.2.6.Krav til bygninger, innhegninger og gjerder m.m.

Tak oppbygg og arker kan tillates inntil 1/3-del av takets lengde på bolig og uthus. Uthus skal tilpasses boligen når det gjelder materialvalg og takvinkel. Takterrasser tillates ikke på bolig eller uthus.

Innhegninger og gjerder skal ikke ha høyde over 1,0 meter inkludert sokkel.

Levegger, støttemur, skjæringer og fyllinger skal ikke ha høyde over 1,5 meter målt fra eksisterende terreng,

Vegetasjon, innhegninger og andre tiltak må ikke hindre snøbrøyting og annet veivedlikehold.

3.3. Lekeplass (BLK1-2)

Formålet regulerer eksisterende lekeplasser. Områdene tillates opparbeidet med enkel terrengbearbeiding. Det kan etableres lekeapparater, møbler, installasjoner, vegetasjon og ulike typer dekke som tjener områdets funksjon som lekeplass, uteoppholdsareal og/eller samlingssted.

Stedegen vegetasjon og naturlige terrengformares skal fortrinnsvis tas vare på. Området skal fremstå med et grønt preg.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1. Kjørevei – offentlig (o_SKV1)

Omfatter deler av de kommunale vegene Hagaveien, Ulvstugguveien og Prøschveien. Veiene er regulert i henhold til eksisterende situasjon. Regulert veg skal være opparbeidet med fast dekke.

4.2. Kjøreveg – felles

F_SKV1 er felles, privat atkomstvei for 137/132, 137/289, 137/315, 137/314 og 137/360.

F_SKV2 er felles atkomstvei for gnr.137/303 og 137/121 (Ulvstugguhaugen, utenfor planområdet).

F_SKV3 er felles, privat atkomstvei for boliger på 137/375.

4.3. Annen veigrunn - grøntareal

Annen veigrunn - grøntareal omfatter sideareal til regulerte kjøreveier, og skal benyttes til grøfter, snøopplag, skjæring og fylling. Det tillates etablert adkomster til boligeiendommer innenfor (over) formålet.



5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Turveg (GTV1)

GTV1 omfatter eksisterende turveg med tilhørende grøntdrag.

6. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

6.1. Sikrings-, støy- og faresoner

Sikringssone friskt (H140_1-5)

I frisktsoner skal det holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og andre tiltak med høyde med mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr.10)

7.1. Før rammetillatelse

Ved søknad om ny boenhet skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Det skal også omtales hvordan trafiksikkerhet og framkommelighet skal håndteres.

7.2. Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boenheter må det dokumenteres at felles adkomstvei til bruk for eiendommen er opparbeidet.

7.3. Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for nye boenheter må

- Nødvendig støyskjermingstiltak etter punkt § 2.3 være gjennomført.
- Utvendig areal som vist i situasjonsplanen skal etter § 2.5 være ferdigstilt og klar til bruk. Dersom boligen er ferdig på vinterhalvåret tillates det at boligen tas i bruk, forutsatt at parkeringsløsning og øvrig uteoppholdsareal er ferdigstilt innen 1. juli påfølgende sommer.



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 21.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	303	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ulvstugguveien 20, 7374 RØROS								

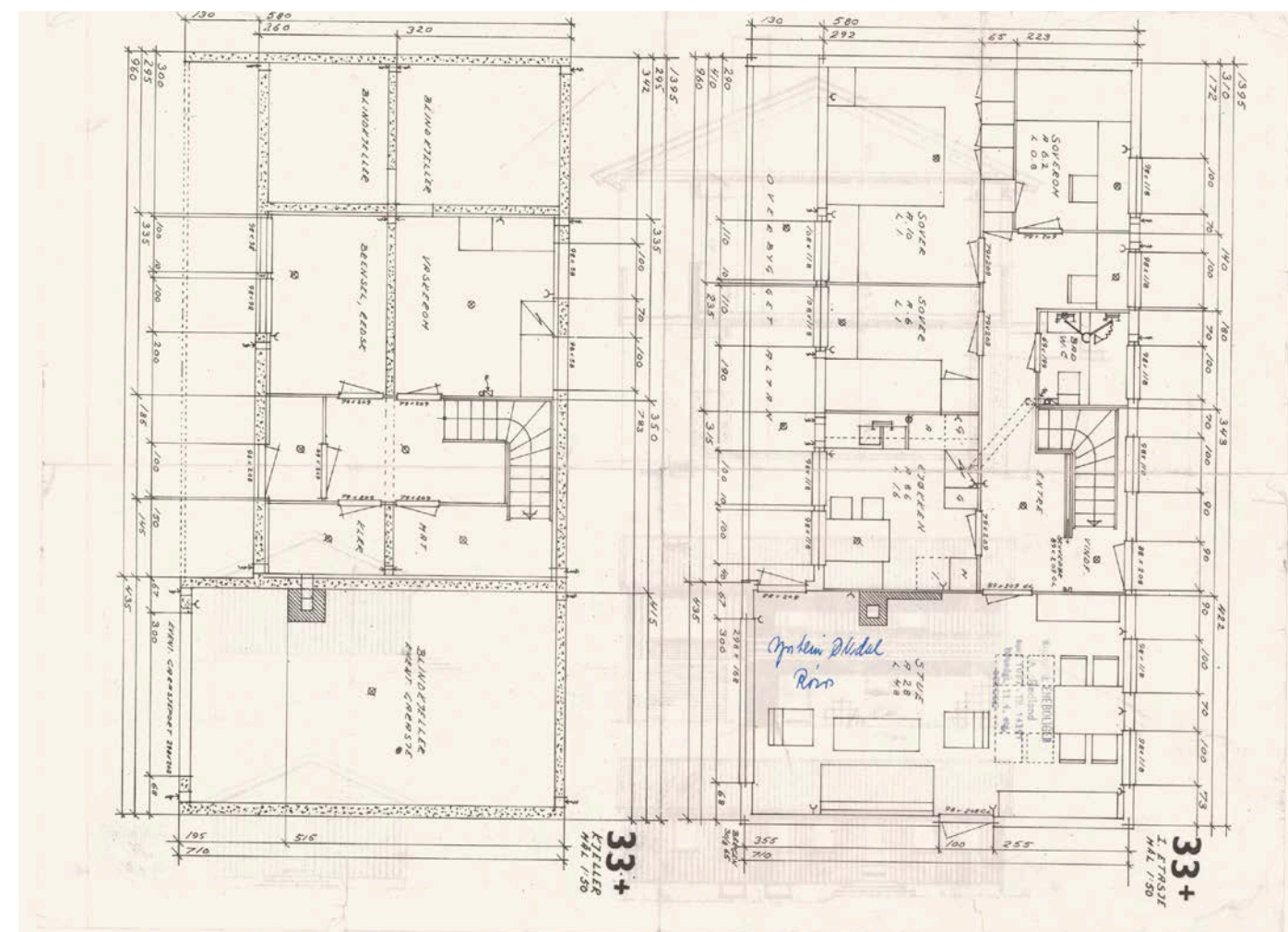
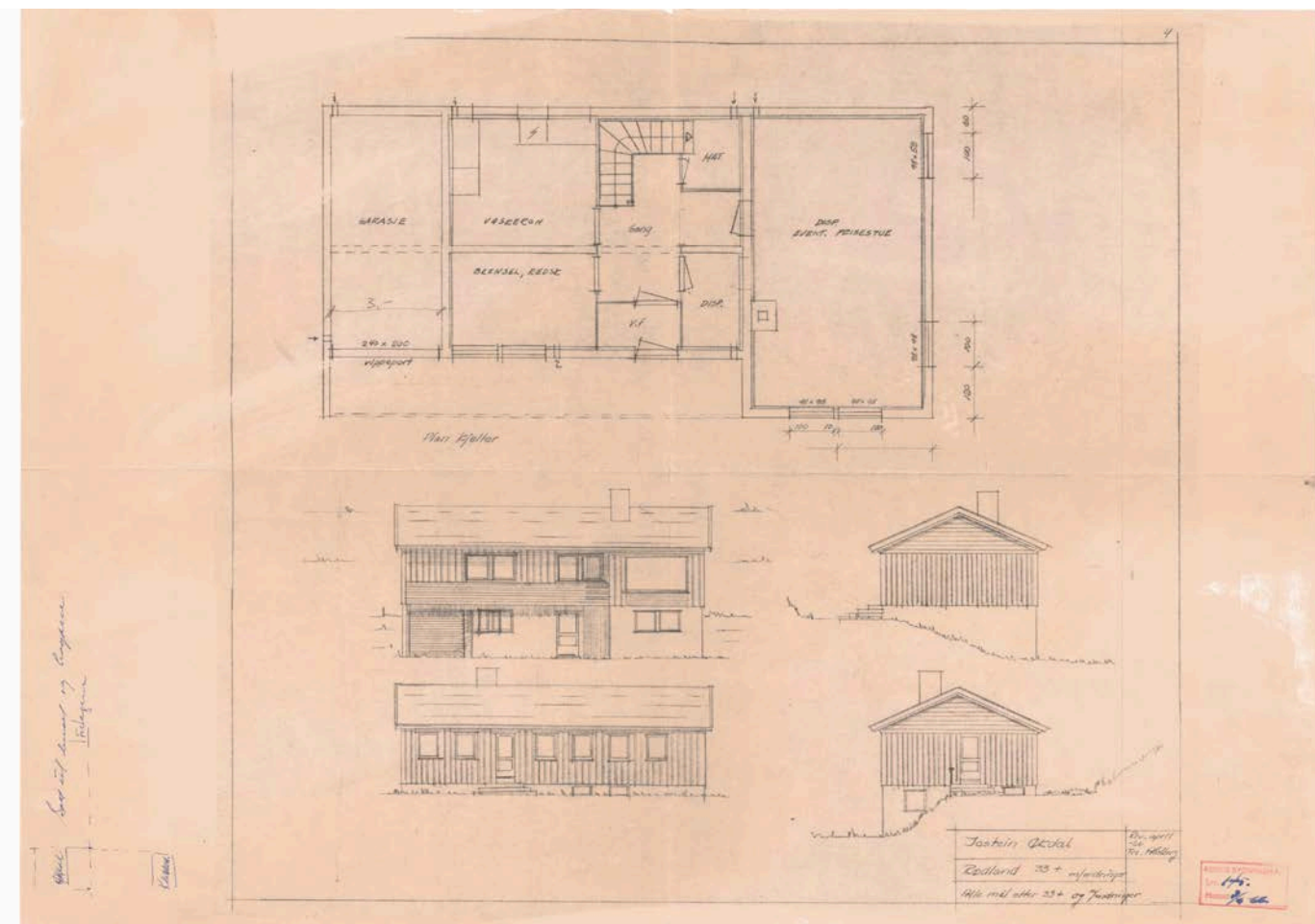
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 669,22 kr
Eiendomsskatt	12 958,00 kr
Feiing	569,50 kr
Renovasjon	3 961,40 kr
Vann	3 088,00 kr
Sum	24 246,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	3230500 0/00	4.00	1/1	0 %	12 922,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 pipe	536.00	1/1	0 %	536,00 kr
Miniabonnement renovasjon	25%	1 pr.år	4320.40	1/1	0 %	4 320,40 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	1023.96	1/1	0 %	1 023,96 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	1179.44	1/1	0 %	1 179,44 kr
Forskudd vannavgift	15%	110 m3	15.03	1/1	0 %	1 653,36 kr
Forskudd avløpsavgift	15%	110 m3	24.56	1/1	0 %	2 702,04 kr
					Sum	24 337,20 kr





TILBYGG : JOSTEIN ØKDAL, ULVSTUGUVEIEN 20, RØROS
 ØSTERHAGE GR. NR. 137 DR. NR. 132.
 MÅLSTOKK 1 : 50
 FEBRUAR 1982.



TILBYGG : JOSTEIN ØKDAL, ULVSTUGUVEIEN 20, RØROS
 ØSTERHAGE GR. NR. 137 DR. NR. 132.
 MÅLSTOKK 1 : 50
 FEBRUAR 1982.

Lars Stenvold Wik
Ulvstugguveien 20

7374 RØROS

Røros, 16.06.2015

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
15/967-2	5581/15	GID 137/303	Terje Riseth Larsen 72 41 94 59	

TILLATELSE TIL TILTAK

Det vises til Deres søknad datert 5.6.2015, mottatt 5.6.2015.
Saken er behandlet som delegert sak nr. 202/15.

Gjelder: Fasadeendring – bolig (veranda).
Byggested: Ulvstugguveien 20, 7374 Røros.
Planstatus: Reguleringsplan for område ved Ulvstugguhaugen.

Følgende fulgte søknaden:

- Dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og plan- og bygningslovens § 21-3.
- Fasadetegninger, grunnriss, profil og situasjonsplan.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Tillatelse utstedes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 og i henhold til delegert myndighet.

Forøvrig må bestemmelser i TEK (tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven) og tilhørende veiledning oppfylles.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen i medhold av plan- og bygningslovens § 1 – 9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage må settes fram skriftlig til Røros kommune, teknisk etat og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet fram til klageren. Se forøvrig vedlagte "melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Med hilsen

Dag Øyen
Virksomhetsleder/teknisk sjef

Terje Riseth Larsen
Avdelingsingeniør

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bergmannsgata 19	Bergmannsgata 23	72 41 94 00	72 41 94 05	Bankgiro: 4280.05.23022
7374 RØROS	7374 RØROS	E-post:postmottak@roros.kommune.no		Postgiro: 0801.59.20301

Odd Magne Aspli
Ulvstugguveien 20
7374 RØROS

Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:	Deres ref.:
25/1697 - 6	Åshild Solbrekken Flatla	11.11.2025	03622a23-b05e-488b-84da-2bc913a294b2

Saksnr.	Utvalg
363/25	Utvalg for plansaker

Ferdigattest - bruksendring - gbnr. 137/303 - Ulvstugguveien 20

Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 10. november 2025. Røros kommune gir ferdigattest for bruksendring med bygningsnummer 17768433, på gårdsnummer 137 og bruksnummer 303. Byggesøknaden for bruksendring ble godkjent den 6. november 2025 som vedtak 356/25.

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

Faktura for ferdigattest

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

Aktuelt lovverk

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

Klage på vedtak

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette brevet. En eventuell klage sender du til Røros kommune på e-post til postmottak@roros.kommune.no.

Med hilsen
Rossen tjelte / Røros kommune

Dag Øyen	Åshild Solbrekken Flatla
virksomhetsleder tekniske områder	byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Nabolagsprofil

Ulvstugguveien 20 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Autotomta Linje 182, 540, 541	10 min	0.9 km
Røros stasjon Linje R60	15 min	1.3 km
Røros lufthavn	6 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	21 min	1.8 km
Røros videregående skole 300 elever	22 min	1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Røros	5 min
Bergstadens Hotel	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

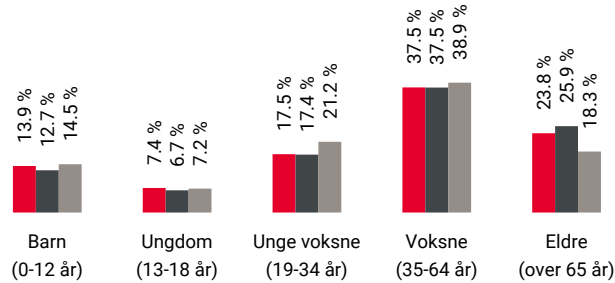
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min	0.2 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	17 min	1.5 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	20 min	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	13 min	1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



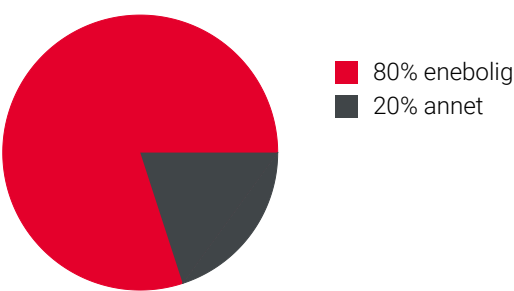
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	14 min	1.3 km
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	17 min	1.4 km
Røros Gym	9 min	

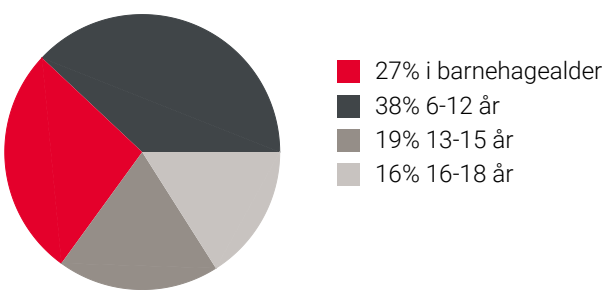
Boligmasse



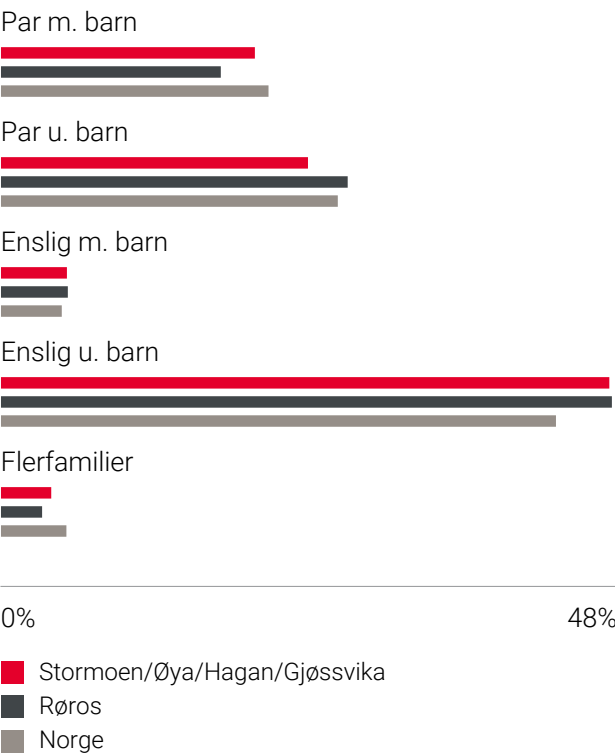
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	14 min
Apotek 1 Røros	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

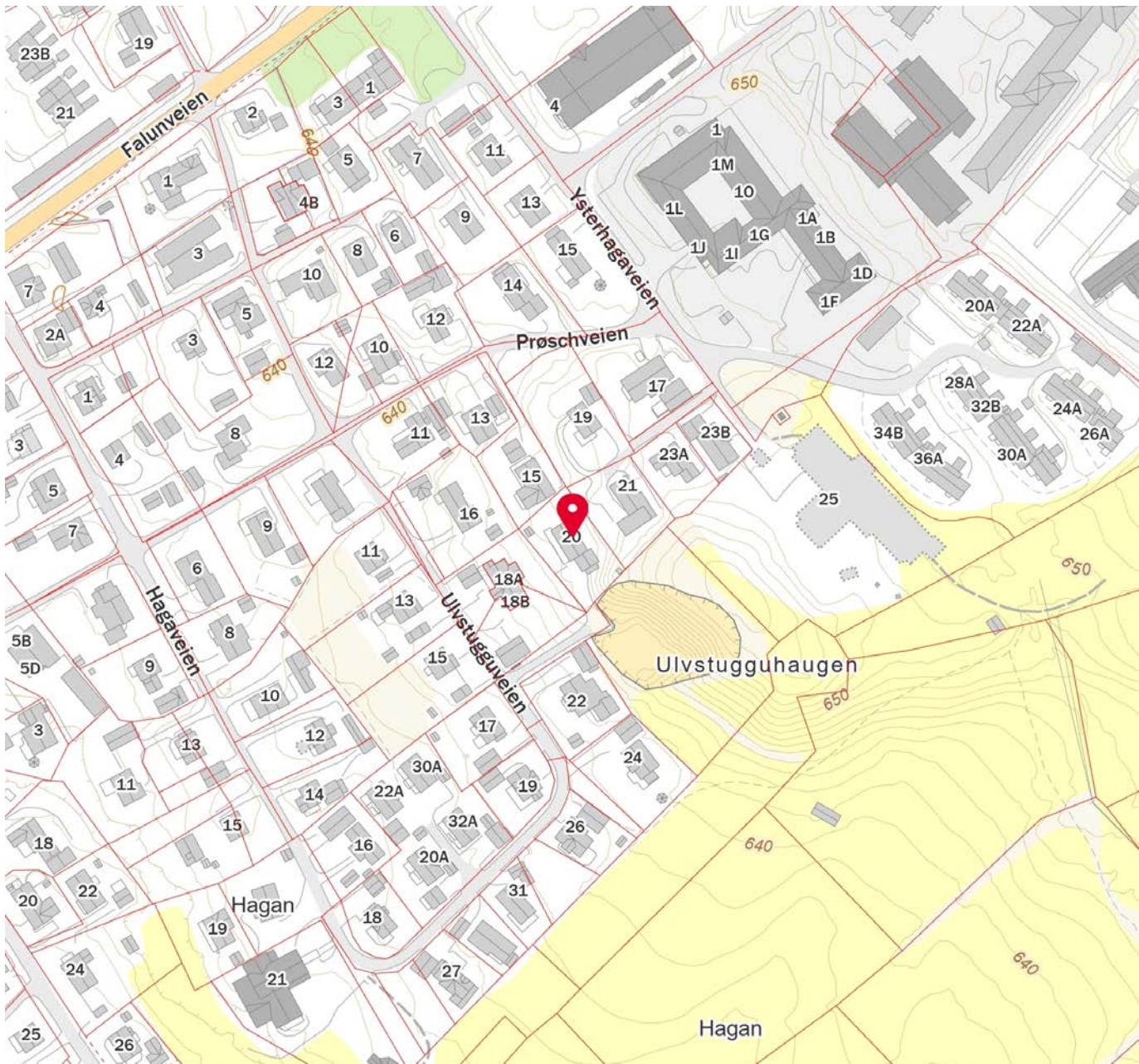


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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



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: Ulvstugguveien 20
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre