



aktiv.

Peder Hiortgata 4G, 7374 RØROS

**3-roms selveierleilighet med
svært sentral beliggenhet i
sentrum. Vannbåren gulvvarme.
Heis i bygget.**



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 2 490 000,-
Omkostn.:	Kr 63 600,-
Total ink omk.:	Kr 2 553 600,-
Felleskostn.:	Kr 1 493,-
Selger:	Berit Undhjem v/ Trond Unhjem
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1920, ombygd i 2015/2016
BRA-i/BRA Total	53/64 kvm
Tomtstr.:	884.7 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 133, bnr. 223
Snr.	6
Oppdragsnr.:	1705250016

3-roms med svært sentral beliggenhet i sentrum. Vannbåren gulvvarme. Heis i bygget.

Velkommen til Peder Hiortgata 4 G.

Pen 3-roms selveierleilighet med fin beliggenhet i 2. etasje. Leiligheten ligger i et bygg som ble bygd om til leiligheter i 2015/2016. Her bor du så sentralt som du kan få det med tøffelavstand til det meste av fasiliteter.

Det er vannbåren gulvvarme som sørger for behagelig innetemperatur samtidig som det gir lavere strømudgifter.

Leiligheten inneholder:
BRA-i:
2. etasje:
Entre, bad, stue, kjøkken og to soverom.

BRA-e:
En avstengt bod på ca 11 kvm i fellesareal i kjeller.

Det er heis i bygget, som også går ned i kjelleren.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen16

Planskisse24

.....24

Egenerklæring26

Tilstandsrapport29

Energiattest46

Info kommunale avgifter50

Diverse kart52

Seksjonering56

Ferdigattest58

Referat årsmøte 202559

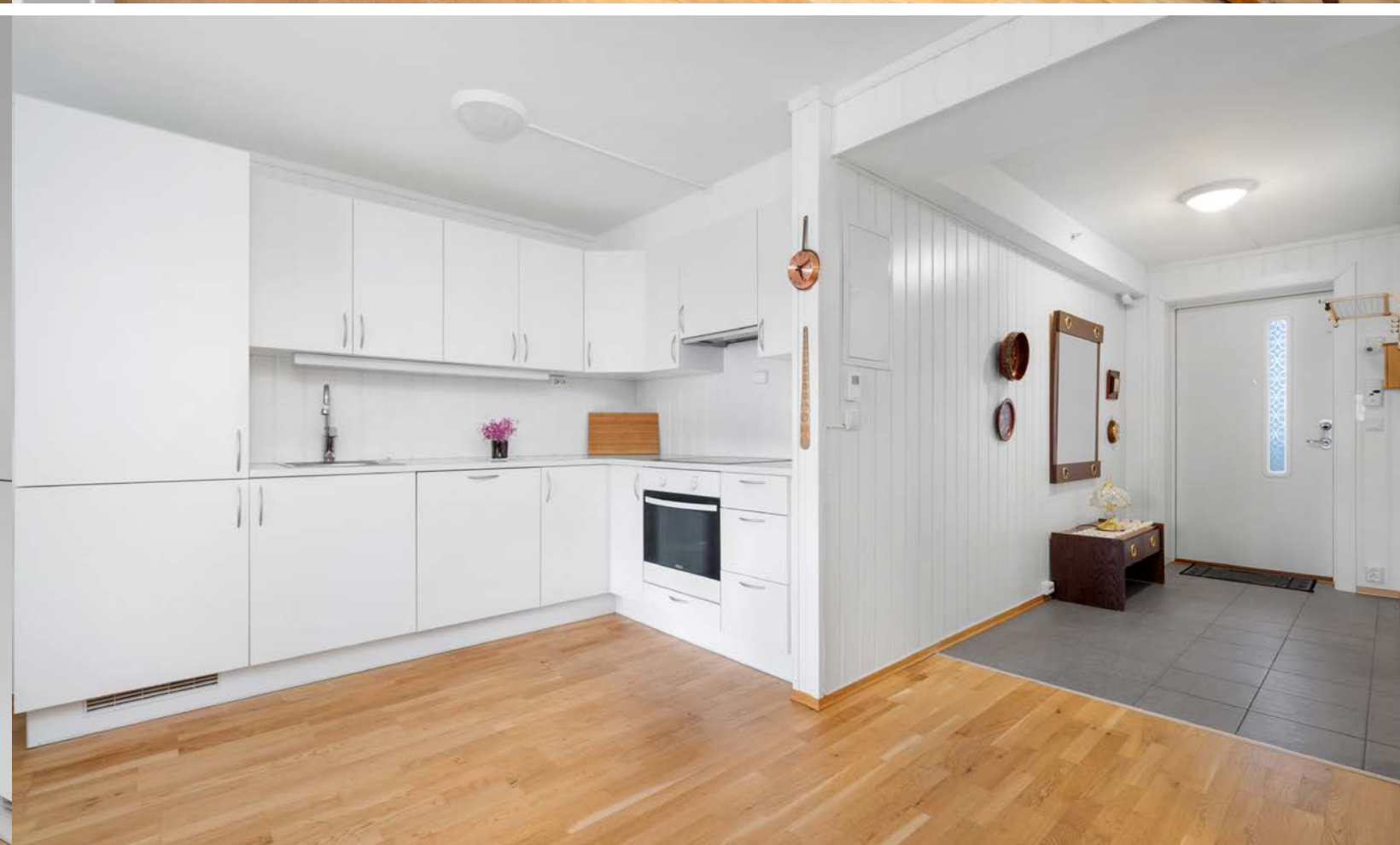
Årsregnskap 2024.62

Nabolagsprofil.....68

Forbrukerinformasjon74

Budskjema75







Leiligheten har to soverom.







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: 53 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 53 m² (leiligheten)

BRA-e: 11 m² (bod i kjeller)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

884.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseid tomt for sameiet. Tomten er stort sett bebygd.

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet i Røros sentrum. Rett over veien har du nyoppussede Domus kjøpesenter med alle mulige butikker. Ellers er det gangavstand til skole, idrettshall, lege, buss, togstasjon mm.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse i nærområde med butikker, boliger, kontor etc.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygning med flere boenheter, oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmur er av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller kan være av tre eller betong, og vinduer er med 2+1 lags glass. Adkomst opp til leiligheten via trappehus med heis. Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

BRA-i:

2. etasje:

Entre, bad, stue, kjøkken og to soverom.

BRA-e:

En avstengt bod på ca 11 kvm i fellesareal i kjeller.

Standard

2. etasje

Stue/kjøkken:

Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og kjøl/frysenskap. Ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

Bad:

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

Utstyrt med innfellbare dusjdører, servant i innredning, wc, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Entre:

Flis på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 1:

Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2:

Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Følgende har fått TG 2 i tilstandsrapporten fra takstmann:

- Vinduer og dører: Vinduer av eldre dato (3 stk)
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Våtrom: bad

For nærmere beskrivelse se komplett tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

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

Oppmerket p-plass utenfor bygget følger leiligheten.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

636380

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi
Oppvarming
Vannbåren gulvvarme.

Energikarakter
B

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 490 000

Kommunale avgifter/år
Kr 13 448 /2024

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Avløp kr 2.363,52,-
Vann kr 2.383,38,-
Eiendomsskatt kr 4.740,-
Renovasjon kr 3.961,40,-

Se vedlagte skriv i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi primær
Kr 426 169

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 1 704 677

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
54/546

Felleskostnader inkluderer
Byggforsikring, strøm fellesarealer, service heis, snøbrøying/strøing, forretningsfører og vedlikehold.

I tillegg til felleskostnadene betaler hver enkelt et a-konto beløp for den vannbårne varmen. For denne seksjonen har det blitt betalt 440 kr pr. mnd. Det avregnes en gang pr. år.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 493

Sameiet
Sameienavn
Øgle v/Edel Kristine Aspaas

Organisasjonsnummer
922861692

Om sameiet
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler
Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning dersom det finnes. Det som finnes av dokumenter er vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Dyrehold
Sameiet har ingen spesielle regler rundt dyrehold.

Viktig info fra årsmøte
På årsmøte ble det diskutert om sameiet skulle ta opp et lån på kr 150.000 eller mer for vedlikehold.(Til blant annet utvendig maling). Ingenting ble vedtatt i møte. Se referat fra årsmøte vedlagt.

Forretningsfører
Forretningsfører
Øgle v/Edel Kristine Aspaas

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 133, bruksnummer 223, seksjonsnummer 6 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:

18.01.2017 - Dokumentnr: 55158 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/546

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest 17.12.2016 i forbindelse med ombygging til leiligheter.

Vei, vann og avløp
Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i områdeplan for Røros sentrum og er regulert til bl.a. bolig. Planen er tilgjengelig på kommunens nettsider.

Adgang til utleie

Leiligheten har ingen egen utleiedel men kan fritt leies ut i sin helhet.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (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))

63 600 (Omkostninger totalt)

74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 564 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 567 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Nyrud

Daglig Leder/Eiendomsmegler

tommy.nyrud@aktiv.no

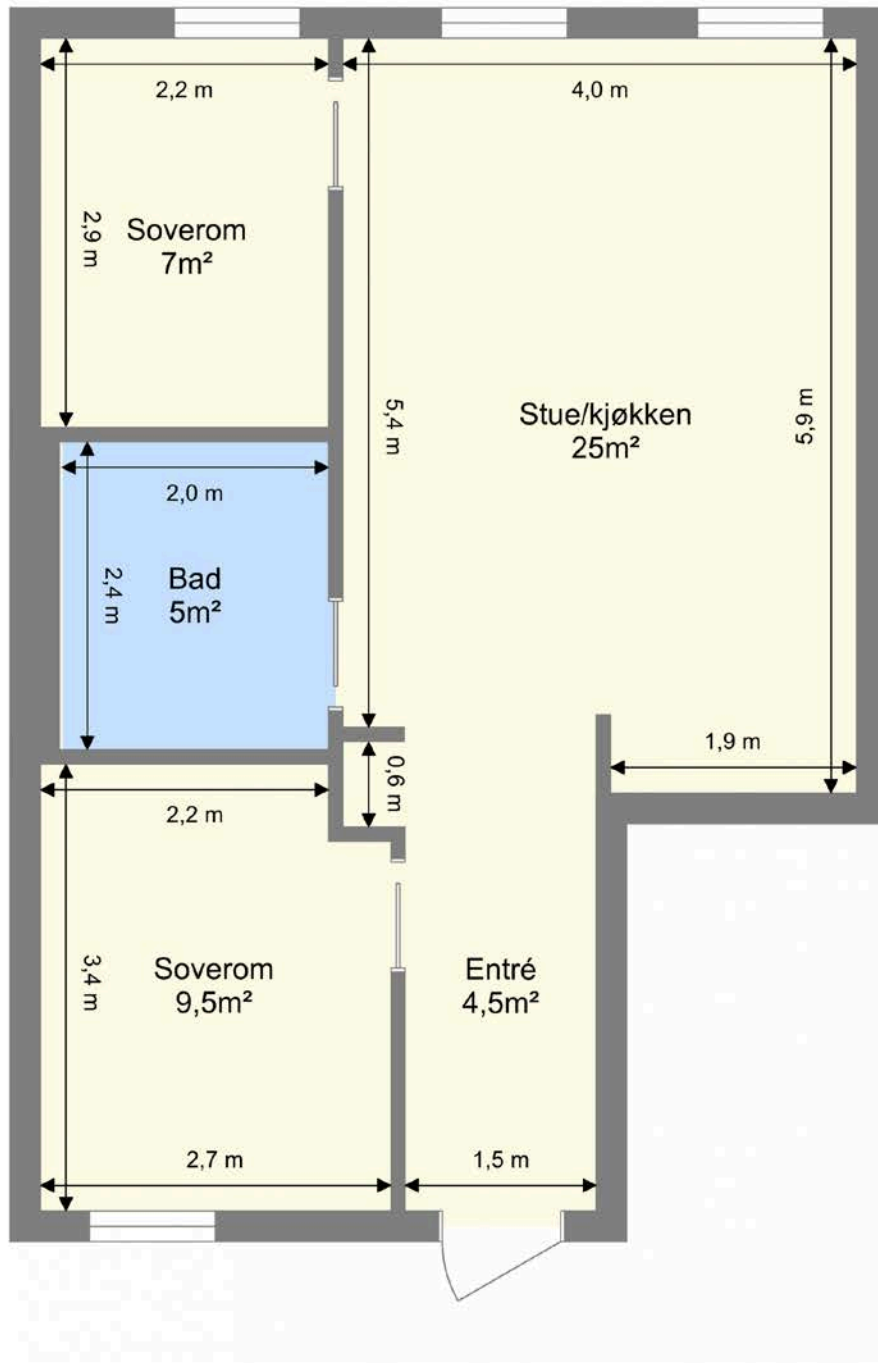
Tlf: 984 05 032

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3 7361 Røros

Salgsoppgavedato

07.05.2025

2. 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.

Notater

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250016

Selger 1 navn

Trond Unhjem

Gateadresse

Peder Hiortgata 4G

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Berit Undhjem

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1705250016

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250016

Initialer selger: TU

1

26

Initialer selger: TU

2

27

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Unhjem	c06504b8415337a04615191 fd41d4a4d778b3c7b	22.04.2025 06:43:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705250016

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

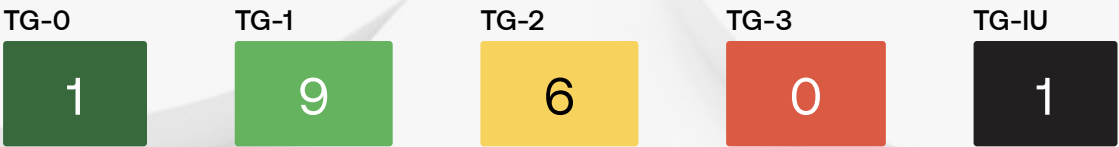
Peder Hiortgata 4G 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2016
BRA: 64 m²
BRA-i: 53 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30384
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

Vinduer og dører: Vinduer av eldre dato (3 stk)

Oppsummering -Vinduene av eldre dato er værslikt utvendig og trevirket har noen sprekker. -Isolerglassene i vinduene er eldre enn 30 år, noe som øker risikoen for punktering.
TG 2 på grunn av påviste forhold.
Anbefalte tiltak -Vedlikehold anbefales. Utvendig vedlikehold av vinduer holdes i regi av sameiet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering -Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue/kjøkken og måles til ca. 17 mm.
TG 2 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Anbefalte tiltak -For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i dag. Oppretting kan vurderes om gulvet en gang skal skiftes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning Innredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål.
-Parkettgulvet i stue/kjøkken har stedwise skjøter som har reist seg, samt sprekker mellom staver i enkelte bord. En mulig årsak til dette er at gulvet ikke tåler bruk av høy temperatur på gulvvarme. Undertegnede har registrert samme avvik på gulv i flere leiligheter i bygget. Det er noe bruksslitasje i gulvoverflaten ved selve innredningen. -Det registreres at veggplate på høyre side bak vasken har vært påkjent av vannsøl, og dermed blitt svellet ned imot benkeplaten.
TG 2 settes for overflater i rommet. TG 1 settes for innredningen.
Anbefalte tiltak overflater og innredning -Det anbefales utbedring av gulv. På grunn av mistanke om at gulvet ikke tåler gulvvarmen kan det være et behov for å skifte ut gulvet. -Det anbefales å etablere vannfast materiale på vegg bak vask.

Elektrisk

Oppsummering -Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for montert stikkontakt. Samsvarserklæring foreligger kun for installasjonen av anlegget.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak -Samsvarserklæring på utført arbeid (stikkontakt) bør fremskaffes. Ikke bekreftet hvem som har utført arbeidet.
Vannbåren varme
Oppsummering -Parkettgulvet i stue/kjøkken har stedwise skjøter som har reist seg, samt sprekker mellom staver i enkelte bord. En mulig årsak til dette er at gulvet ikke tåler bruk av høy temperatur på gulvvarme. Undertegnede har registrert samme avvik på gulv i flere leiligheter i bygget.
TG 2 som følge av dette.
Anbefalte tiltak -Det anbefales utbedring av gulv. På grunn av mistanke om at gulvet ikke tåler gulvvarmen kan det være et behov for å skifte ut gulvet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater -Noen gulvfliser i dusjsonen har hulrom under, men det er ikke registrert løse flis eller skader i fuger. Tiltak er ikke nødvendig. -Terskelen ved døren er limt i tillegg til å være skrudd. Det er ikke kontrollert eventuell høyde på tettesjikt bak denne. Forutsetningen tas dermed til topp membran under flis ved dør. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist. Denne måles ca. 15 mm. Membranen registreres også å være avsluttet flatt under skyvedøren. Det er fallforhold mot sluk på ca. 1:100 på hele gulvet utover dette.
TG 2 på grunn av avvik på høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist iht. kravet på 25 mm.
Anbefalte tiltak overflater -Våtrommet fungerer med dette avviket, men det gjøres oppmerksom på at høydeforskjell mellom topp tettesjikt og topp slukrist bør være minimum 25 mm for god vannsikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Felles bygningsdeler

Oppsummering -Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
-Det er gjort en mindre endring på romløsning ut fra byggetegning, der hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i dag. Tiltaket er ikke søknadspliktig siden endringen ligger innenfor leilighetens hoveddel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 23.4.2025	Rapportdato 5.5.2025
-----------------------------------	--------------------------------

Hjemmelshavere			
Navn:	Berit Undhjem	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Oluf Unhjem	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Utfylt av fullmaktshaver Trond Undhjem (sønn). Egenerklæringen inneholder ingen informasjon om boligen.			

Informasjon om bygningssakkyndig

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

**TAKST-
FORUM**
TRØNDELAG

Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør
Egne premisser:
-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:

Peder Hiortgata 4G, 7374 Røros

Kommunenr:

5025

Gårdsnr:

133

Bruksnr:

223

Festenr:

Seksjonsnr:

6

Andelsnr:

Leilighetsnr:

H0201

Byggeår:

2016 - Bygningen ble oppført på eiendommen i 1920. I 2016 ble den ombyggt til leiligheter og det ble utstedt ferdigattest. Denne er datert 17-12-2016.

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygning med flere boenheter, oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmur er av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller kan være av tre eller betong, og vinduer er med 2+1 lags glass. Adkomst opp til leiligheten via trappehus med heis.

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)
2. etasje	53	53	0	0	0
Bod i felles kjeller	11	0	11	0	0
Totalt m²	64	53	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	53	0	BRA-i: Stue/kjøkken, bad, entré, 2 soverom.	
Totalt m²	53	53	0		

Kommentar til arealberegning	
-Boden i felles kjeller er ikke benevnt med areal som S-rom etter nye arealregler.	

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: Vinduer av eldre dato (3 stk)



Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2+1-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Bygningen har en del eldre vindu fra mellom 1991-1994. Dette gjelder 3 vinduer i leiligheten.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
-Vinduene av eldre dato er værslitt utvendig og trevirket har noen sprekker. -Isolerglassene i vinduene er eldre enn 30 år, noe som øker risikoen for punktering. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vedlikehold anbefales. Utvendig vedlikehold av vinduer holdes i regi av sameiet.	

6.2 Vinduer og dører: Vindu og dører fra ombyggingsår 2016

Beskrivelse	
-Malt vindu med 2+1-lags glass. -Malt ytterdør med 2-lags glass. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-1 vindu, inngangsdør og innerdører er fra ombyggingsåret 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det er noen bruksmerker på karmen til innerdører. -1 innerdør står litt skjevt mot karm og bør justeres.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 4 cm.

Type	Trebjelkelag
Etasjeskilleren vurderes av tre og/eller betong. Oppbygging av etasjeskiller er ikke kjent. -Det ble målt med laser i stue/kjøkken og soverommet ved entreen. I stue/kjøkken er det påvist et totalt avvik på ca. 17 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue/kjøkken og måles til ca. 17 mm. TG 2 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
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 dag. Oppretting kan vurderes om gulvet en gang skal skiftes.	

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Innredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål. -Parkettgulvet i stue/kjøkken har stedvise skjøter som har reist seg, samt sprekker mellom staver i enkelte bord. En mulig årsak til dette er at gulvet ikke tåler bruk av høy temperatur på gulvvarme. Undertegnede har registrert samme avvik på gulv i flere leiligheter i bygget. Det er noe bruksslitasje i gulvoverflaten ved selve innredningen. -Det registreres at veggplate på høyre side bak vasken har vært påkjent av vannsøl, og dermed blitt svellet ned imot benkeplaten. TG 2 settes for overflater i rommet. TG 1 settes for innredningen.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning	
-Det anbefales utbedring av gulv. På grunn av mistanke om at gulvet ikke tåler gulvvarmen kan det være et behov for å skifte ut gulvet. -Det anbefales å etablere vannfast materiale på vegg bak vask.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Avtrekken fungerer som normalt. Uttrekkskinnen oppleves å gå litt tungt og bør eventuelt smøres.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Det er gjort en mindre endring på romløsning ut fra byggetegning, der hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i dag. Tiltaket er ikke søknadspliktig siden endringen ligger innenfor leilighetens hoveddel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Ferdigattest for ombyggingen er datert 17-12-2016.	
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. Av brannslukkingsutstyr er det etablert et sprinkleranlegg og et 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Bygningen har nyere rør av plast og støpejern. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Bygningen er tilknyttet offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Avløpsanlegget i bygningen ble utskiftet i forbindelse med ombygging til leiligheter i 2016.	

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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. -Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskillet. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Fordelerskap med stoppekran er plassert på badet. Bygningen er tilknyttet offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Vannrørene i bygningen ble utskiftet i forbindelse med ombygging til leiligheter i 2016.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
-Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende anlegg er sameiet sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert mellom stue/kjøkken og entré. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Anlegget ble lagt nytt ved ombygging i 2016. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av nytt anlegg ved ombygging til leiligheter. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 26-04-2017. -Det er opplyst om at det er montert et stikk etter at eier tok over leiligheten. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.	
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for montert stikkontakt. Samsvarserklæring foreligger kun for installasjonen av anlegget. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Samsvarserklæring på utført arbeid (stikkontakt) bør fremskaffes. Ikke bekreftet hvem som har utført arbeidet.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er etablert på bad. Oppfyrt med jordvarme fra felles anlegg (varmepumpe e.l.).	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
-Parkettgulvet i stue/kjøkken har stedvise skjøter som har reist seg, samt sprekker mellom staver i enkelte bord. En mulig årsak til dette er at gulvet ikke tåler bruk av høy temperatur på gulvvarme. Undertegnede har registrert samme avvik på gulv i flere leiligheter i bygget. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales utbedring av gulv. På grunn av mistanke om at gulvet ikke tåler gulvvarmen kan det være et behov for å skifte ut gulvet.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
-Det er felles varmtvann i bygget. TG 1 er satt med forutsetning om normal funksjon på anlegget.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Anlegget ble etablert ved ombygging til leiligheter i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent om det har vært service utover vanlig filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert ved ombygging til leiligheter i 2016.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
-Noen gulvfliser i dusjonen har hulrom under, men det er ikke registrert løse flis eller skader i fuger. Tiltak er ikke nødvendig. -Terskelen ved døren er limt i tillegg til å være skrudd. Det er ikke kontrollert eventuell høyde på tettesjikt bak denne. Forutsetningen tas dermed til topp membran under flis ved dør. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist. Denne måles ca. 15 mm. Membranen registreres også å være avsluttet flatt under skyvedøren. Det er fallforhold mot sluk på ca. 1:100 på hele gulvet utover dette. TG 2 på grunn av avvik på høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist iht. kravet på 25 mm.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Våtrommet fungerer med dette avviket, men det gjøres oppmerksom på at høydeforskjell mellom topp tettesjikt og topp slukrist bør være minimum 25 mm for god vannsikkerhet.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert klosett, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	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 soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
-Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.	

6.13 Øvrig: Overflater generelt

Beskrivelse
-Det må påregnes noe flikking på vegger, samt fuging av sprukne hjørner.

6.14 Øvrig: Felles bygningsdeler

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygning med flere boenheter, oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmur er av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller kan være av tre eller betong, og vinduer er med 2+1 lags glass.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

6.15 Rom under terreng

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

6.16 Balkong, terrasse, platting

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

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.19 Toalettrom

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

6.20 Trapp

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

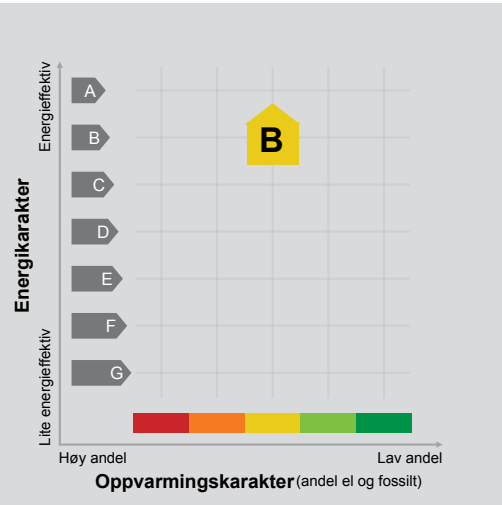
6.21 Varmesentral

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

ENERGIATTEST



Adresse	Peder Hiortgata 4G
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	223
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25768930
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-111819
Dato	28.04.2025



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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.

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	223	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Peder Hiortgata 4G, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 363,52 kr
Eiendomsskatt	4 740,00 kr
Renovasjon	3 961,40 kr
Vann	2 383,38 kr
Sum	13 448,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	1192800 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	4 771,00 kr	1 192,75 kr
Miniabonnement renovasjon	1 pr.år	4 320,40 kr	1/1	0 %	4 320,40 kr	1 080,10 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 113,00 kr	1/1	0 %	1 113,00 kr	278,25 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	1 282,00 kr	1/1	0 %	1 282,00 kr	320,50 kr
Forskudd vannavgift	54 m3	16,34 kr	1/1	0 %	882,22 kr	220,55 kr
Forskudd avløpsavgift	54 m3	26,70 kr	1/1	0 %	1 441,80 kr	360,45 kr
Forbruk Vann	55 m3	16,34 kr	1/1	0 %	1 122,69 kr	1 122,69 kr
Forbruk avløp	55 m3	26,70 kr	1/1	0 %	2 021,25 kr	2 021,25 kr
Innbetaling forskudd vann	-751.17 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-938,96 kr	-938,96 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetaling forskudd avløp	-1352.4 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-1 690,50 kr	-1 690,50 kr
				Sum	14 324,90 kr	3 967,08 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

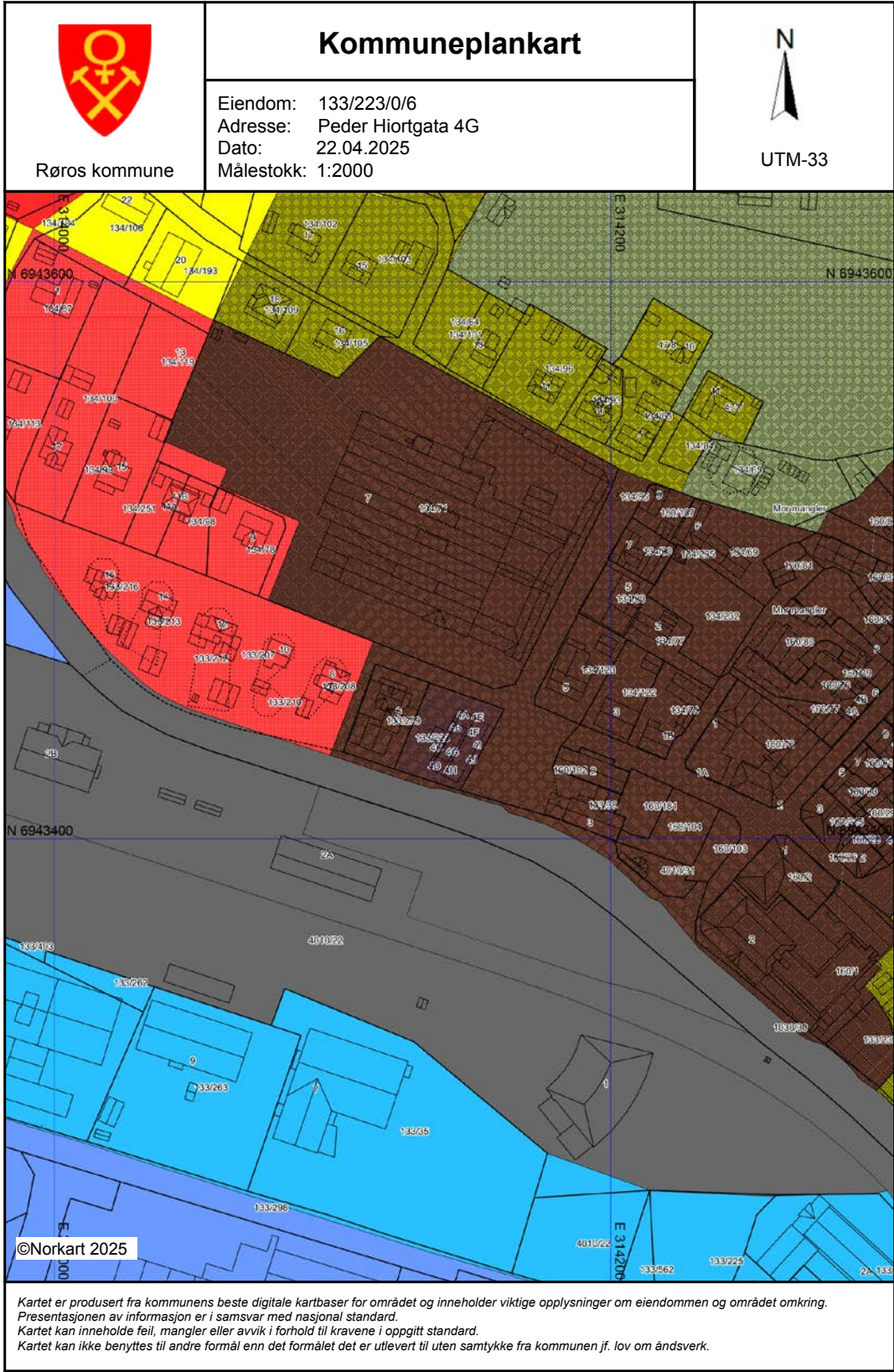
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

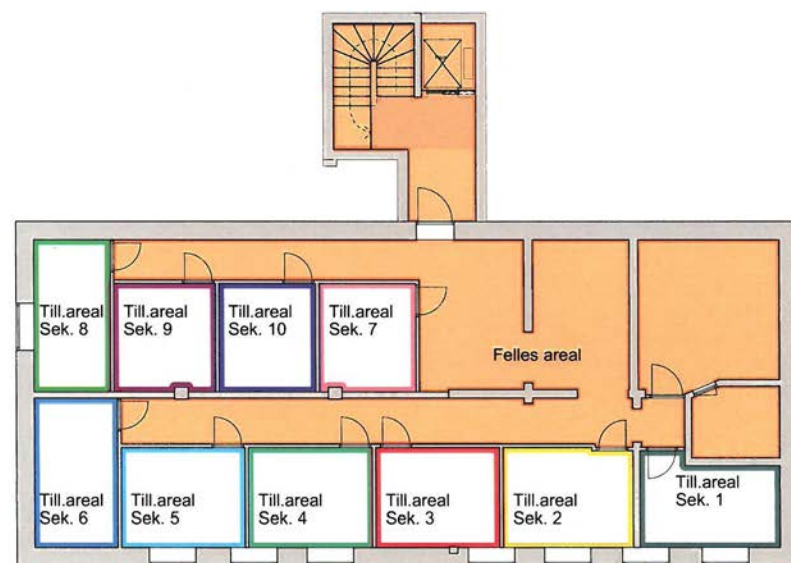




Vegstatuskart for eiendom 5025 - 133/223//



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.

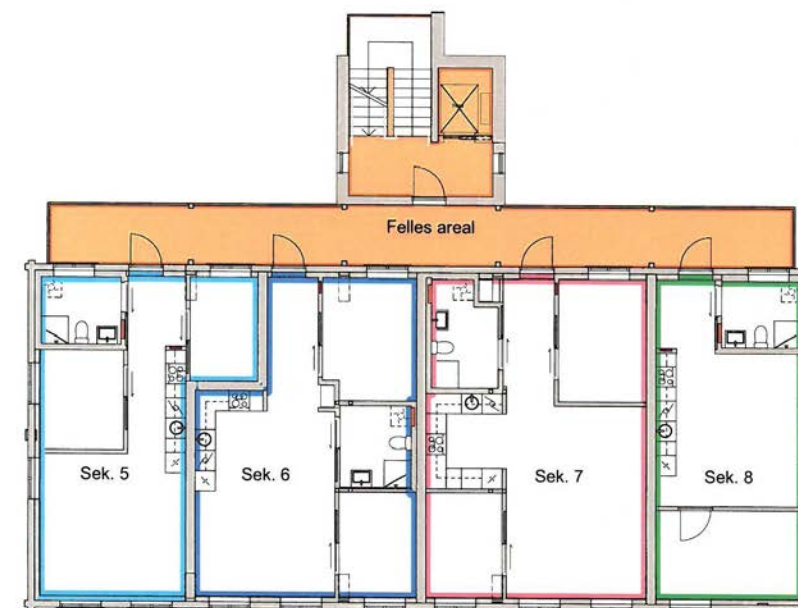


Hans Aasengata 2 Kjeller
Gnr: 133 Bnr: 223

Seksjonering
seksjon 1 - 10, felles

M 1:150
Dato: 01.09.2016

2



Hans Aasengata 2 Plan 2
Gnr: 133 Bnr: 223

Seksjonering
seksjon 5, 6, 7, 8, felles

M 1:150
Dato: 01.09.2016

4

Lusparken Arkitekter AS
Brattørgata 5

7010 TRONDHEIM

Røros, 17.12.2016

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
15/310-36	13230/16	GID 133/223	Terje Riseth Larsen 72 41 94 59	

FERDIGATTEST

Det vises til Deres søknad datert 23.11.2016, mottatt 23.11.2016.

Gjelder: Bruksendring/ombygging/tilbygg – til boliger..
Byggested: Peder Hiorts gata 4 A - J, 7374 Røros.
Planstatus: Reguleringsplan for Tufta/Nilsenhjørnet/Stasjonsområdet.
Bygningsnr.: 25768930.

Følgende fulgte søknaden:

- Gjennomføringsplan.
- Situasjonsplan.

Saken er behandlet som delegert sak nr. 437/16.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Ferdigattest og tillatelse til å ta tiltaket i bruk utstedes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-10 og i henhold til delegert myndighet.

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

Med hilsen

Terje Riseth Larsen
Avdelingsingeniør

Referat fra årsmøte i Sameiet Øgle 14.02.25

1. Godkjenning av innkalling - Registrere stemmeberettigede

Godkjenning av innkallingen :- Godkjent

Registrering av stemmeberettigede:

Ivar Korssjøen .

Ida Marie Lee / Simagra Mark Benito

Henrik Langgård

Ingeborg K.Rønning

Morten Wilhelm Olsen

Berit Undhjem / Oluf Undhjem

Tomasovic Lilja

Sidsel Merethe Laukvik

Bjørn Rime

Tore Gjølme (Egil Gjølme)

2. Valg av møteleder

Bjørn Rime

3. Valg av referent og to til å signere referat

Valg av referent – Morten Olsen

Valg av to personer til å signere referatet - OK

4. Styrets årsberetning for 2024

Presentasjon av styrets årsberetning for 2024

Ingen kommentarer til denne

5. Årsregnskap

Gjennomgang av årsregnskap – utestående fordringer for år 2024 , er nå kommet inn på konto.
Gjenstående fordringer ca 6.000,- pr.d.d. – utestående beløp i 2024 blir bokført som inntekt året 2025. Noen kommentarer vedr. kostnader forbundet med heis. (Ikke noe å gjøre med)
Ikke ytterligere kommentarer til dette punkt.

6. Budsjett 2025

Presentasjon og godkjenning av budsjettet for 2025
Enighet om å sjekke pris til andre forsikrings firma, i dag har vi Eika som er ganske stiv i pris.
Avsluttet kontrakt med Tidomat (porttelefon)
Alternative regnskapsfirma – nye styret sjekker alternative priser.
Årets budsjett blir ikke vedtatt før revidering noe senere av det nye styret.

7. Vedlikehold - Finansiering

Diskusjon om vedlikehold og finansiering.
Forslag til lån av ca 150.000,- Forslag også til større lånebeløp.
Forslag å øke felleskostnader pr. mnd.
Styret innhenter løsninger på finansiering – eventuelt øke fellesutgifter.

8. Valg av styre i sameiet

Valg av nye styremedlemmer
Bjørn Rime går av som styreleder. (blir med i en overgangsperiode i det nye styret)
Nytt styre :
Egil Gjølme (ny styreleder)
Edel Aspaas
Henrik Langaard
Ingeborg K. Rønning

9. Vaktmestertjenester, div.

Styret presenterer sin plan for vaktmestertjenester
Det blir utbetalt årlig Kr. 5.000,- til Edel Aspaas som kompensasjon for regnskaps arbeide i Øgle.
Det blir utbetalt årlig Kr. 15.000,- til Morten Olsen for vaktmestertjenester.

10. Eventuelt

Diskusjon om EL-bil løsning , ble noe informasjon. Hvis hjemme lader skal monteres av beboer må dette avklares med styret i sameiet.
Parkering må gjennomgås til sommeren 2025, da enkelte har problemer med parkering.
Gjennomgang av forsikring
Strømkontakter i boder er under utarbeidelse, styret sjekker flere el-installatører på pris.
Opprettelse av Facebook gruppe – denne er i dag opprettet.

Røros 14.02.2025

ØGLE

Regnskapsår

01.01.2024 - 31.12.2024

922 861 692

Driftsinntekter
Annen driftsinntekt
Sum driftsinntekter

Driftsresultat

Netto finans

Overføringer
Annen egenkapital
Sum overføringer

Note	2024	2023
	245 438	263 120
	245 438	263 120
1, 2	-18 467	-18 907
	-262 583	-159 965
	-281 051	-178 873
	-35 612	84 248
	115	10
	115	10
	115	10
	-35 497	84 258
3	-35 497	84 258
	-35 497	84 258

ØGLE
922 861 692

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	25 049	1 554
Andre kortsiktige fordringer		23 212	20 013
Sum fordringer		48 261	21 567
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	63 849	122 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 849	122 479
Sum omløpsmidler		112 110	144 046
SUM EIENDELER		112 110	144 046

ØGLE
922 861 692

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	77 542	113 039
Sum opptjent egenkapital		77 542	113 039
Sum egenkapital		77 542	113 039
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 274	27 995
Skyldige offentlige avgifter	5	688	1 367
Annen kortsiktig gjeld		1 607	1 645
Sum kortsiktig gjeld		34 569	31 007
Sum gjeld		34 569	31 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 110	144 046

Bjørn Rime
styrets leder

Ingeborg K Rønning
styremedlem

Henrik Langgård
styremedlem


Edel Kristine Aspaas
styremedlem

ØGLE
922 861 692

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ØGLE
922 861 692

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	17 357	17 770
Arbeidsgiveravgift	1 111	1 138
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	18 467	18 907

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,04

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	113 039	113 039
Årsresultat	-35 497	-35 497
Egenkapital 31.12.2024	77 542	77 542

Note 4 - Kundefordringer

Består av felleskostnader og strøm som ikke er betalt til sameiet.

Note 5 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	425
Skyldig skattetrekk	-425

Nabolagsprofil

Peder Hiortgata 4G

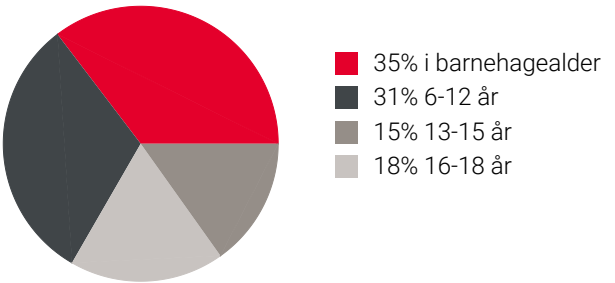
Offentlig transport

 Røros skystasjon	2 min 
Linje 182, 440, 540, 541, 543, 602, 997	0.2 km
 Røros stasjon	3 min 
Linje R60	0.2 km
 Røros lufthavn	20 min 

Skoler

Røros skole (1-10 kl.)	9 min 
512 elever, 35 klasser	0.8 km
Røros videregående skole	9 min 
300 elever	0.8 km

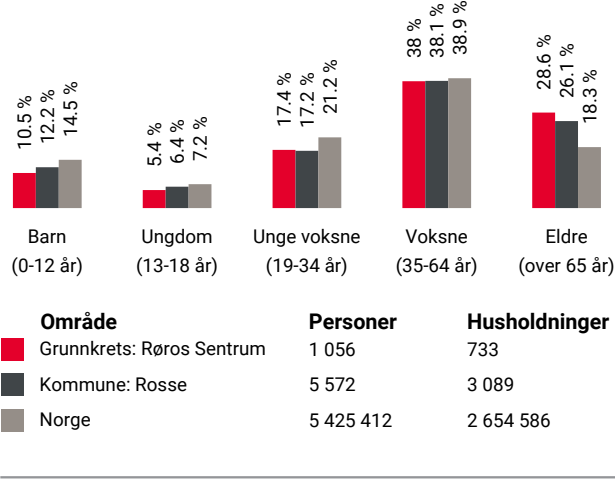
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

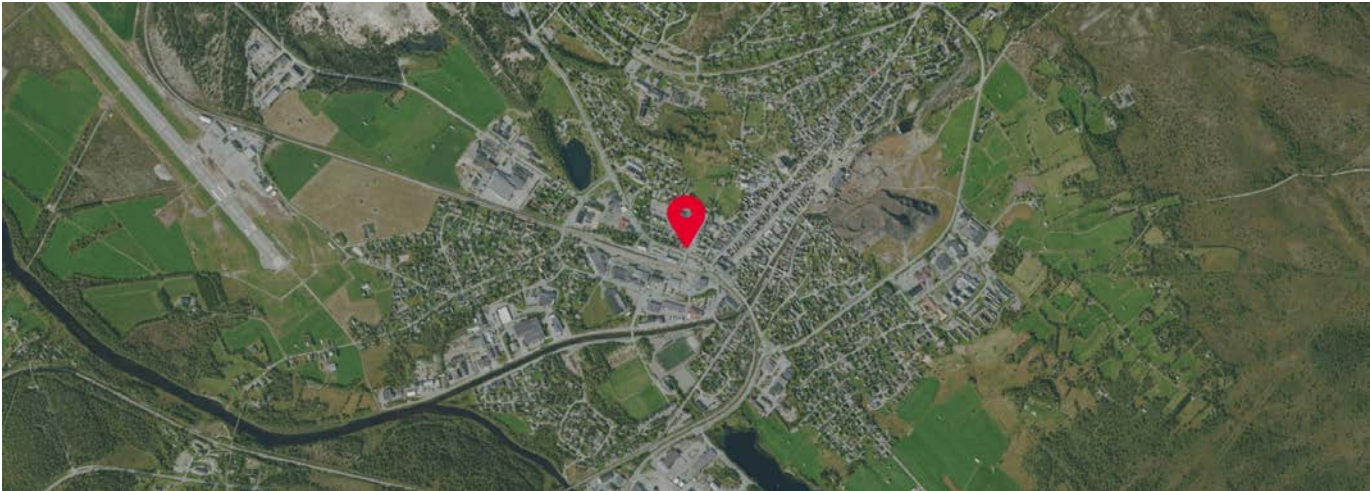
Kvitsanden barnehage (1-5 år)	7 min 
83 barn	0.6 km
Øya barnehage (1-5 år)	9 min 
41 barn	0.8 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år)	13 min 
32 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Mega Røros	2 min 
Kiwi Røros	3 min 
Søndagsåpent	0.3 km

Sport

 Rørøppvekstsenter grunnskole Ballspill	5 min 
	0.3 km
 Verket Rørøppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	6 min 
	0.5 km
 Røros Gym	6 min 





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Peder Hiortgata 4G
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre