

Stigersveien 8, 7374 RØROS

Sjarmerende 4-roms selveier i 1. etasje på Flanderborg.



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 790 000,-
Omkostn.:	Kr 71 100,-
Total ink omk.:	Kr 2 861 100,-
Felleskostn.:	Kr 900,-
Selger:	Dagfinn Moen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1928
BRA-i/BRA Total	82/82 kvm
Tomtstr.:	516.8 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 138, bnr. 55 Gnr. 161, bnr. 138
Snr.	2
Oppdragsnr.:	1705250066

Pen og sjarmerende
4-roms selveierleilighet
med attraktiv beliggenhet
på Flanderborg.

Velkommen til Stigersveien 8.

Pen og sjarmerende 4-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Flanderborg. Bor man i Stigersveien har man gangavstand til det meste samtidig som man er litt utenfor selve sentrumskjernen. Leiligheten er en del av et lite sameie med 4 leiligheter. Bygget var tidligere et næringsbygg men ble bygd om til leiligheter i 97/98. Leiligheten ble oppusset i 2015 og har en gjennomgående pen standard. I 2015 ble blant annet vinduene byttet, nytt kjøkken ble satt inn og overflatene ble oppusset.

Leiligheten inneholder:
1. etasje:
Gang, bad, stue, kjøkken, spisestue, bod og tre soverom.

I tillegg felles lagringsplass i kjeller samt i uthuset/grishuset i bakgården.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Plantegning19

Om eiendommen22

Egenerklæringsskjema30

Tilstandsrapport35

Energiattest56

Diverse kart60

Nabolagsprofil.....78

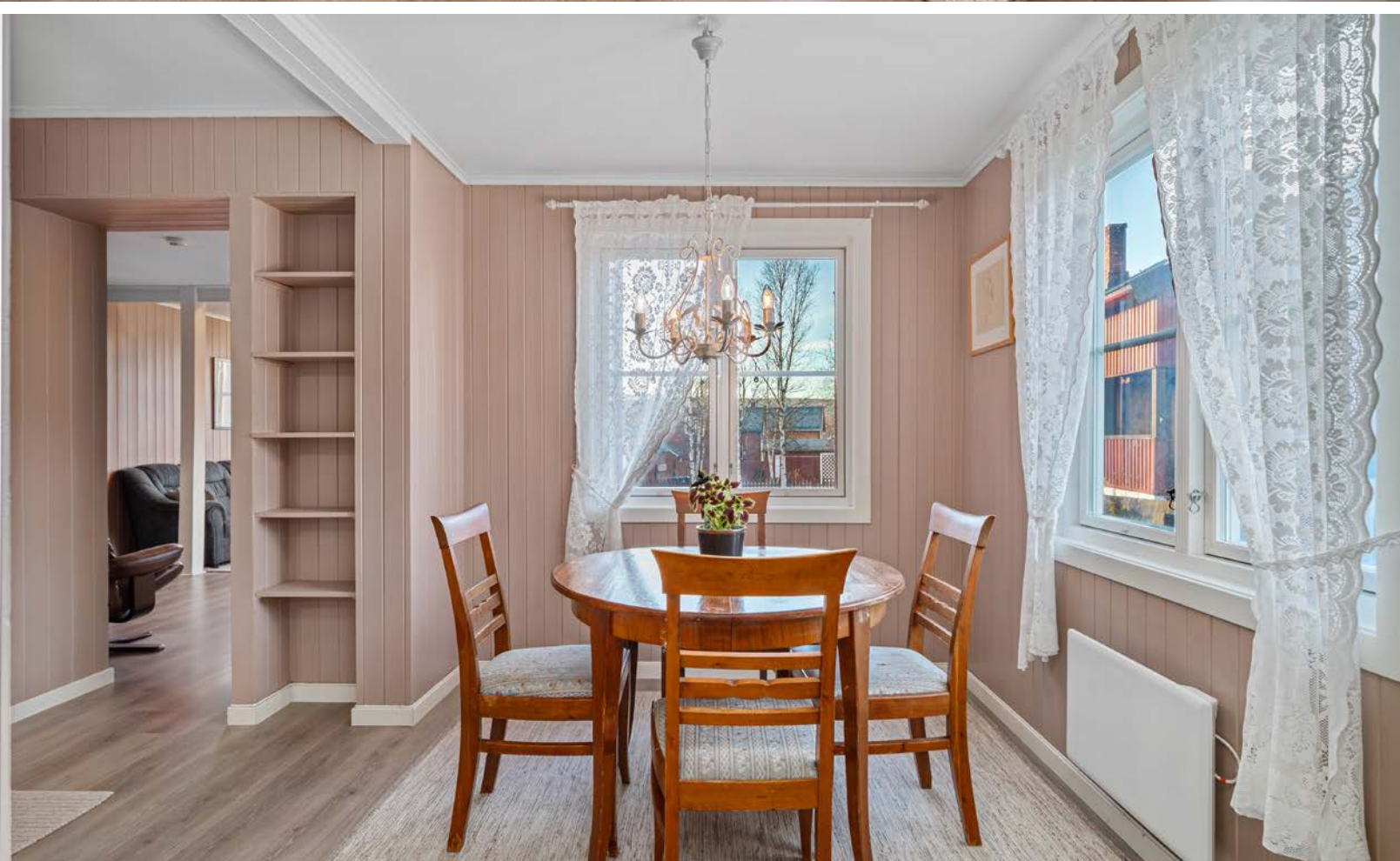
Forbrukerinformasjon84

Budskjema85

















Plantegning

1. etasje



7374 Røros - Stigersveien 8, snr. 2
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.



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: 82 m²

BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

516.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet bestående av to eiendommer (bakgården er kjøpt til i senere tid). Tomten er stort sett bebygd, med plen rundt huset og i bakgården. 138/55 er 425,7 kvm mens 161/138 er 91,1 kvm.

Beliggenhet

Unik beliggenhet like ved hovedgatene i Røros sentrum. Eiendommen ligger på Flanderborg øst for Hitterelva i sentrum av Røros i et område med historisk bebyggelse. Eiendommen ligger innenfor den antikvariske vernesonen, et kulturhistorisk område med reguleringsbestemmelser som ivaretar områdets særegenhet. I gangavstand fra leiligheten finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som skoler, butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol, Prüberhagaen parselhage etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune flere år på rad. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i

sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre bygning fra ca. 1928, som ble ombygd til leiligheter/firemannsbolig i 1997/98. Bygget er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er av støpt betong. Veggkonstruksjon er av tre og mur. Fasader har bordkledning og murpuss. Taket har saltaksform og er tekket med papp og metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

1. etasje:

Gang, bad, stue, kjøkken, spisestue, bod og tre soverom.

I tillegg felles lagringsplass i kjeller samt i uthuset/grishuset i bakgården.

Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Vinduer og dører: Vinduer fra 1997
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad
- Overflater (himling)

1. etasje

Gang:

Laminat på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Sikringsskap.

Bad:

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

Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, wc og åpen dusj.

Soverom 1:

Panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2:

Laminat på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3:

Laminat på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Stue:

Laminat på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Spisestue:

Laminat på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken:

Laminat på gulv, og panel og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

Bod:

Laminat på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det følger ikke med noen parkeringsplass til leiligheten.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Se: <https://rorosparkering.no/beboerkort/> for mer info.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 13 633

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 0,06,-
Eiendomsskatt kr 7.074.96,-

Feiing kr 513,71,-
Renovasjon kr 4.993,92,-
Vann kr 1050 , -

Se vedlagte skriv i salgsoppgaven fra kommunen for nærmere info.

Formuesverdi primær

Kr 639 948

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 559 791

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.

Boenheten

Eierbrøk

85/387

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring samt forbruk vann/avløp.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 900

Sameiet

Sameienavn

Stigersveien 8

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet.

Kasserer

Kasserer

Helle Bogen (nabo i etasjen over)

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 55, seksjonsnummer 2 i Røros kommune og gårdsnummer 161, bruksnummer 138 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5025/138/55/2:
26.02.1955 - Dokumentnr: 314 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5025 Gnr:138 Bnr:55
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2004 - Dokumentnr: 6027 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2004 - Dokumentnr: 6027 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/387
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.

26.02.1955 - Dokumentnr: 314 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:138 Bnr:197
Overført fra: Knr:5025 Gnr:138 Bnr:55

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger ifbm. ombygningen til leiligheter datert 19.06.1997. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp
Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som iht. kommunedelplan/områdeplan for Røros sentrum er avsatt til bl.a. boligbebyggelse. Planene er tilgjengelig på kommunens nettsider eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Leiligheten har ingen utleiedel men kan fritt leies ut i sin helhet.

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at bygningen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen ligger uansett innenfor vernesonen i Røros sentrum med de bestemmelser som da følger. Se kommunens nettsider for mer info.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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
2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
69 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 100 (Omkostninger totalt)
82 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
84 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 872 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 874 800 (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 71 100

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

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

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

Salgsoppgavedato
03.11.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250066

Selger 1 navn

Dagfinn Moen

Gateadresse

Stigersveien 8

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

7708183

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: 1705250066

- 2

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

Svar

Nei
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Nei
- 12

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

☒ Nei☐ 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
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Seksjonert til 4 leiligheter rundt år 2000
- 18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

iht kommunale myndigheter
- 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

Document reference: 1705250066

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1705250066

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: 1705250066

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
dagfinn moen	c45063db3687b16b90ee 62c6856d236c08b6a1c3	27.10.2025 12:21:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250066

- 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>

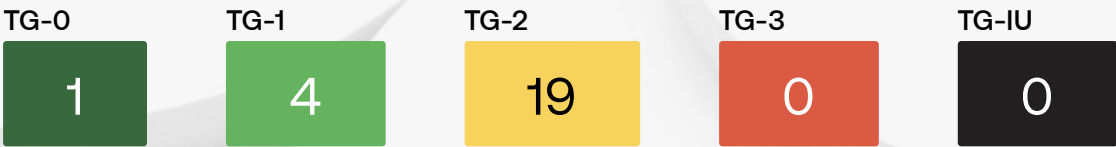
Stigersveien 8 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1928
BRA: 82 m²
BRA-i: 82 m²
Rapportdato: 30.10.2025 (Gyldig til 30.10.2026)



Samlet vurdering



GNR: 138 BNR: 55 SNR: 2

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Stigersveien 8
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/37261
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Vinduer og dører: Vinduer fra 1997
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
 - Ventilasjon
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
 - Sanitærutstyr
- Øvrig: Overflater (himling)

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Det bemerkes at det er forskjeller mellom tegninger fra bruksendring til boligformål og seksjonering av leiligheter. Innmeldt byggetegning fra ombygging er den som er lagt til grunn for vurderingen.

-Rommene fremstår med noe endret bruk ut fra det som er byggemeldt. I hovedsak er det kun foretatt endringer innenfor boligens hoveddel, som ikke er søknadspliktige. Det er etablert et bodrom i leilighet, og dette er et søknadspliktig tiltak, da dette endrer bruken av rommet fra hoveddel til tilleggsdel. Det bemerkes at seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk av boligen, men disse overstyres av byggetegninger.

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

-Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.10.2025	30.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Dagfinn Moen	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

Egne premisser:

-Det foretas tilstandsvurdering også av utvendige forhold på boligbygg med opp til 4 boenheter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Stigersveien 8, 7374 Røros					
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	138	Bruksnr:	55	Festenr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1928 - Ombygd til leiligheter i ca. 1997. Byggetegning for ombygging er datert mai 1997.					
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre bygning fra ca. 1928, som ble ombygd til leiligheter/firemannsbolig i 1997/98. Bygget er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er av støpt betong. Veggkonstruksjon er av tre og mur. Fasader har bordkledning og murpuss. Taket har saltaksform og er tekket med papp og metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass.

Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Kjøkkenet ble oppgradert. Kilde: dokumentasjon på elektrikerarbeider.	Ja
2025	Ifølge eier skal det ha blitt utført utbedring på papp i senere tid. Arbeidet ble utført av faglærte, og var dekket av forsikring.	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: Leilighet

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82	0	0	0
Totalt m²	82	82	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	79	3	BRA-i: Gang, 3 soverom, spisestue, stue, kjøkken, bad.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	82	79	3		

Kommentar til arealberegning

-Bod utenfor inngangspartiet, samt bodrom i kjeller er opplyst å være fellesarealer, og er dermed ikke med i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ukjent type/alder/utførelse på drenering. Ved kontroll av grunnmur utvendig ble det ikke registrert bruk av grunnmursplast. Vurderingen er foretatt med bakgrunn i synlige forhold utvendig, samt inne i felles kjeller under boenheten. Rundt boligen er det terreng av naturtomt og grus, som er lagt med fall ut.	
-Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt ble først vanlig i bruk på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, kan denne mangle grunnmursplast. -Det registreres noe fuktopptrekk i grunnmur/gulv ved kontroll i kjeller. Eventuell drenering kan ha nådd en alder hvor denne kan være sviktende, eller at det ikke er etablert noen drenering. Det vil uansett ikke være unormalt med fuktopptrekk gjennom gulv, da det med bakgrunn i alder vil mangle fuktsperre under kjellergulv.	
TG 2 på grunn av alder og fukt i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er sameiet som har overordnet ansvar for drenering. Ut fra registrerte forhold utelukkes det ikke at drenering/fuktsikring bør oppgraderes/etableres. I kjelleren er det ikke registrert skadelig luftfuktighet i rommet, men det gjøres oppmerksom på forholdet.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur er oppført i støpt betong. Kjeller har støpt gulv på grunn der hvor det er inispisert.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasse av ukjent materiale i grunnen.	
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det er stedvis sprekkdannelser i grunnmur. Sprekkene er ikke vurdert til fare for konstruksjonssikkerheten, og er ikke unormalt å se med tanke på alder, men det gjøres oppmerksom på forholdet. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sameiet har et overordnet ansvar for grunnmuren. Sprekker anbefales utbedret.	

6.3 Vinduer og dører: Vinduer fra 2008 + dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2+1-lags glass. -Hovedytterdør er i malt utførelse. -Innvendig er det malte fyllingsdører og en malt inngangsdør fra felles gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er vinduer fra 2008 i kjøkken og spisestue. -Nyere type innerdører. Ukjent når disse i så fall er blitt skiftet. -Inngangsdør fra felles gang kan være fra 1997.	
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 normal bruksslitasje. Normalt vedlikehold kan vurderes. Sameiet har overordnet ansvar for utvendige fasader.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer fra 1997

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2+1-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er vinduer fra ombyggingsåret, 1997 i soverommene og i stue.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Karmer på vinduer fra 1997 er værslitte. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Sameiet har overordnet ansvar for utvendige fasader.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss
Leiligheten ligger i delen mot sør, som opprinnelig skal være fra 1928. Vegger er av tre i ukjent utførelse, og er kledd utvendig med stående og liggende panel. Opprinnelig oppført som et verkstedbygg. Mot nord er det et tilbygg fra 1947, med vegger i mur og pussede fasader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tilbygg av mur ble oppført i ca. 1947 ifølge byggetegninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Trekledningen er stedvis værslitt. Bunnstokk har noen råteskader på spesielt utsatte plasser. -Det er begrenset/dårlig lufting av kledning. -Murte fasader har noen sprekker. TG 2 på grunn av påviste forhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sameiet har overordnet ansvar for vedlikehold av utvendige fasader. -Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig. -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 uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Sprekker i fasader bør pusses over for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedringer kan være nødvendig.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
-Renner og nedløp er skiftet etter byggeår, men det er ikke kjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
-Det blir ikke registrert unormale forhold ved inspiserte renner og nedløpsrør.	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av tre med ukjent utførelse. Det er delvis etablert lufting. Dette gjelder i hovedsak delen som er oppført med vegger av tre.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-2	
-Delen fra 1947 som er oppført av mur kan ha begrenset lufting.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sameiet har et overordnet ansvar for takkonstruksjonen. -Lufting anbefales utbedret. Kondens/fuktskader kan oppstå ved dårlig lufting.	

6.8 Taktekking

Type tekking	Metallplater, Papp
Taket på delen med vegger av tre fra opprinnelig byggeår, er tekket med papp. Ukjent oppbygging under tekking. Taket på delen av mur fra 1947, er tekket med metallplater. Ukjent oppbygging under tekking.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det utelukkes ikke at deler av tekking ble skiftet i 1997, men det er i hovedsak ukjent alder på tekkingen. -Ifølge eier skal det ha blitt utført utbedring på papp i senere tid. Arbeidet ble utført av faglærte, og var dekket av forsikring.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

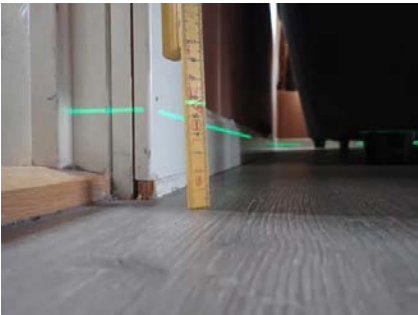
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
-Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ingen stige opp til taket ved befaringen. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Det er enkelte bølger i papptekkingen. Tekking og eventuelt undertak har generelt nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.	
TG 2 på grunn av alder og bølger i papp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sameiet har overordnet ansvar for taktekkingen. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er montert takstiger i stål opp til piper. På tekking av metall er det delvis etablert snøfangere i stål.	
-Det mangler snøfanger på deler av taket på baksiden. Dette gjelder der det er glatt tekking av metall.	
TG 2 som følge av påvist forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sameiet har overordnet ansvar for utstyr på taket. -Snøfanger anbefales montert på hele taket for å lukke avviket. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det er også hensiktsmessig for å beskytte underliggende konstruksjoner.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 17 mm i stue.

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i stue og gang, og det ble påvist avvik.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Det er målt totale høydeforskjeller på mellom 15–30 mm: Det ble målt med laser i stue og gang. Stikkmålinger viser henholdsvis 17 mm og 16 mm totalt i rommene. Det er enkelte merkbare skjevheter på gulvene generelt i leiligheten.	
TG 2 på grunn av skjevheter i gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Leiligheten har eldre teglpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det er kun 2 synlige sider på pipa. Det vites ikke om denne er rehabilitert etter byggeår. Eldre teglpiper har ofte behov for rehabilitering.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser av pipa anbefales. Det er krav til 4 synlige sider på teglpiper for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet bør vurderes om det ikke er foretatt. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider. -Det var ingen stige til taket, slik at pipa ikke er kontrollert over tak, utover en begrenset kontroll fra bakken.	

6.12 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 fra 2014 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis over benk.	
-I hovedsak er det kun normal bruksslitasje i innredning og overflater. Ikke registrert behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Utover litt ulyd i startfasen er det ikke påvist unormale forhold.	

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Det bemerkes at det er forskjeller mellom tegninger fra bruksendring til boligformål og seksjonering av leiligheter. Innmeldt byggetegning fra ombygging er den som er lagt til grunn for vurderingen. -Rommene fremstår med noe endret bruk ut fra det som er byggemeldt. I hovedsak er det kun foretatt endringer innenfor boligens hoveddel, som ikke er søknadspliktige. Det er etablert et bodrom i leilighet, og dette er et søknadspliktig tiltak, da dette endrer bruken av rommet fra hoveddel til tilleggsdel. Det bemerkes at seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk av boligen, men disse overstyres av byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
-Det forutsettes at teknisk forskrift ved ombyggingsåret ble fulgt.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Det foreligger ingen ferdigattest, siden ombyggingen ble omsøkt før 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast. Rensing av rør kan utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Bygget er tilknyttet offentlig nett.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Avløpsanlegget skal være fra ca. 1997. Eventuelle arbeider utover dette er ikke kjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	
Nei	

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Avløpsrør har generelt nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er økt risiko for skader. -Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder på anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det bemerkes at det er krav til at kloakk skal luftes over tak.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Synlig anlegg tilknyttet leiligheten er av kobber og rør i rør. Stoppekran og åpen rørfordeling fra rør i rør er plassert i felles kjeller. Bygget er tilknyttet offentlig nett.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Avløpsanlegget skal være fra ca. 1997. Eventuelle arbeider utover dette er ikke kjent.	
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?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Vannledninger har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer. -Det er ikke tilstrekkelig isolert ved åpen rørfordeling ved grunnmuren i kjeller. Her er det risiko for frost.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	

6.16 Elektrisk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Vannrør i kjeller må isoleres tilstrekkelig for å unngå frost og kondens.	
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i gang. Det er delvis skjult e-installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble sannsynligvis installert nytt anlegg i leiligheten ved ombyggingsåret 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. -Av kjente arbeider ble det montert stikk og komfyrvakt ved oppgradering av kjøkken i 2014. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 30-05-2014.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
-Samsvarserklæring foreligger kun for det som er utført på kjøkken i 2014. Annen dokumentasjon foreligger ikke.	
TG 2 på grunn av at det ikke foreligger komplett dokumentasjon for anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Pga. at det er delvis manglende eller ikke fremlagt dokumentasjon, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på støpt fundament	
Årstall	
1997	
Størrelse	
100 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-2	
Berederen er på 100 liter og er plassert i felles kjellerbod. Det er sluk i rommet.	
-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og åpningsvinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det mangler ventilering utover muligheten for å åpne vinduer i spisestue og kjøkken.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Ventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det er viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene.

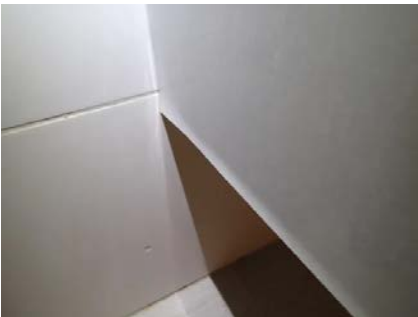
6.19 Våtrom: Bad



Referansenivå laser ved topp flis ved dør er 40 mm og viser høydeforskjell på ca. 19 mm. Ukjent hvor eventuelt tettesjikt er plassert i oppbyggingen av gulvet, og det er påvist at det må være mindre enn 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.



Riss i flisfuger.



Fuktskade i bunn av sidefront på servantskap.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det vurderes at sluk og eventuelt tettesjikt er fra ombyggingsåret 1997 ut fra visuell besiktigelse i sluket. Det er foretatt en oppgradering av overflater i regi av en tidligere eier, men det er ikke kjent når. -I dusjonen registreres det å tidligere ha vært installert dusjdører. Disse er fjernet, og monteringshull er tettet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
-Det er ukjent utførelse av eventuelt tettesjikt i rommet, eller om det i det hele tatt foreligger tettesjikt bak fliser. Dagens fliser vurderes å være lagt over badegulv fra ombyggingsåret 1997. -Måling fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 19 mm, og indikerer at tettesjiktet er plassert lavere, slik at det er under 25 mm høydeforskjell. Det er likevel målt fall mot sluket. -Det er stedvis bom i gulvflis, samt riss i enkelte flisfuger. Riss i fuger indikerer at fliser har dårlig eller manglende vedheft mot underlaget. -Det er trapping ved enkelte gulvflis. Dette er kun av estetisk grad, og påvirker ikke funksjonen til gulvet.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	



Anbefalte tiltak overflater
-Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner. -Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. -Med bakgrunn i synlige forhold i kombinasjon med at det er ukjent oppbygging bak overflatene, anbefales det å vurdere renovering i tiden som kommer. Frem til en eventuell renovering bør det brukes lukket dusjkabinett for å spare overflatene for fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Eventuell membran er ikke synlig i sluket eller ved klemring. -Sluk og tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet/gjenværende levetid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Uten tilfredsstillende utførelse av membran under klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom eventuell membran og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Sørg for å rengjøre sluket jevnlig. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. På grunn av alder og usikker utførelse kan det være hensiktsmessig å planlegge oppgradering. Bruk lukket dusjkabinett frem til eventuell renovering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert klosett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og dusj med forheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Det har blitt svelling i bunn av servantskapet på siden mot dusjen, som følge av fuktopptrekk fra bruksvann eller annen fukt ved dusjing.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
-Innredningen fungerer med avviket. For å lukke avviket må skapet skiftes.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Rommet har kun naturlig avtrekk. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende spisestue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Øvrig: Overflater (himling)

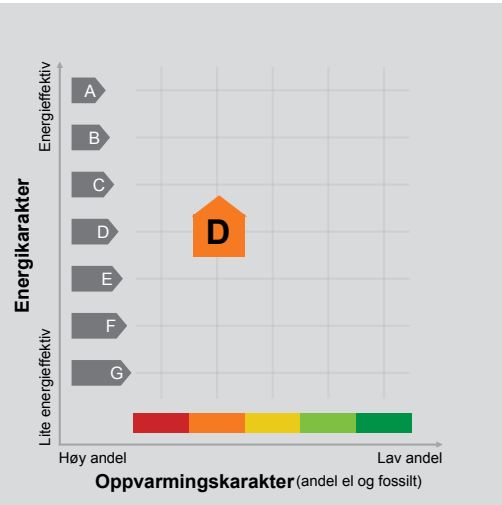
Beskrivelse	
Himlinger har malt overflate.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Det er stedvis noen oppsprekninger i gipskjøter i himlinger. Dette kan komme av dårlig stivhet i etasjeskiller mot overliggende etasje. TG 2 på grunn av avvik utover det som er forventbart ut fra normal slitasjegrad/boligstandard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avviket må sprekker i himlinger utbedres. Det bemerkes at sprekkenes ikke er av meget synlig grad, men utover det som er forventbart ut fra normal slitasjegrad/boligstandard.	

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Adresse	Stigersveien 8
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	17767844
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-185658
Dato	30.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning

- Montering tetningslister

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Fyr riktig med ved

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

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

56

57

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:	Firemannsbolig
Byggear	1928
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

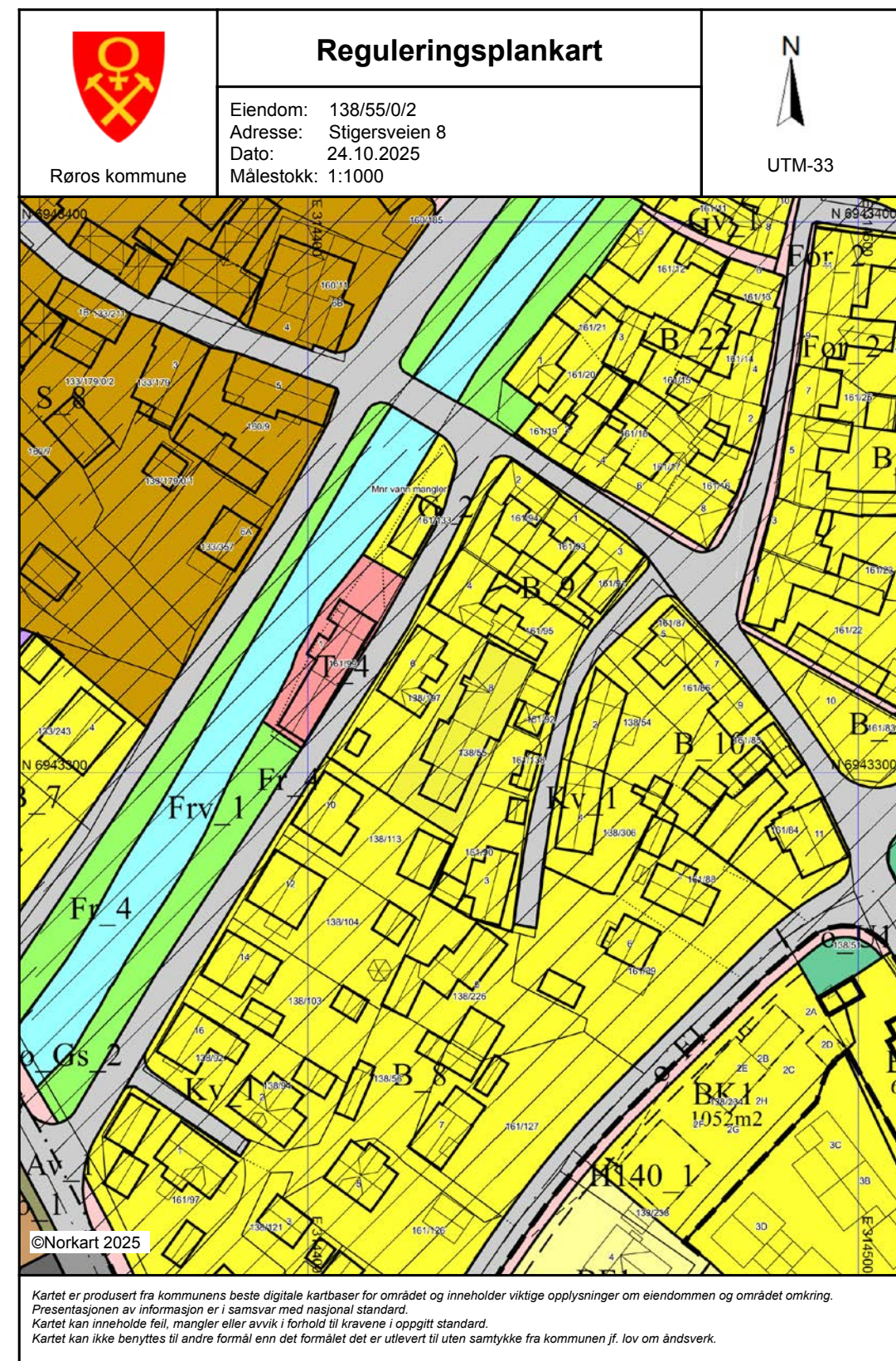
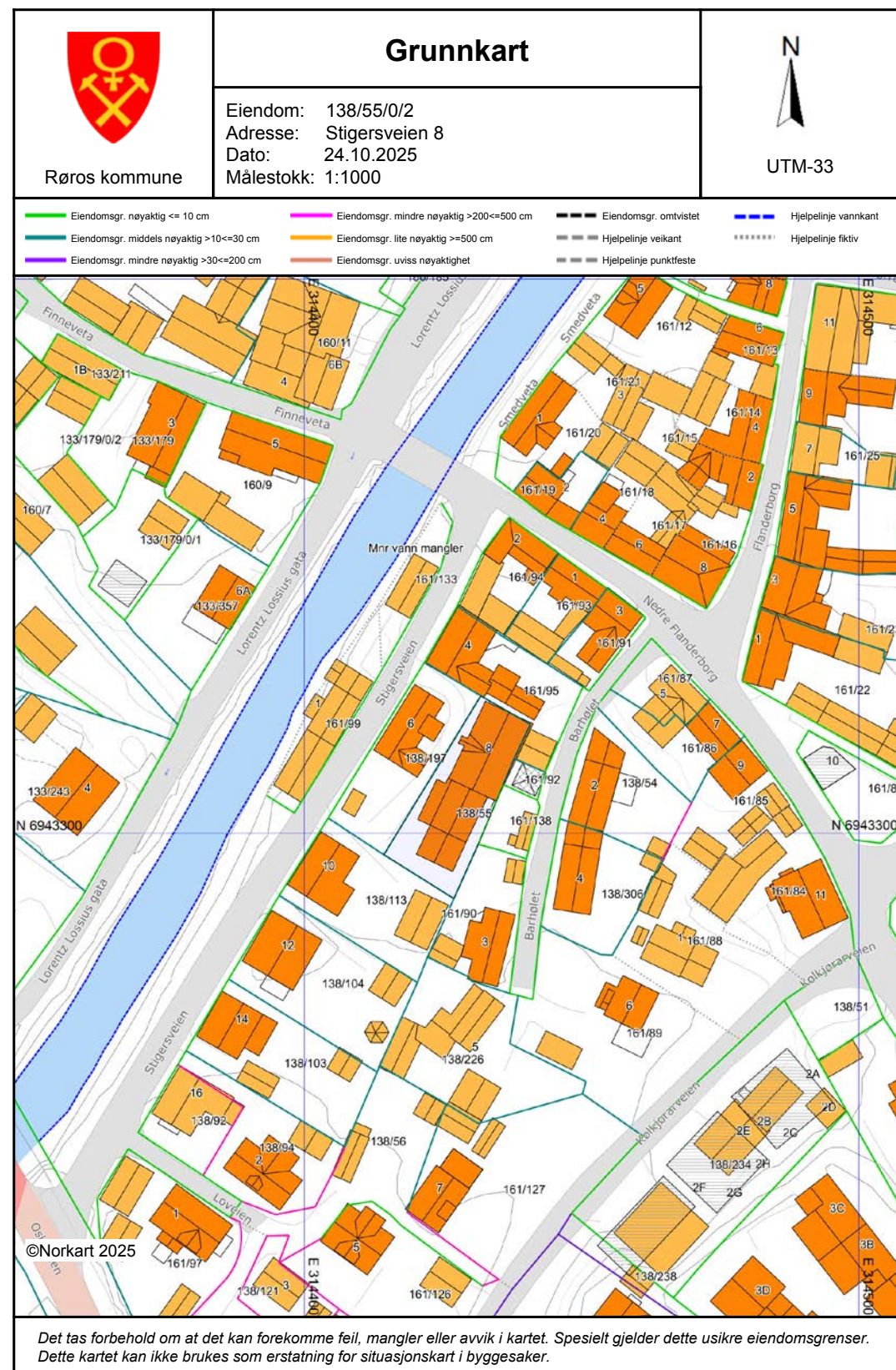
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

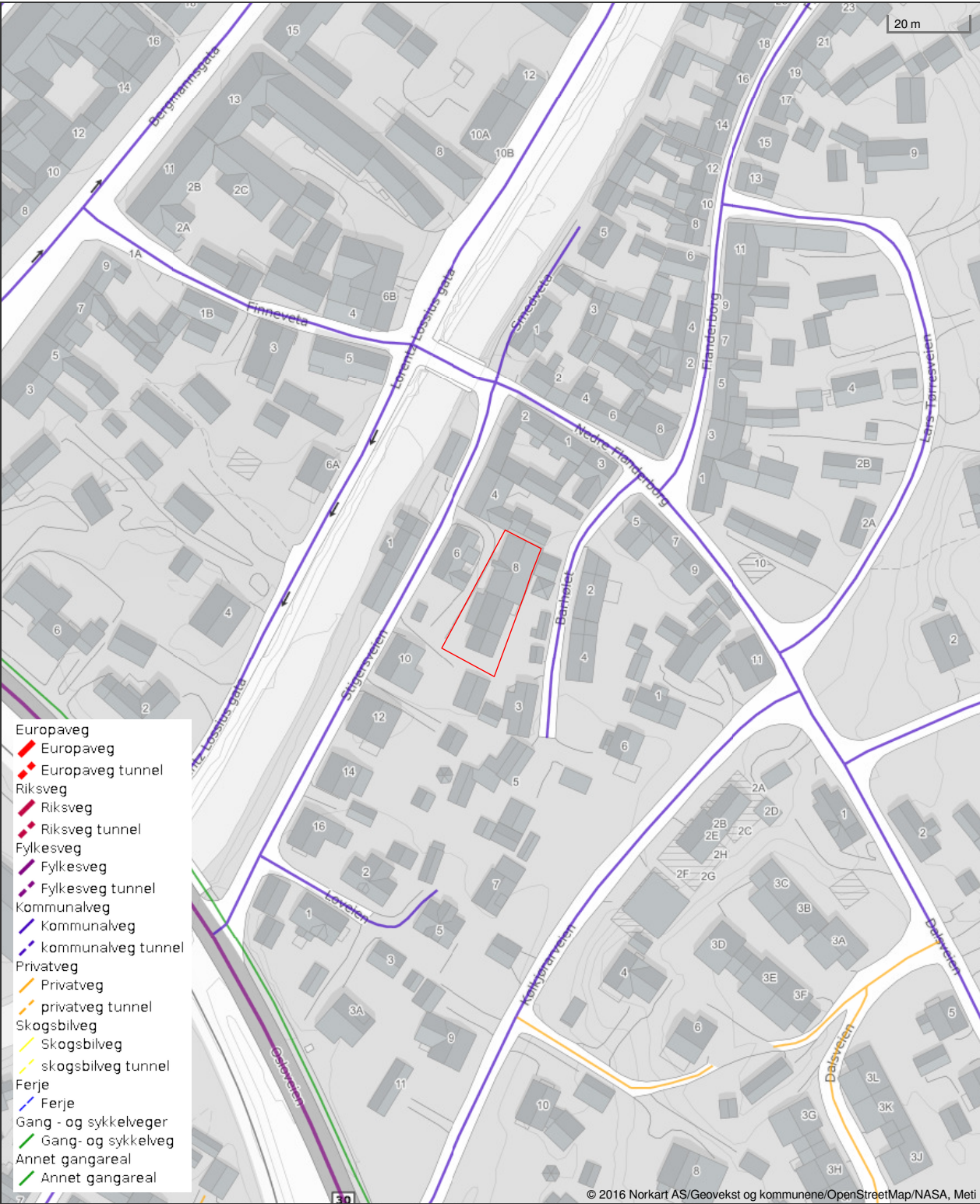
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 138/55//



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



Røros kommune
Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
Telefon: 72 41 94 00
Telefaks: 72 41 94 05
E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 28.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	138	Bnr:	55	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Stigersveien 8, 7374 RØROS						

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



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

Utskriftsdato: 24.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Stigersveien 8, 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	0,06 kr
Eiendomsskatt	7 074,96 kr
Feiing	513,71 kr
Renovasjon	4 993,92 kr
Vann	1 050,00 kr
Sum	13 632,65 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	1791300 0/00	4.00	1/1	0 %	7 165,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 pipe	536.00	1/1	0 %	536,00 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	25%	1 pr.år	5493.40	1/1	0 %	5 493,40 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
					Sum	15 397,80 kr

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

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

Retureres etter tinglysing til

TINGLYST

25 NOV 2004

Sør-Trøndelag tingrett

Dagboknr.: 6027

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr / Kommunens navn

Gnr

Bnr

Festenr

Snr

1640 Røros

138 05

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11 sif. nr)

Navn

Ideell andel³⁾

02.08.62

Arild Holten

1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	75	-	13				25				37			
2	B	85	B	14				26				38			
3	B	72	B	15				27				39			
4	B	155	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				387	= nevner:		387								

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 6027 Tinglyst: 25.11.2004 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder plantagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

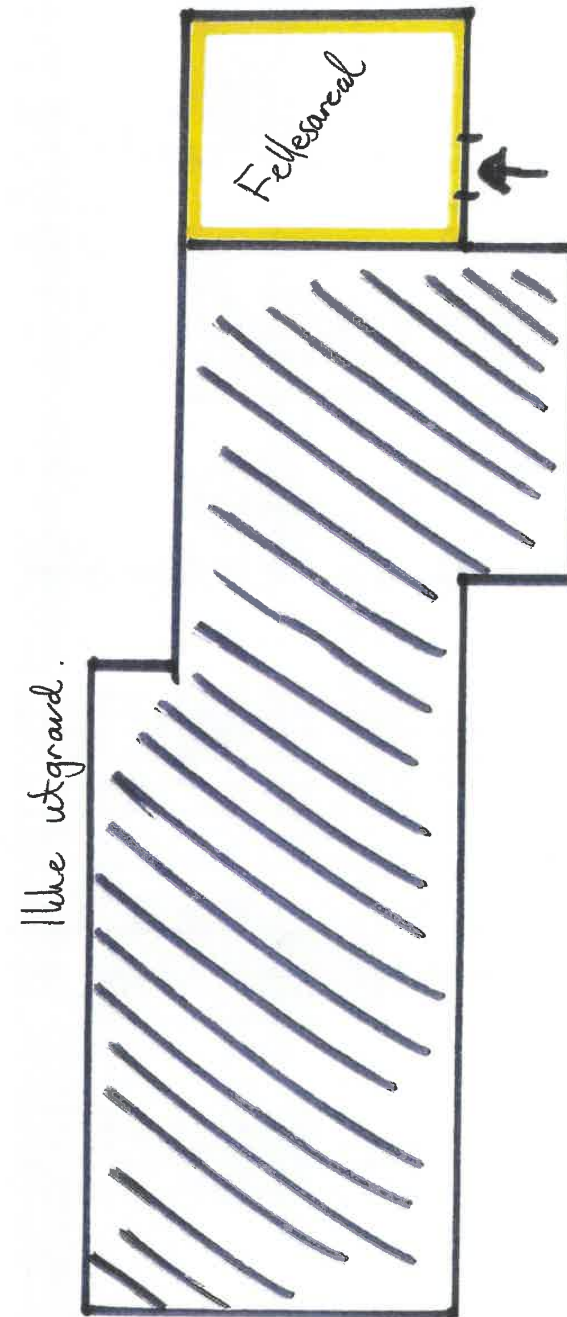
x Trondheim 3.11.04

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
138	55			Ræros kommune
Dato		Stempel og underskrift		
8.11.04		RØROS KOMMUNE TEKNISK AVDELING 374 RØROS <i>[Signature]</i>		

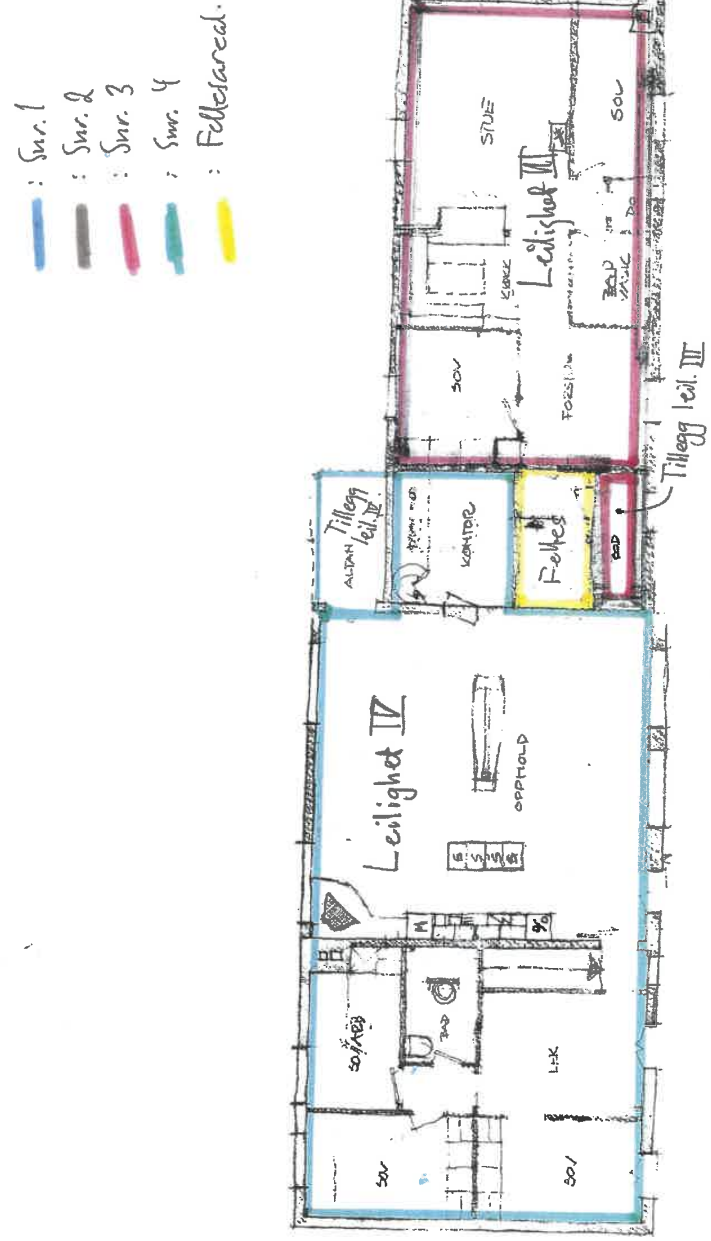
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrot med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene har samtykket er nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.



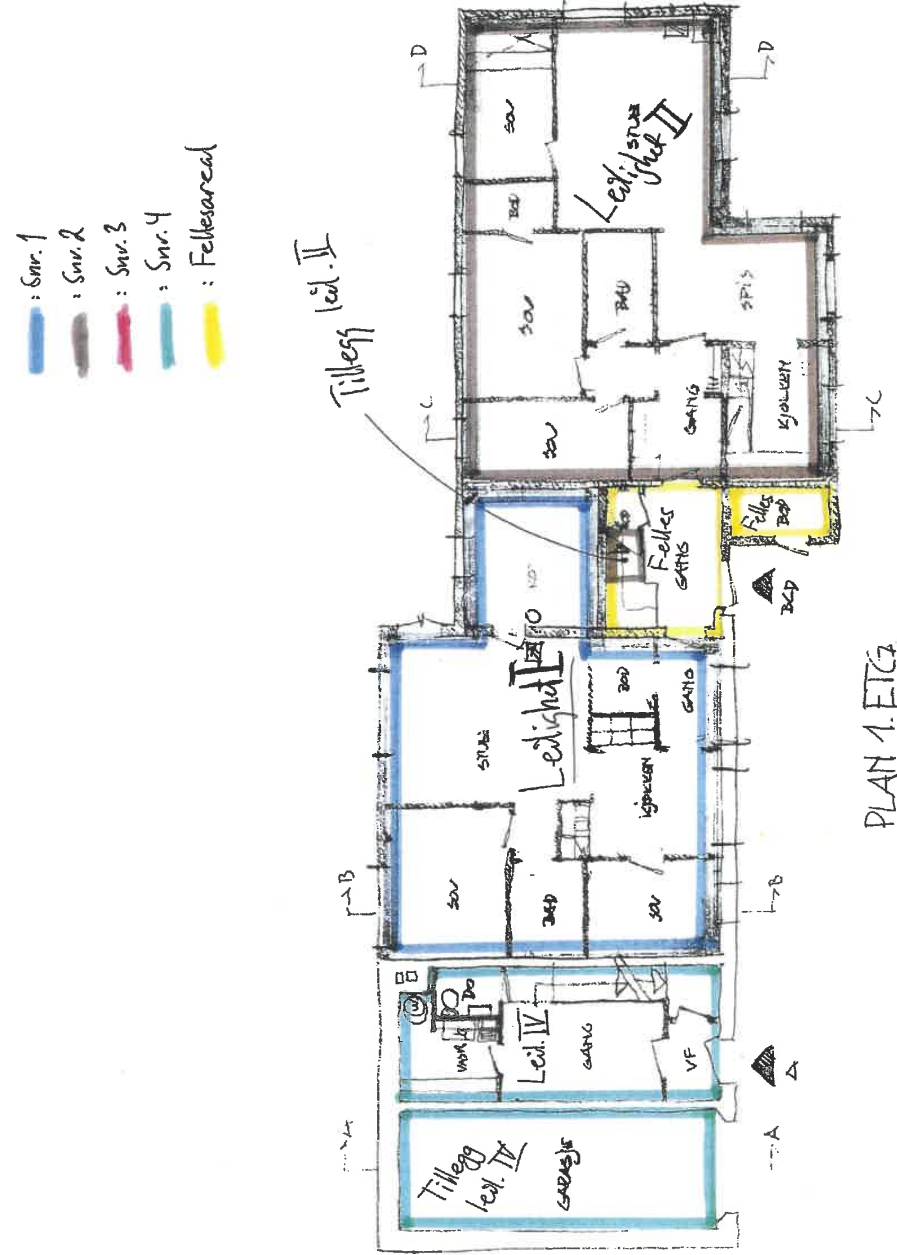
Stigevun. 8, Ræros

PLAN KJELLER



41. PLAN 2. ETG.

OHBYGGING AV
STIGERUG, GNE 138 BNEST,
RØDØS KOMMUNE, FVIL
ARILD HOUEN
PLAN 1. ETG. M=1:100
Roms 21.7.92
J. Hellen - 3



PLAN 1. ETG.

OHBYGGING AV
STIGERUG, GNE 138 BNEST,
RØDØS KOMMUNE, FVIL
ARILD HOUEN
PLAN 1. ETG. M=1:100
Roms 21.7.92
J. Hellen - 2

VEDTEKTER

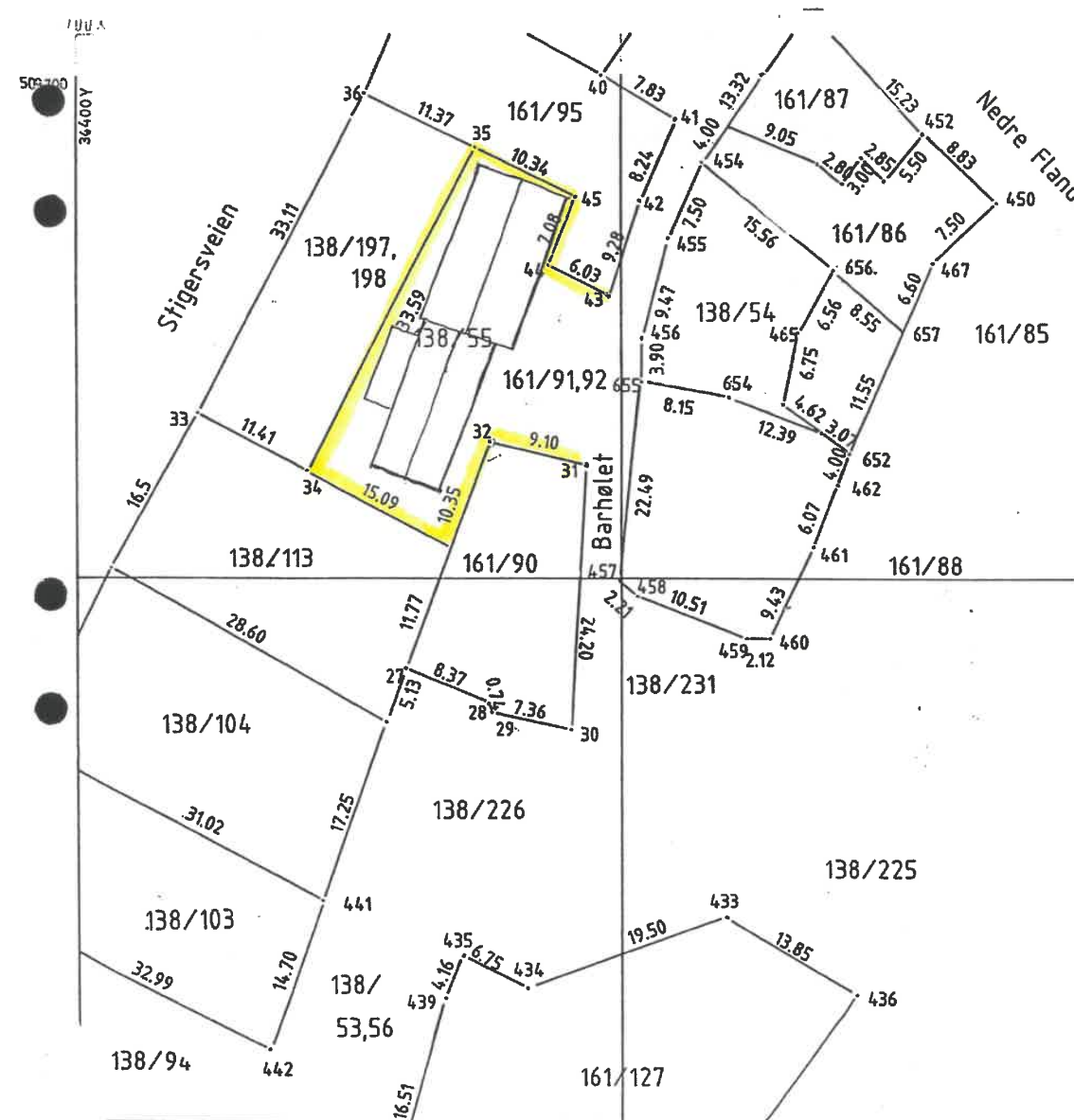
I henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 §28 er følgende minimumsvedtekter for sameiet under gnr. 138, bnr. 55 i Røros kommune (seksjon 1-4) vedtatt.

Sameiet skal ha et styre med 4 – fire styremedlemmer, et medlem fra hver seksjon.

Styret kan enstemmig vedta om sameiet skal ha bruksavtale over fellesarealer, felles forsikring og hvordan kostnader til fremtidig vedlikehold skal fordeles og lignende.

Sted/dato: *Taker 31104*
Helle
 Arild Holten
 Seksjon I - IV

OMBYGGING TIL LEILIGNETER
I STIGERSV. 6, RØROS
FOR ARILD HOLTEN
SITUASJONSPLAN
RØROS 6.7.1997 *Holten*



Avtale for sameiet STIGERSVEIEN 8

Hva eies sammen

Vi eier 5025-1385 i fellesskap.
STIGERSVEIEN 8

Hvem er sameiere

Navn	Vilde H. Engesvold
Adresse	Stigersveien 8, 7374 Røros
Navn	OLIN STEINSVIK
Adresse	STIGERSVEIEN 8, 7374 RØROS
Navn	UNNI RYEN
Adresse	STIGERSVEIEN 8, 7374 RØROS
Navn	ISAK DIGRE
Adresse	STIGERSVEIEN 8, 7374 RØROS
Navn	
Adresse	
Navn	
Adresse	

Hvis det er flere sameiere, må du legge ved en oversikt som viser dette.

Eier- og ansvarsforhold

Vi eier 25% hver av sameietingen, totalt 100%. Hver sameier har delt ansvar i forhold til sin ideelle andel.

Hvis ikke annet følger av denne avtalen, gjelder reglene i lov om sameige (sameigelova)

Avtalen er enstemmig og inngått

Sted Røros dato 27.09.21

Underskrift av alle sameierne:

Vilde Engesvold
Olin Steinsvik
Unni Ryen
Isak Digre

VEDTEKTER

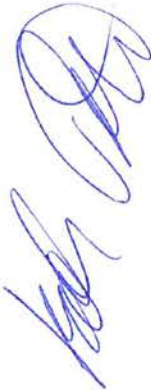
I henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 §28 er følgende minimumsvedtekter for sameiet under gnr. 138, bnr. 55 i Røros kommune (seksjon 1-4) vedtatt.

Sameiet skal ha et styre med 4 – fire styremedlemmer, et medlem fra hver seksjon.

Styret kan enstemmig vedta om sameiet skal ha bruksavtale over fellesarealer, felles forsikring og hvordan kostnader til fremtidig vedlikehold skal fordeles og lignende.

Sted/dato: * Tøns 3.11.04
* 
Arild Holten
Seksjon I - IV

Overført fra 2023		kr 10 630,00
Budsjett 2024		
Januar	Seksjon 1	kr 850,00
	Seksjon 2	kr 850,00
	Seksjon 3	kr 850,00
	Seksjon 4	kr 1 200,00
Februar	Forsikring	-kr 2 568,00
	Seksjon 1	kr 850,00
	Seksjon 2	kr 850,00
	Seksjon 3	kr 850,00
Mars	Seksjon 4	kr 1 200,00
	Forsikring	-kr 2 568,00
	Kommunaleavgifter	-kr 4 001,00
	Seksjon 1	kr 850,00
April	Seksjon 2	kr 850,00
	Seksjon 3	kr 850,00
	Seksjon 4	kr 1 200,00
	Forsikring	-kr 2 568,00
Mai	Seksjon 1	kr 850,00
	Seksjon 2	kr 850,00
	Seksjon 3	kr 850,00
	Seksjon 4	kr 1 200,00
Juni	Forsikring	-kr 2 568,00
	Kommunaleavgifter	-kr 4 001,00
	Seksjon 1	kr 850,00
	Seksjon 2	kr 850,00
Juli	Seksjon 3	kr 850,00
	Seksjon 4	kr 1 200,00
	Forsikring	-kr 2 568,00
	Seksjon 1	kr 850,00
August	Seksjon 2	kr 850,00
	Seksjon 3	kr 850,00
	Seksjon 4	kr 1 200,00
	Forsikring	-kr 2 568,00
September	Seksjon 1	kr 850,00
	Seksjon 2	kr 850,00
	Seksjon 3	kr 850,00
	Seksjon 4	kr 1 200,00
Oktober	Forsikring	-kr 2 568,00
	Seksjon 1	kr 850,00
	Seksjon 2	kr 850,00
	Seksjon 3	kr 850,00
November	Seksjon 4	kr 1 200,00
	Forsikring	-kr 2 568,00
	Seksjon 1	kr 850,00
	Seksjon 2	kr 850,00
Desember	Seksjon 3	kr 850,00
	Seksjon 4	kr 1 200,00
	Forsikring	-kr 2 568,00
	Kommunaleavgifter	-kr 4 001,00
	Seksjon 1	kr 850,00
	Seksjon 2	kr 850,00
	Seksjon 3	kr 850,00
	Seksjon 4	kr 1 200,00
		-kr 2 568,00
		-kr 1 820,00



Overføres til 2025: 10630-1820=8810

Nabolagsprofil

Stigersveien 8 - Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	4 min
Røros stasjon Linje R60	7 min
Røros lufthavn	6 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	13 min
Røros videregående skole 300 elever	14 min

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	5 min
Uno-X Røros	8 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

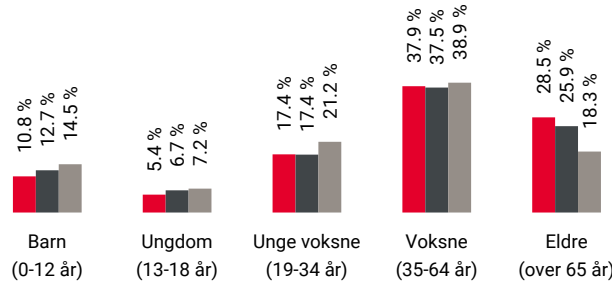


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min

Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	6 min
Coop Mega Røros	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 83/100

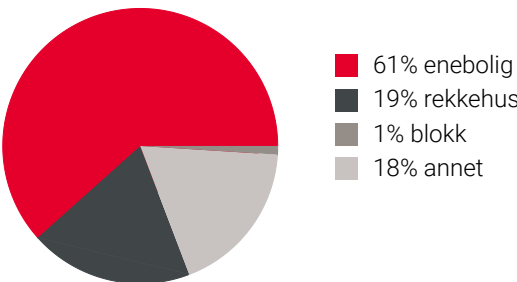


Trafikk
Lite trafikk 77/100

Sport

Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	9 min
Verket Røroppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	10 min
Røros Gym	5 min

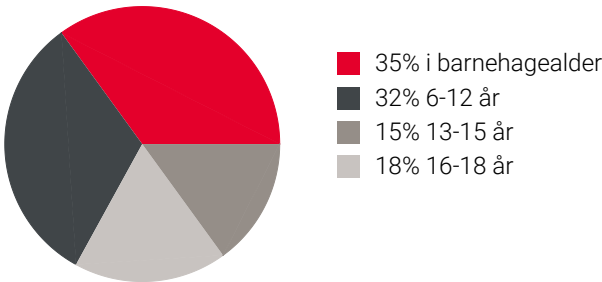
Boligmasse



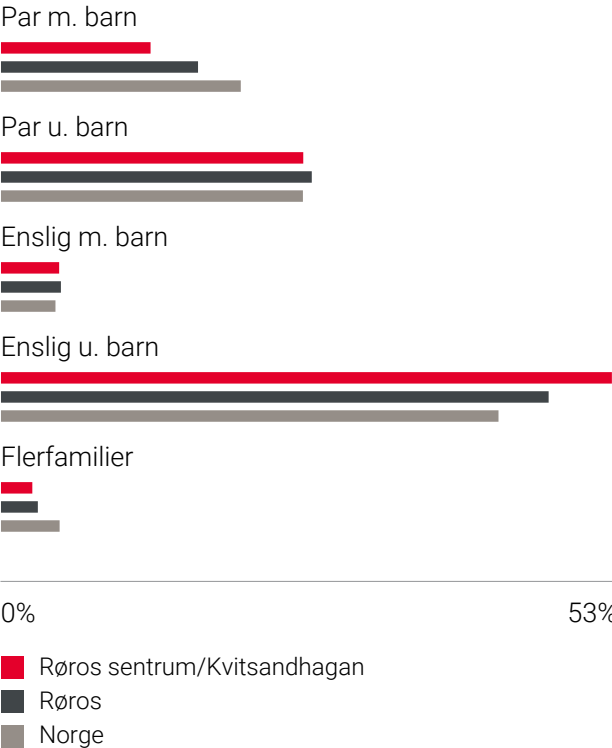
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Røros	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

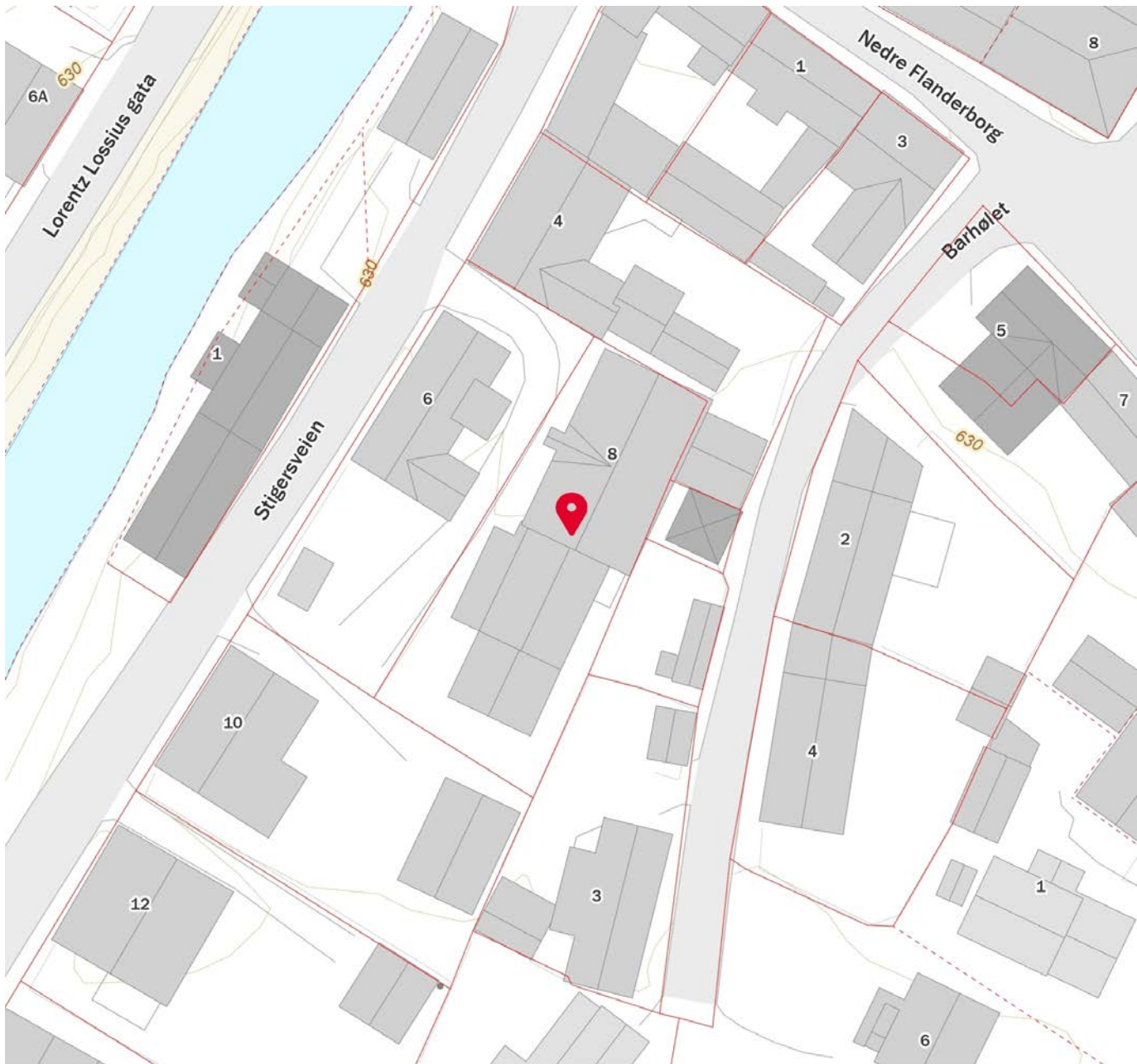


Familiesammensetning



Sivilstand

	Røros sentrum/Kvitsandhagan	Røros	Norge
Gift	29%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	12%	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stigersveien 8
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