



aktiv.

Ole Guldals gate 23C, 7374 RØROS

**Romslig og fin 3-roms
endeleilighet over to plan med
sentral og attraktiv beliggenhet.
Vannbåren varme. Garasje.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Felleskostn.: Kr 1 667,-
Selger: Lars Erik Kvernes
Ingrid Kvernes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 96/123 kvm
Tomtstr.: 4574.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 393
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1705250071

Fin 3-roms endeleilighet
over to plan med sentral
og attraktiv beliggenhet.
Vannbåren varme. Garasje.

Velkommen til Ole Guldals gate 23C.

Romslig, fin og sentrumsnær endeleilighet over to plan - rekkehusfølelse med egen inngang. Gjennomgående god standard. Leiligheten har et flott Sigdalkjøkken fra 2019. Samme år ble veggene malt og parkettgulvet slipt. Uteplassen er lun og har ettermiddags- og kveldssol. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet, nær Røros sentrum, kun ca. 400 m fra Kjerkgata, 200 meter fra Rema 1000 og apotek. Godt egnet for folk i alle aldre med kort gangavstand til populære rekreasjonsområder, samt tur- og treningsstier på sommeren og meget gode skiløyper på vinteren.

Leiligheten inneholder:
1. etasje:
Vindfang, gang, spisestue, kjøkken, stue og vaskerom/wc.
2. etasje:
Gang, to soverom og bad.

I tillegg utvendig sportsbod på ca 5 kvm og garasje på ca 22 kvm.

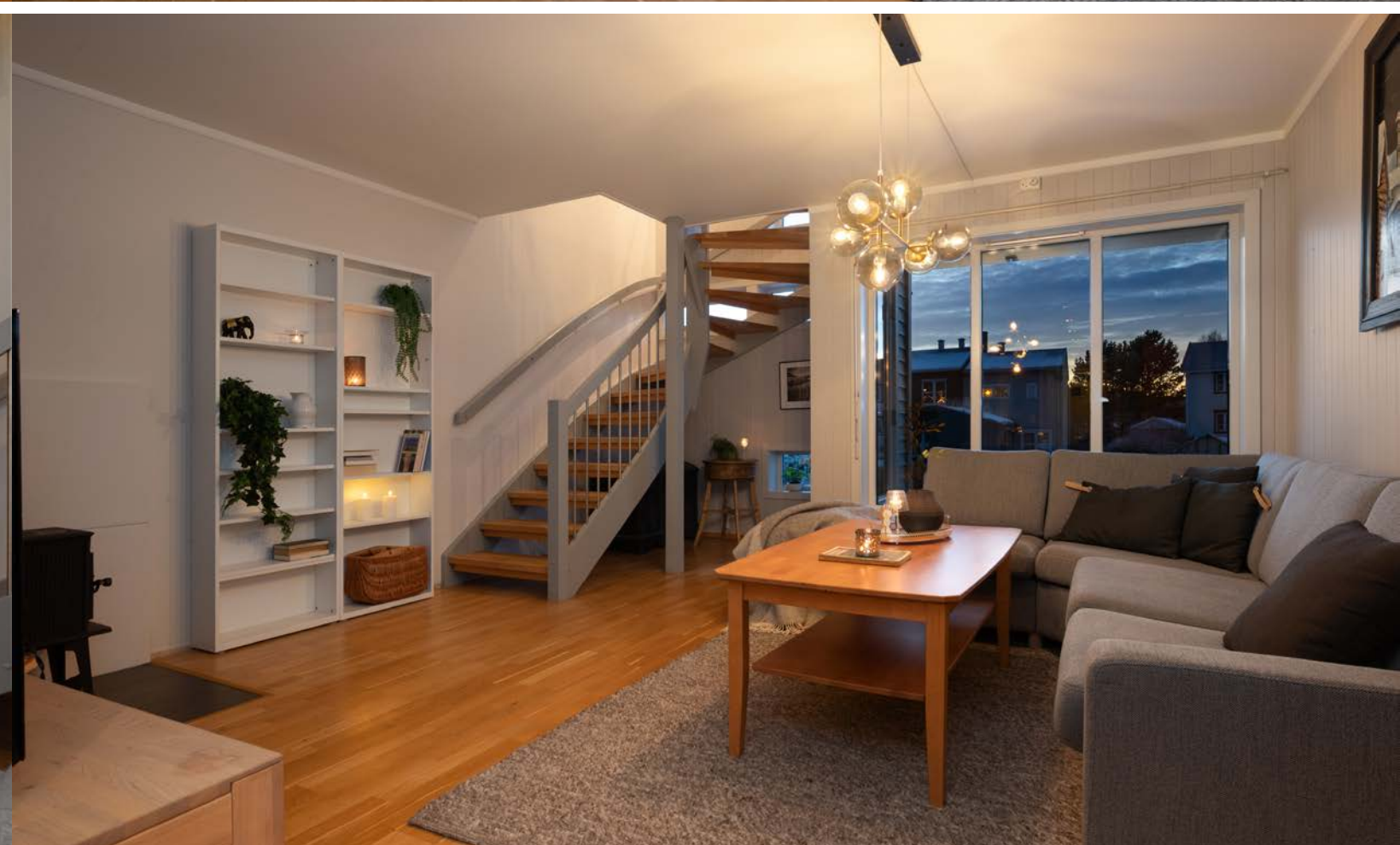
Velkommen på trivelig visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning24
Om eiendommen30
Energiattest82
Byggetegninger86
Ferdigattest90
Diverse kart92
Info om kommunale avgifter95
Vedtekter sameiet.....96
Budsjett sameiet..... 102
Resultatregnskap 104
Nabolagsprofil..... 106
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113

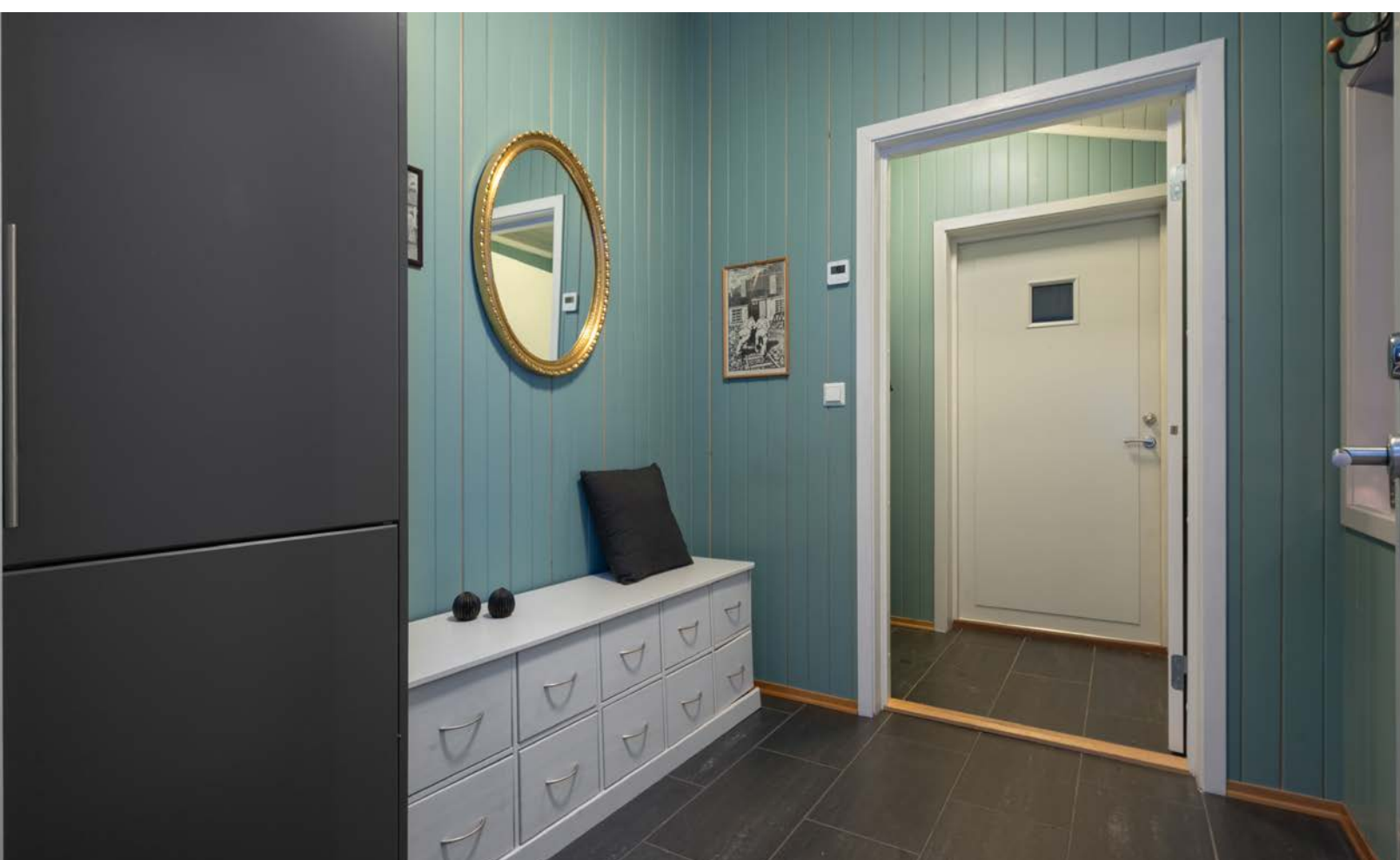




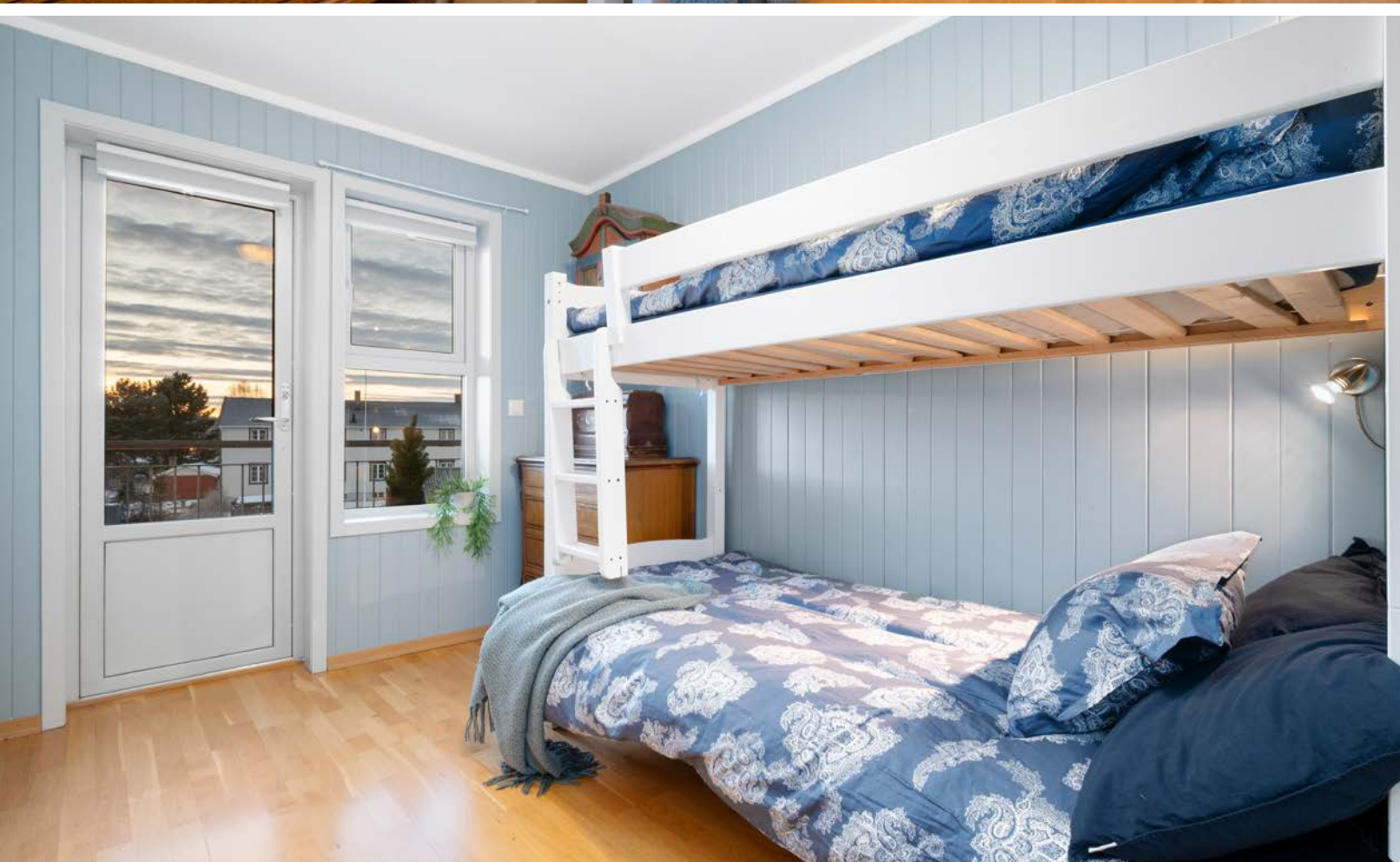


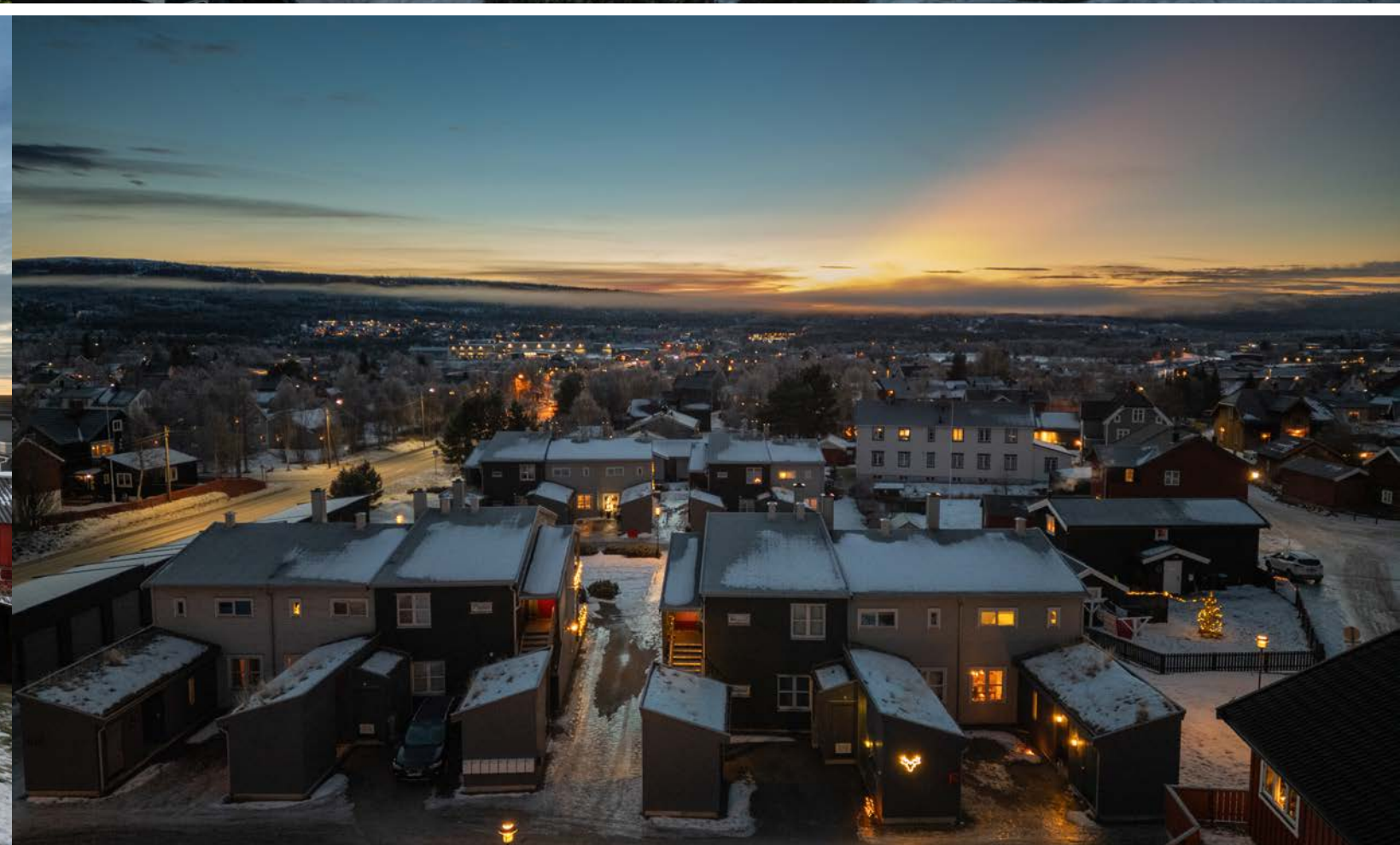


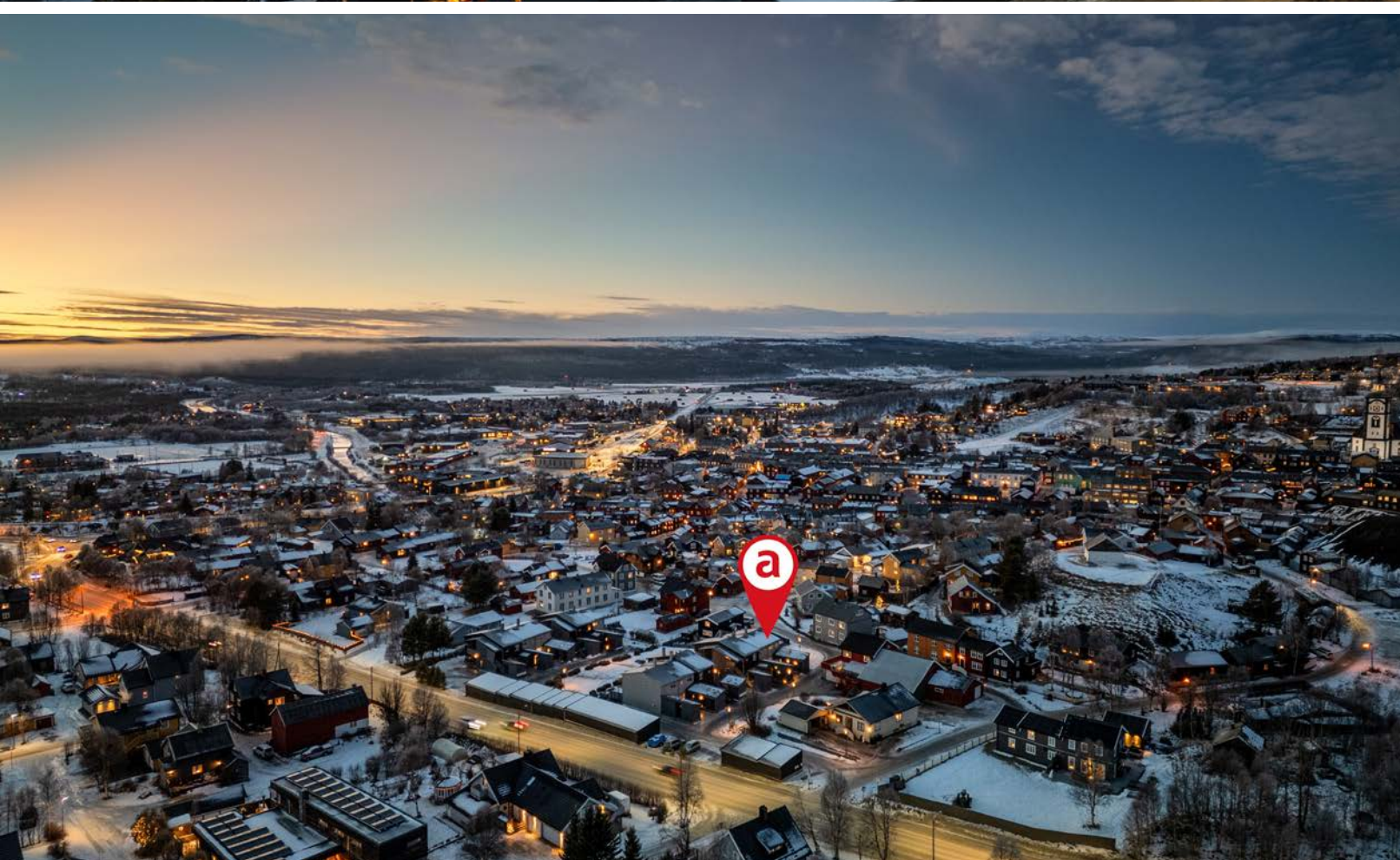












Plantegning

1. etasje



7374 Røros - Ole Guldals gate 23C
Bolig, 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.

2. etasje



7374 Røros - Ole Guldals gate 23C
Bolig, 2. Etasje



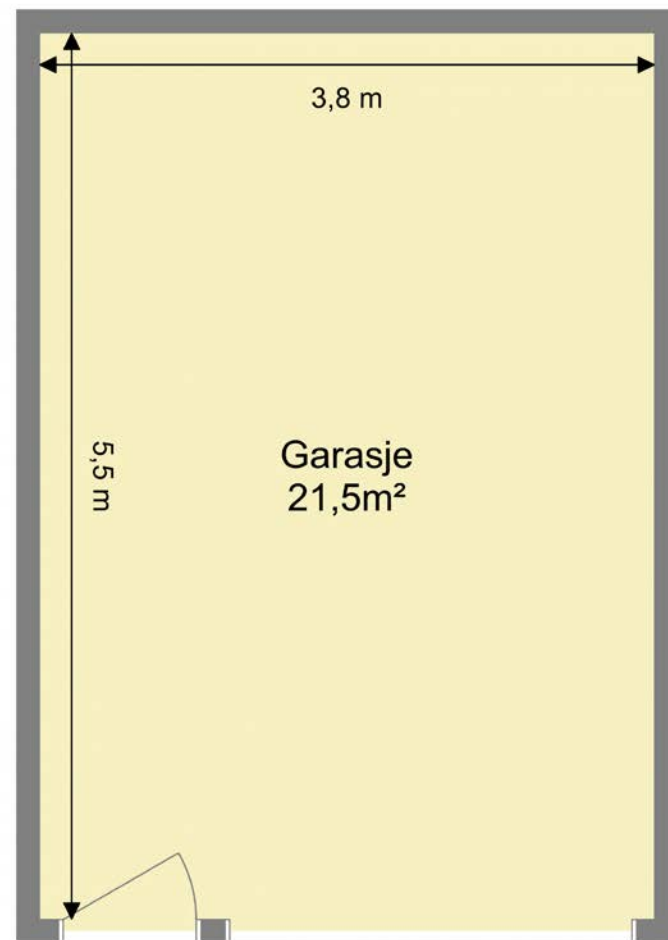
Plassbygde garderobereskap er trukket fra gulvarealet i gjeldende rom på tegningen.

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



7374 Røros - Ole Guldals gate 23C

Garasje, 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.

Notater



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: 96 m²
BRA - e: 27 m² (garasje + bod ved inngangen)
BRA totalt: 123 m²
TBA: 3 m²

1/4-part av firemannsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 52 m² Stue, kjøkken, spisestue, vaskerom/
WC, gang og vindfang.
2. etasje
BRA-i: 44 m² To soverom, bad og gang.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
3 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-e: 22 m²

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
4574.8 m²

Tomtebeskrivelse
Sameiet tomt.

Beliggenhet
Attraktiv beliggenhet kun ca. 400 m fra Kjerkgata på Røros og 200 meter fra Rema 1000 og apotek. Meget barnevennlig og solrikt område med de fleste fasiliteter i umiddelbar nærhet. Gangavstand til de fleste severdigheter i Røros sentrum.

Adkomst
Se kart på www.finn.no.

Det vil bli skiltet ifm fellesvisninger.

Bygningssakkyndig
Snorre Kolstad

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Leilighet i firemannsbolig
Leiligheten ligger i en firemannsbolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaks- og pulttaksform og er tekket med papp og torv. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Andel av garasje
Det disponeres en garasjeplass i felles anlegg. Garasjen er oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Det er montert leddport i tre med automatisk åpner.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser om følgende i sin egenerklæring:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja
Gulvet i andre etasje er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Det betyr at man må tørke opp hver gang etter dusj.
Gulvet på badet i første etasje er også tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Bergstaden Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Lampe over kjøkkenbord hengt opp og skiftet dimmer på stue.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: VB Røros VVS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulvvarmestyring / termostater

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Bod -dør har slått seg og er vanskelig å åpne og lukke
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja
Sprekk i en flis i gang/vindfang
Baderoms innredning i 2 etasje - skuff er treig å åpne og lukke
Se takst vedr pipe og kanal føring over tak på kaldloft, litt fukt men ikke påvist skader men bør utbedres

Se komplett egenerklæringsskjema i salgsoppgaven.

Innhold
Leilighet

1. etasje:
Vindfang, gang, spisestue, kjøkken, stue og vaskerom/wc.
2. etasje:
Gang, to soverom og bad.

Bod.

Garasje.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Bad, 2. etasje
- Vaskerom/ WC, 1. etasje

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Vannledninger
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Bad, 2.etasje
- Vaskerom/WC, 1. etasje

Leilighet i firemannsbolig

1. etasje

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

Spisestue:
Parkett på gulv. Malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Gulvvarme.
Kjøkken:
Parkett på gulv malt panel på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Malt overflate og downlights i himling.
Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, mikroovn og kjøl/frysenskap.

Stue:
Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.
Gulvvarme og vedovn. Trapp.

Vaskerom/wc:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc, servant i innredning, naturlig avtrekk og rørfordelingsskap.

Gang:
Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Gulvvarme.

Bod:
Støpt gulv og plater på vegger. Malte plater og luke til kaldloft i himling.

2. etasje

Gang:
Parkett på gulv. Malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate, downlights og luke til kaldloft i himling.
Gulvvarme. Trapp og garderobeskap.

Soverom 1:
Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.
Gulvvarme. Utgang til balkong.

Soverom 2:
Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servant i innredning, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Andel av garasje

Garasje:
Støpt gulv og ellers uinnredet.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
2019 - Det ble montert nytt kjøkken. Utført av Kjetil P Sorken. Flislegging over kjøkkenbenk ble utført av Bergstaden Mur & Puss.
2019 - Overflatebehandlet vegger og himling, samt slipt parkett i alle rom utenom gang, vindfang og vaskerom i 1. etasje, og bad i 2. etasje.
2022 - Utvendige fasader ble overflatebehandlet i regi av sameiet.

2025 - I 2025 ble det byttet 8 termostater, 2 masterpanel, wifi styringssentral og 9 aktuatorer tilhørende gulvvarmen. Utført av Røros VVS AS. Dokumentasjon er fremvist.

Parkering
Egen garasje i felles garasjerekke.

Forsikringsselskap/Polisenummer
Tryg/8726824

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 leverer boligkjøperforsikring
- 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 fjernvarme v/Grytbakk varmesentral.

Sameiet inngår ettårskontrakter med Grytbakk om gangen.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 23 529

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 5 512,52,-
- Eiendomsskatt: Kr. 9 374,-
- Feiing: Kr. 569,50,-
- Renovasjon: Kr. 3 961,40,-
- Vann: Kr. 4 111,84,-

Sum: Kr. 23 529,26,-

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

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

99/1237

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer forsikring, vinter og sommervedlikehold utendørs. Styrehonorar, forretningsførerhonorar, strøm utendørs og løpende vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1667

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån og har en god økonomi. Saldo på bankkonto pr. 31.12.2024 kr. 390.000,-.

Sameiet

Sameienavn

Skansen Boligsameie

Organisasjonsnummer

913482182

Regnskap/budsjett

Se vedlagte budsjett og resultat.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Vedtektene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Else Grytbak

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 393, seksjonsnummer 8 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5025/137/393/8:

22.12.2004 - Dokumentnr: 6495 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2025 - Dokumentnr: 745799 - Jordskifte

TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

21-058467RFA-JTRO/JTRD FLANDERBORG

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2004 - Dokumentnr: 6495 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 99/1237

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert: 15.12.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Veien inne på tunet er privat. Det betales for brøyting ol. i felleskostnadene.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan for Røros sentrum med planid: KD20080002, ikrafttrådt: 25.06.2009 gjelder.

Reguleringsplan "Områdeplan for Røros sentrum, med planid: 2023002, ikrafttrådt 19.06.2025 gjelder

Adgang til utleie

Adgang til utleie jfr eierseksjonsloven 24. Styret har vedtatt kortidsutleie maks 60 dager i året. Både langtidsleie og kortidsleie må godkjennes av styret.

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
3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
89 750 (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))

91 100 (Omkostninger totalt)
102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 692 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 694 800 (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 91 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 3.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.12.2025



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Lars Erik Kvernes Ingrid Kvernes
Boligen	- Boligen ble kjøpt 2020 - Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Ole Guldals Gate 23C 7374 Røros	
5025-137/393/0/8	
Fremtind	Meglerns oppdragsnummer: 1705250071 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
♦ Ja
Gulvet i andre etasje er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Det betyr at man må tørke opp hver gang etter dusj.

Gulvet på badet i første etasje er også tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bergstaden Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lampe over kjøkkenbord hengt opp og skiftet dimmer på stue.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: VB Røros VVS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulvvarmestyring / termostater

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Bod -dør har slått seg og er vanskelig å åpne og lukke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Sprekk i en flis i gang/vindfang

Baderoms innredning i 2 etasje - skuff er treig å åpne og lukke

Se takst vedr pipe og kanal føring over tak på kaldloft, litt fukt men ikke påvist skader men bør utbedres



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Tilstandsrapport

 Leilighet i firemannsbolig
 Ole Guldals gate 23C , 7374 RØROS
 RØROS kommune
 gnr. 137, bnr. 393, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 96 m²



TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 21615-1143

Referansenummer: HQ5010

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad

Uavhengig Takstingeniør

sk@tft.no

480 33 863



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en firemannsbolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaks- og pulttaksform og er tekket med papp og torv. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Leiligheten vurderes i grei stand med tanke på alder. Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Taktekking over 2. etasje er av papp, mens tekking over vindfang, gang og bod i 1. etasje er av torv, med underliggende papp og torvplast. Taktro er av trepanel. Taket er besikktiget fra bakkenivå, men det er snødekt tak, slik at det kun er foretatt vurdering ut fra alder og synlige forhold på kaldloft.
-Renner og nedløp er utført i lakkert metall.
-Det er ikke foretatt kontroll av utstyr på tak grunnet snødekt taktekking. Ny kontroll anbefales når taket er snøfritt.
-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående og liggende bordkledning.
-Innvendig er det skrå og flate himlinger. Over flat himling i 2. etasje er det et kaldloft. Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrer og det er isolert med blåseisolasjon på loftet. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige i gang inne i boligen. Det er et kaldloft over boden med adkomst via luke i himling.
-Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
-Bygningen har malt hovedytterdør i tre med 2-lags glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
-Det er en malt tredør inn til boden.
-Det er en luftebalkong ut fra det ene soverommet i 2. etasje. Balkongen er innhengt i vegglivet. Rekkverket er av stål, med håndlist av behandlet tre. Under gulvdekket er det lagt en membran som tekking.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malt panel og malte overflater. Innvendige tak har malt panel og malte overflater.
-Det er støpt plate på mark i 1. etasje. Etasjeskilleren vurderes av betong.
-Boligen har elementpipe. Sotluke og vedovn er plassert i stue.
-Boligen har trertrapp med malte vanger og trinn av eik. Rekkverk er av malt tre og metallspiler. Håndløper er montert på begge sider.
-Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD
-Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
-Veggene har fliser. Taket er malt.
-Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.
-Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

med innebygd sistene og dusjhjørne.
-Det er naturlig ventilerings.
-Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

VASKEROM/WC

-Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
-Veggene har fliser. Taket er malt.
-Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.
-Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
-Det er naturlig ventilerings.
-Hulltaking er foretatt fra spisestue uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med glatte fyllingsfronter. Benkeplaten er av laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert stekeovn, platetopp, mikroovn og kjøl/fryseskap.
-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på vaskerom/wc og er inspisert innvendig. Stoppekran er plassert i felles bod. Vannkurser for vannbåren varme er innebygd i vegg i hver etasje, med luker for inspeksjonsmulighet.
-Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
-Boligen har naturlig ventilasjon.
-Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i felles bod. Rommet har sluk, men ikke tettesjikt på gulvet.
-Boligen har vannbåren gulvvarme. Oppfyrt av fjernvarmeanlegg iht. eier.
-Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfanget.
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

-Det er med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon. Takvann ledes i et rørsystem under bakken.
-Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.
-Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
-Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er

Beskrivelse av eiendommen

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest er datert 15.12.2006.

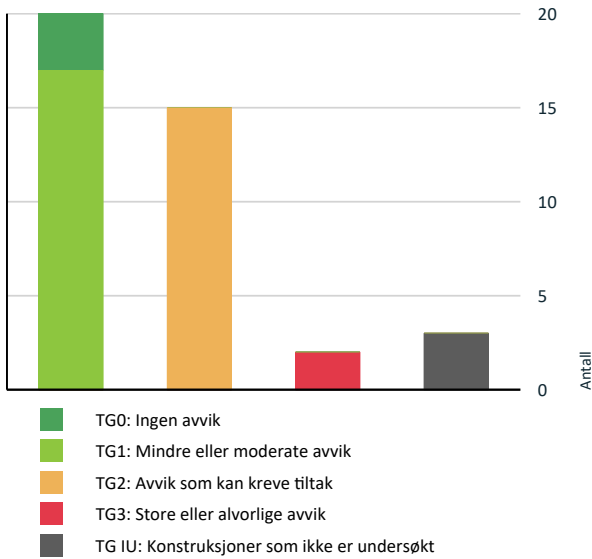
Garasjerom i felles anlegg

- Det foreligger ikke tegninger

-Kommunapakken inneholder ingen tegninger eller ferdigattest, slik at lovligheten på bygget ikke er vurdert.

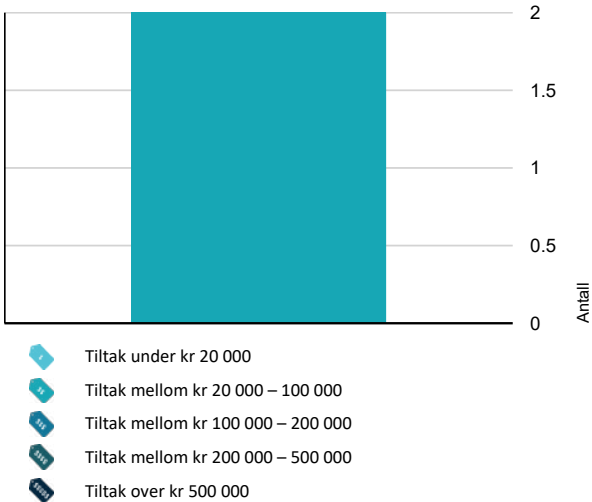
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det foretas tilstandsvurdering også av utvendige forhold på boligbygg med opp til 4 boenheter. Sameiet har et overordnet ansvar for bygningens fasader og felles teknisk anlegg.
-Grunnet snø på terreng og takteking ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Utstyr på tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Ferdigattest er datert 2006. Tatt i bruk i 2007 ifølge matrikkelrapport.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	-Det ble montert nytt kjøkken. Utført av Kjetil P Sorken. Flislegging over kjøkkenbenk ble utført av Bergstaden Mur & Puss. -Overflatebehandlet vegger og himling, samt slipt parkett i alle rom utenom gang, vindfang og vaskerom i 1. etasje, og bad i 2. etasje.
2022	Modernisering	-Utvendige fasader ble overflatebehandlet i regi av sameiet.
2025	Modernisering	-I 2025 ble det byttet 8 termostater, 2 masterpanel, wifi styringssentral og 9 aktuatorer tilhørende gulvvarmen. Utført av Røros VVS AS. Dokumentasjon er fremvist.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking over 2. etasje er av papp, mens tekking over vindfang, gang og bod i 1. etasje er av torv, med underliggende papp og torvplast. Taktro er av trepanel. Taket er besiktiget fra bakkenivå, men det er snødekt tak, slik at det kun er foretatt vurdering ut fra alder og synlige forhold på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

-Tekking av papp over 2. etasjen har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker.
-Det er fuktig på undersiden av det ene hjørnet på pipa, samt i underkant av gjennomføring av avtrekkskanaler og kloakklufting. Fuktigheten registreres på undergurten (gulvet) ved pipe og kanal, samt ved at det er fuktmerker i taktro rundt kanalen, men det er ikke registrert fuktskader ved befaringen. Tyder på at det kan være noe inndriv eller kondensering ved beslagene.

Konsekvens/tiltak

- 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.

-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt. Sameiet må anses å ha et overordnet ansvar for dette. Fukt på loft kan føre til skader over tid.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Fuktmerker rundt kanal på kaldloft.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.
-Påkoblingen av røret fra takrenne på balkong mot nedløpsrør fra tak kan ha utettheter. Det virker å kun være fuget i overgangen, og at denne fugen har tørket ut. Imidlertid noe usikkert om det er lekkasjer herfra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.



Frostspreng i nedløpsrør.



Risiko for utettheter ved overgang mellom rørdeler.

Utstyr på tak

Det er ikke foretatt kontroll av utstyr på tak grunnet snødekt taktekking. Ny kontroll anbefales når taket er snøfritt.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Musetetting/lekter bak kledning begrenser lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-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.

Tilstandsrapport



Oversikt oppunder kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Innvendig er det skrå og flate himlinger. Over flat himling i 2. etasje er det et kaldloft. Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrer og det er isolert med blåseisolasjon på loftet. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige i gang inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

-Det er fuktig på undersiden av det ene hjørnet på pipa, samt i underkant av gjennomføring av avtrekkskanaler og kloakklufting. Fuktigheten registreres på undergurten (gulvet) ved pipe og kanal, samt ved at det er fuktmerker i taktro rundt kanalen, men det er ikke registrert fuktskader ved befaringen. Tyder på at det kan være noe inndriv eller kondensering ved beslagene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-En gjennomgang av beslag over tak er påregnelig. Sameiet må anses å ha et overordnet ansvar for dette. Fukt på loft kan føre til skader over tid.



Fuktig på plate under kanal som fører over tak.



Fuktmerker rundt kanalen.



Drypper litt fra dette hjørnet ved pipe i overgang over tak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er et kaldloft over boden. Adkomst via luke i himling.

Tilstandsrapport

-På grunn av manglende stige er ikke loftet undersøkt (TGIU). Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

-Vinduer fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med 2-lags glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

-Nevnte dører fremstår med normal bruksslitasje.

TG 2 Dører - 2

Det er en malt tredør inn til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Boddøren tar i karm, og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Døren har behov for justering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en luftebalkong ut fra det ene soverommet i 2. etasje. Balkongen er innhengt i vegglivet. Rekkverket er av stål, med håndlist av behandlet tre. Under gulvdekket er det lagt en membran som tekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

-Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malt panel og malte overflater. Innvendige tak har malt panel og malte overflater.

-Den generelle tilstanden på overflatene vurderes som normal i forhold til forventbar standard. Det bemerkes at en liten del av veggstussen mot stue fra kjøkken har behov for å males.

-I 2019 ble det overflatebehandlet vegger og himling, samt slipt parkett i alle rom utenom gang, vindfang og vaskerom i 1. etasje, og bad i 2. etasje.

-Eier har opplyst om sprekk i en flis i gang i 1. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt plate på mark i 1. etasje. Etasjeskilleren vurderes av betong.

-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og spisestue i 1. etasje, samt i gang og 1 soverom i 2. etasje uten å påvise måleavvik opp mot standarden NS 3600.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Sotluke og vedovn er plassert i stue.

-Det registreres ingen unormale forhold ved kontroll inne i boligen. Kontroll over tak er ikke foretatt på grunn av manglende stige.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trertrapp med malte vanger og trinn av eik. Rekkverk er av malt tre og metallspiler. Håndløper er montert på begge sider.

-Det registreres ingen unormale forhold.



Innfesting av håndlist.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

-Innerdører fremstår med normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

-Det er vindu i våtsonen. Preakseptert ytelse i dagens forskrift (TEK 17 § 13-15 pkt. 4): Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtzone i figur 1 (se bilde). Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader".

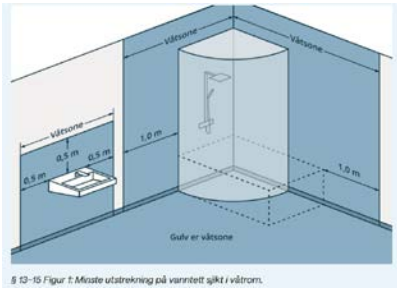
-Det er påvist et riss i takoverflaten. Ukjent årsak til risset, men bevegelser i underlaget eller svakheter i skjøter kan føre til at gipsskjøter sprekker. Ingen tegn på at det er svikt eller skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen. For å lukke avviket må det fremvises tilstrekkelig dokumentasjon på riktig utførelse av membran mot vindusåpning. Det anbefales at det fortsatt brukes lukkede løsninger som f. eks. dusjkabinett eller lukket dusjhjørne for å spare vinduet for fritt vann. Foreta jevnlig kontroll av overflater.

-Det kan forsøkes lokal utbedring av risset i takflaten.



Preakseptert utførelse av våtzone i dagens forskrifter.



Vindu i våtzone.



Riss i takflaten.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

TG 3:

-Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Det er tendens på motfall på 3-4 mm fra dør og mot dusjhjørnet. Gulvskinnen i dusjhjørnet vil også hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i å nå sluket, og medfører risiko for at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasje på utstyr. Eier har opplyst at gulvskinnen ikke er tett mot gulvet, slik at det kan renne vann ut ved dusjing.

TG 2:

-Det er noe svertesopp i silikonfuger i overgang gulv/vegg i dusjsonen og i overgang mot dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

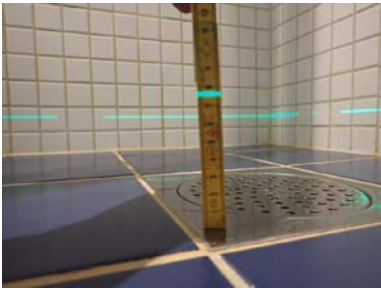
-For å lukke avviket må det foretas utbedringer av fallforhold. Som oftest er det vanskelig eller umulig å foreta lokale utbedringer ved fallforhold, og det kan ikke utelukkes at hele rommet derfor bør renoveres. Sjablongmessig estimat settes for utbedring av gulvet (om mulig), og det bemerkes at renovering av et helt badrom med denne størrelsen kan koste over 200 000. Estimater må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

-Det anbefales jevnlig kontroll og opptørking av eventuelt vann som renner utover gulvet etter dusjing.

-Rommet kan fremdeles brukes med dagens fallforhold. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig, og det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann.

-Misfargede fuger anbefales utbedret. Svertesoppen er ikke farlig, men den kan virke skjemmende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Referansenivå laser ved dør = 75 mm. Viser at det mangler fall til sluk.



Svertesopp i fuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Oversiktsbilde, sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd systerne og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

-Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ved byggeåret var det ikke krav om lekkasjesikring på slike systerne.

-Det er tung funksjon i skuffen på servantskapet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Undersøk muligheten for en løsning på lekkasjesikring av innebygd systerne.
- En utbedring av skuffe på servantskapet er påregnelig.



Oversiktsbilde.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for å kunne gi TG 1.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.
Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt fra spisesue uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

Vurdering av avvik:

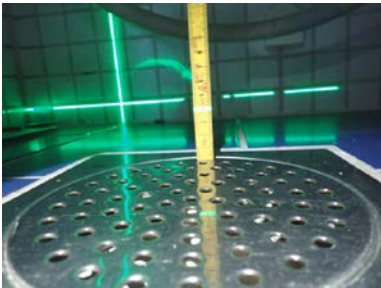
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Manglende fall til sluk medfører risiko for at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasje på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- For å lukke avviket må det foretas utbedringer av fallforhold. Som oftest er det vanskelig eller umulig å foreta lokale utbedringer ved fallforhold, og det kan ikke utelukkes at hele rommet derfor bør renoveres. Sjablongmessig estimat settes for utbedring av gulvet (om mulig), og det bemerkes at renovering av et helt vaskerom med denne størrelsen og standarden kan koste over 200 000. Estimater må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.
- Rommet kan fremdeles brukes med dagens fallforhold. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Referansenivå laser ved dør = 40 mm. Viser at det mangler fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Oversiktsbilde, sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra spisesue uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fyllingsfronter. Benkeplaten er av laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt. Over benk er det fliser på vegg. Det er integrert stekeovn, platetopp, mikroovn og kjøl/fryseskap.

-Ikke registrert unormale forhold. Det bemerkes at en liten del av veggstussen mot stue fra kjøkken har behov for å males.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på vaskerom/wc og er innsisert innvendig. Stoppekran er plassert i felles bod. Vannkurser for vannbåren varme er innbygd i vegg i hver etasje, med luker for inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

-Stoppekran i bod og kurser i rørskap er ikke merket.
-Det mangler lekkasjesikring av rørstokker til gulvvarmesystemet i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

-Det er særlig behov for merking av hvilken stoppekran som tilhører boenheten.
-Ved lekkasjer på rørstokker for vannbåren varme kan det bli skader i tilstøtende konstruksjoner. Det må etableres tilfredsstillende lekkasjesikring av installasjonene. Dagens forskrifter krever at lekkasjer skal være lett påviselig og ikke forårsake skade på installasjoner og bygningsdeler.



Rørstokk (rør i rør).



Rørstokk (vannbåren varme).

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

-Eier har ikke opplyst om unormale forhold ved ventilasjonsløsningen.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i felles bod. Rommet har sluk, men ikke tettesjikt på gulvet.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

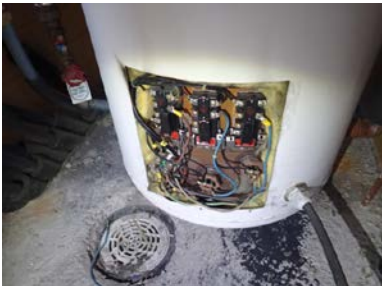
- Det er avvik:

-Tanken er nært ved å nå 20 år. Restlevetiden blir usikker i tiden som kommer.
-Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).
-Lokket på den elektriske koblingsboksen på tanken sitter ikke påmontert. Dette gir berøringsfare og mulighet for elektrisk støt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.
-For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet eller elektrisk lekkasjestopper i tilknytning varmtvannstanken. Dagens løsning gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.
-Lokket på koblingsboksen må monteres.
-Sameiet må anses å ha et overordnet ansvar for eventuelle forhold ved varmtvannstanken.



Manglende lokk over koblingsboks.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme. Oppfyrt av fjernvarmeanlegg iht. eier.

-Det er ikke registrert unormale forhold ved det vannbårne anlegget. Forhold rundt vannsikkerhet er nevnt under punktet "Vannledninger".
-I 2025 ble det byttet 8 termostater, 2 masterpanel, wifi styringssentral og 9 aktuatorer tilhørende gulvvarmen. Utført av Røros VVS AS. Dokumentasjon er fremvist.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringskap med automatsikringer er plassert i vindfanget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon. Det vil si helt tilbake til byggeår.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
-Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke komplett samsvarserklæring på anlegget. Det vil si alt av utført arbeid i boligen tilbake til byggeåret.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja -Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført, inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.

Generell kommentar

-Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke komplett samsvarserklæring på anlegget. Det vil si alt av utført arbeid i boligen tilbake til byggeåret.
-I gang i 2. etasje henger det ned en downlight som bør utbedres.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei -Nytt i 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei -Røykvarslere fremstår uten synlige skader og er ikke funksjonstestet. Det må anses som normalt vedlikehold av eier å sørge for at disse virker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

-Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasse av ukjent type i området.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon. Takvann ledes i et rørsystem under bakken.

-Det er kun foretatt vurdering med bakgrunn i god gjenværende levetid på nedgravd rørsystem for takvann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

-Det er ikke registrert eller opplyst om unormale forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

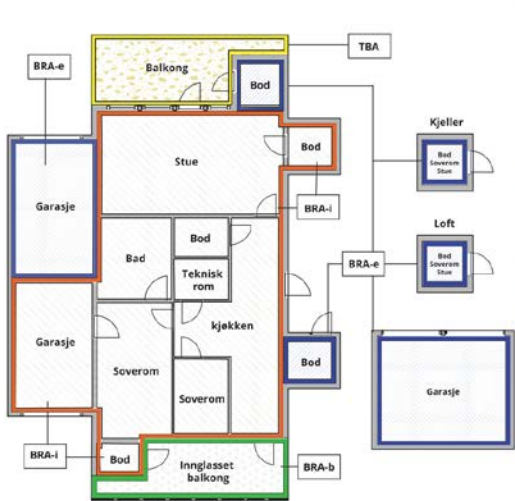
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Leilighet i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	44			44	3
1. Etasje	52	5		57	
SUM	96	5			3
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue, vaskerom/wc	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: -Ferdigattest er datert 15.12.2006.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: -I 2025 ble det byttet 8 termostater, 2 masterpanel, wifi styringssentral og 9 aktuatorer tilhørende gulvvarmen. Utført av Røros VVS AS. Dokumentasjon er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasjerom i felles anlegg

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

-Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: -Kommunapakken inneholder ingen tegninger eller ferdigattest, slik at lovligheten på bygget ikke er vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i firemannsbolig	96	5
Garasjerom i felles anlegg	0	22

Kommentar

Leilighet i firemannsbolig

S-rom:
-1. etasje: Bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Ingrid Kvernes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	137	393		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Ole Guldals gate 23C							
Hjemmelshaver Kvernes Ingrid, Kvernes Lars Erik							

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles anlegg



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Det disponeres en garasjeplass i felles anlegg. Garasjen er oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Det er montert leddport i tre med automatisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.12.2025	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Ja
Plantegninger	15.12.2025	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Ja
Standardbeskrivelse	15.12.2025	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

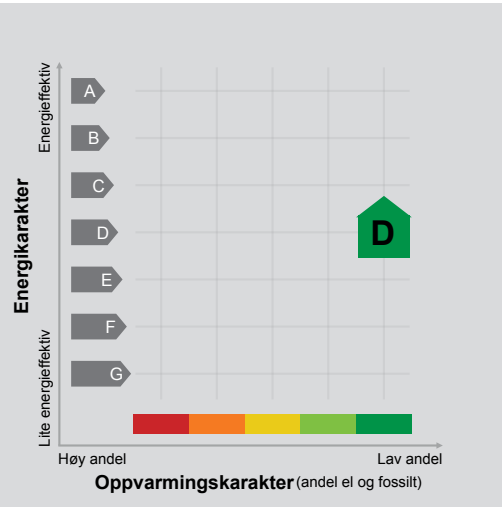
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST



Adresse	Ole Guldals gate 23C
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17771558
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-235996
Dato	15.12.2025



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 innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere urbryter på motorvarmer
 - Slå el.apparater helt av
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Bruk varmtvann fornuftig

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.

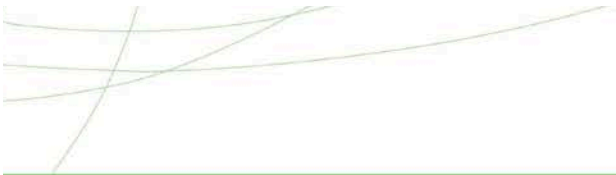
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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. 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/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggear:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
	Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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

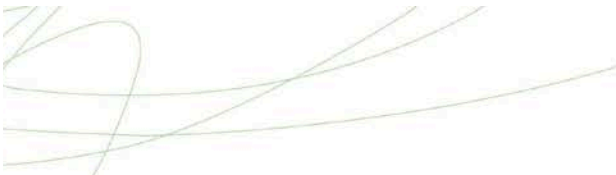
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

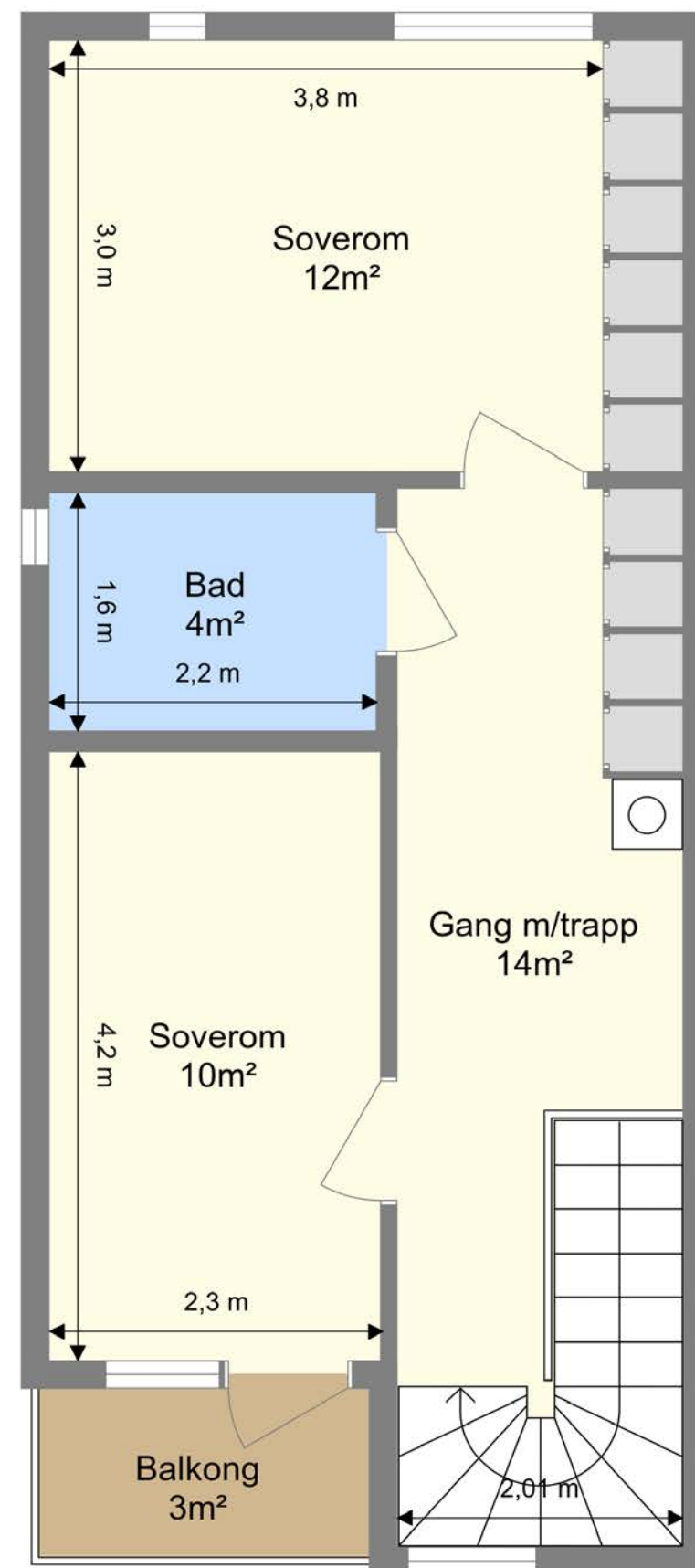
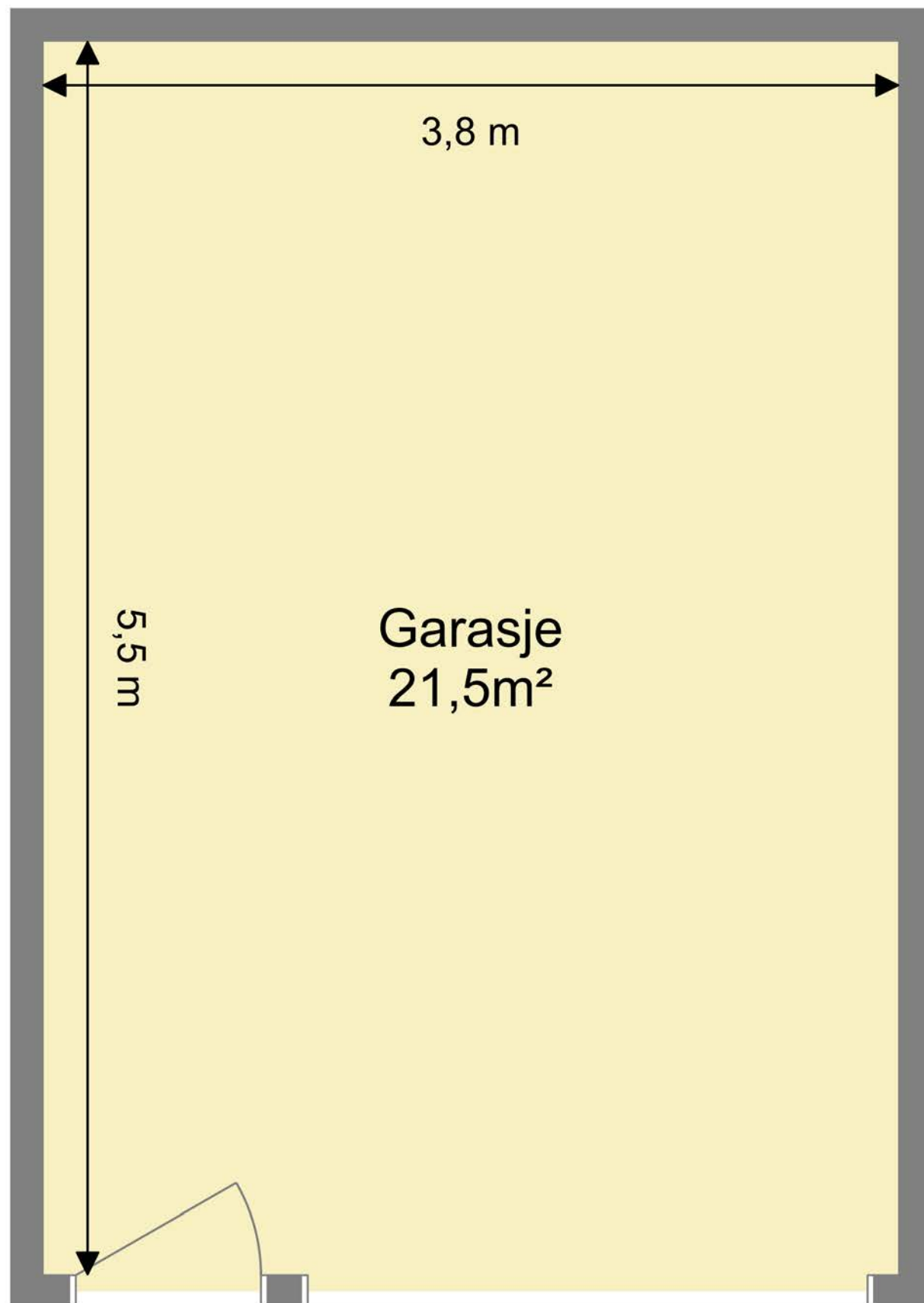
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



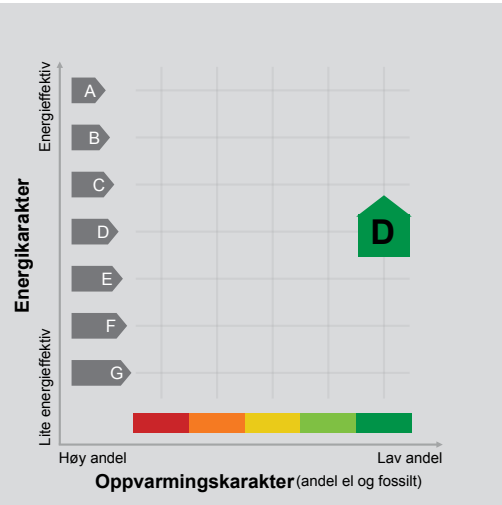


Plassbygde garderobereskaper er trukket fra gulvarealet i gjeldende rom på tegningen.

ENERGIATTEST



Adresse	Ole Guldals gate 23C
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17771558
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-235996
Dato	15.12.2025



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 urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig

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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggear	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme 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

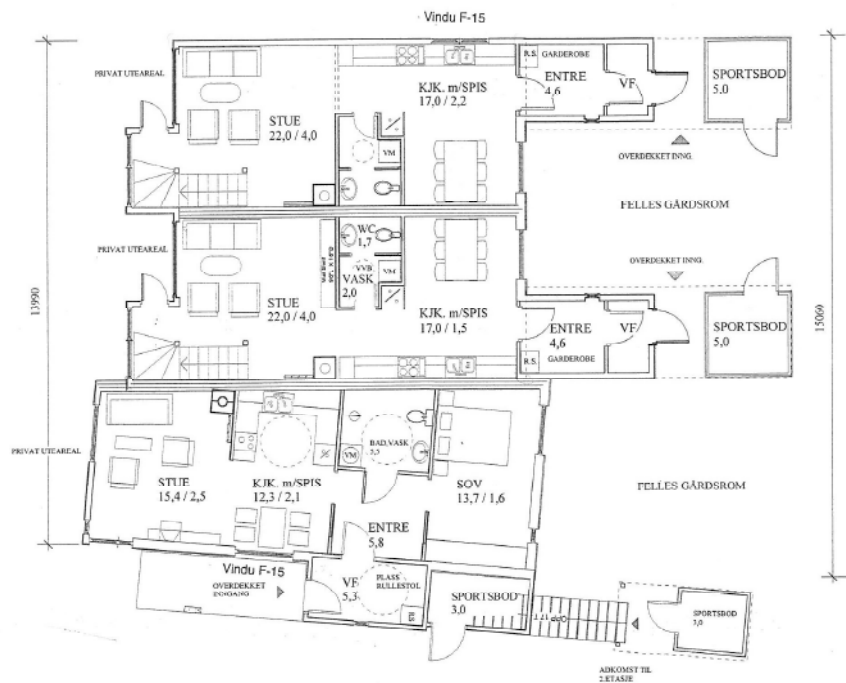
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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



Tegningen viser plan 1. etasje av HUS B og C.
HUS A er speilvendt løsning av denne.

BOLIGOMRÅDE VED SKANSEN / DEL AV GNR. 137, BNR. 166, RØROS
TILTAKSHAVER: ARNE GRYTBÅK, Ole Guldals gt. 19, 7374 RØROS. Tlf. 724 12 696

HOVEDPROSJEKT / PLANER HUS B og C, 1. etasje TEGN.NR. 21-21

RØROS, 10.03.03 / SIVILARKITEKTER HELI ANTTONEN OG FREDRIK PRØSCH Vedlegg E-4

ARKITEKTENE HELI OG FREDRIK Ol-Kanolesav.2 - 7374 Røros - Tlf 724 10810 - M/F 080 243 613 MVA



Tegningen viser plan 2. etasje av HUS B og C.
HUS A er speilvendt løsning av denne.

PLAN 2.ETASJE

BOLIGOMRÅDE VED SKANSEN / DEL AV GNR. 137, BNR. 166, RØROS
TILTAKSHAVER: ARNE GRYTBÅK, Ole Guldals gt. 19, 7374 RØROS. Tlf. 724 12 696

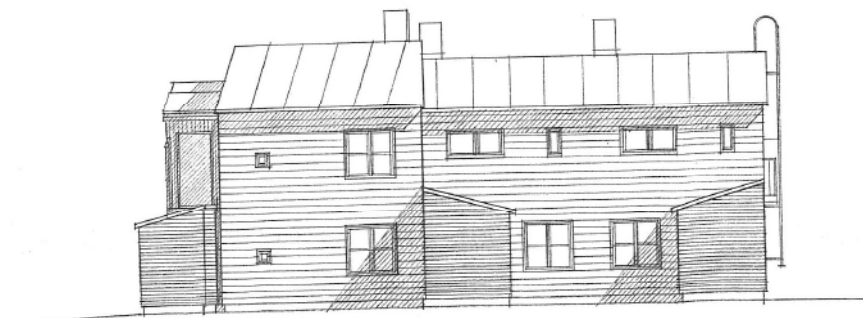
HOVEDPROSJEKT / PLANER HUS B og C, 2. etasje TEGN.NR. 21-22

RØROS, 10.03.03 / SIVILARKITEKTER HELI ANTTONEN OG FREDRIK PRØSCH Vedlegg E-5

ARKITEKTENE HELI OG FREDRIK Ol-Kanolesav.2 - 7374 Røros - Tlf 724 10810 - NO 980 243 613 MVA



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

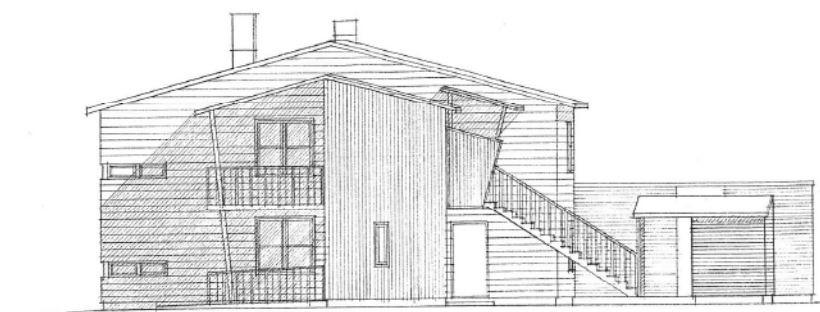
Tegningen viser langfasader av HUS B og C.
HUS A er speilvendt løsning av denne.

BOLIGOMRÅDE VED SKANSEN / DEL AV GNR. 137, BNR. 166, RØROS
TILTAKSHAVER: ARNE GRYTBAK, Ole Guldals gt. 19. 7374 RØROS. Tlf. 724 12 696

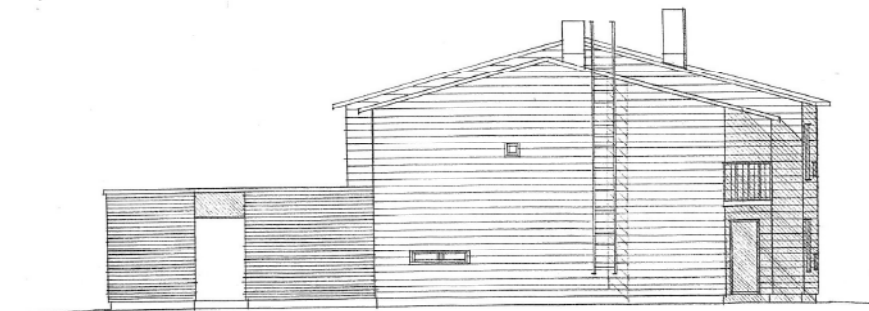
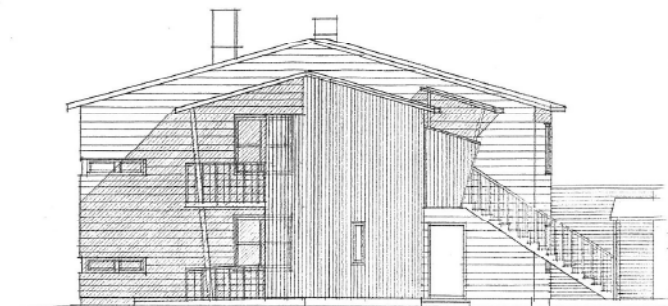
HOVEDPROSJEKT / LANGFASADER HUS B og C TEGN.NR. 21-23

RØROS, 10.03.03 / SIVILARKITEKTER HELI ANTONEN OG FREDRIK PRØSCH Vedlegg E-6

ARKITEKTENE HELI OG FREDRIK Ol-Kanelesav.2 • 7374 Røros • Tlf 724 10810 • NO 980 243 613 MVA



GAVLFASADE MOT SØR-ØST, HUS C



GAVLFASADER VENDER MOT NORD-ØST OG SØR-ØST

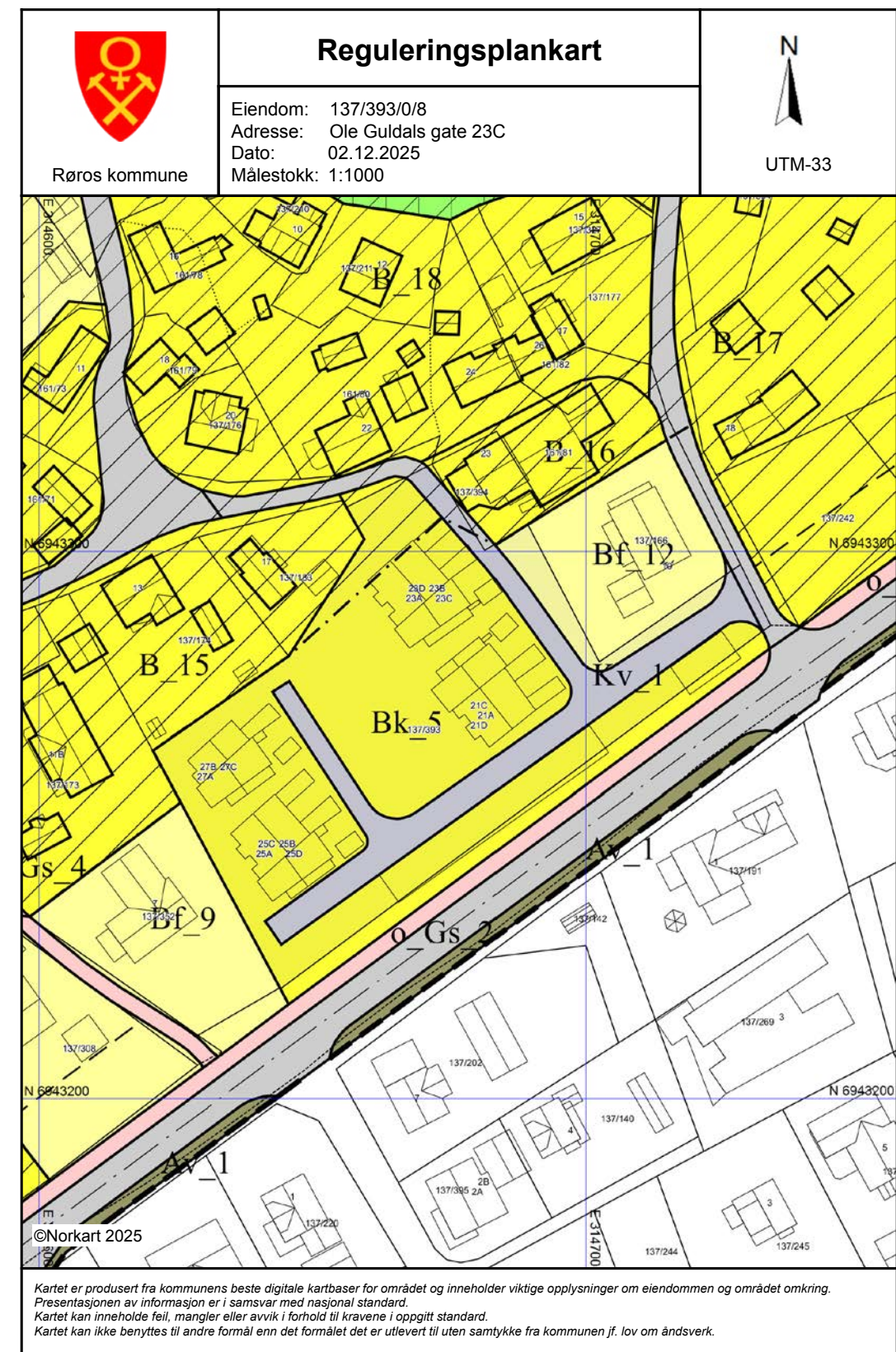
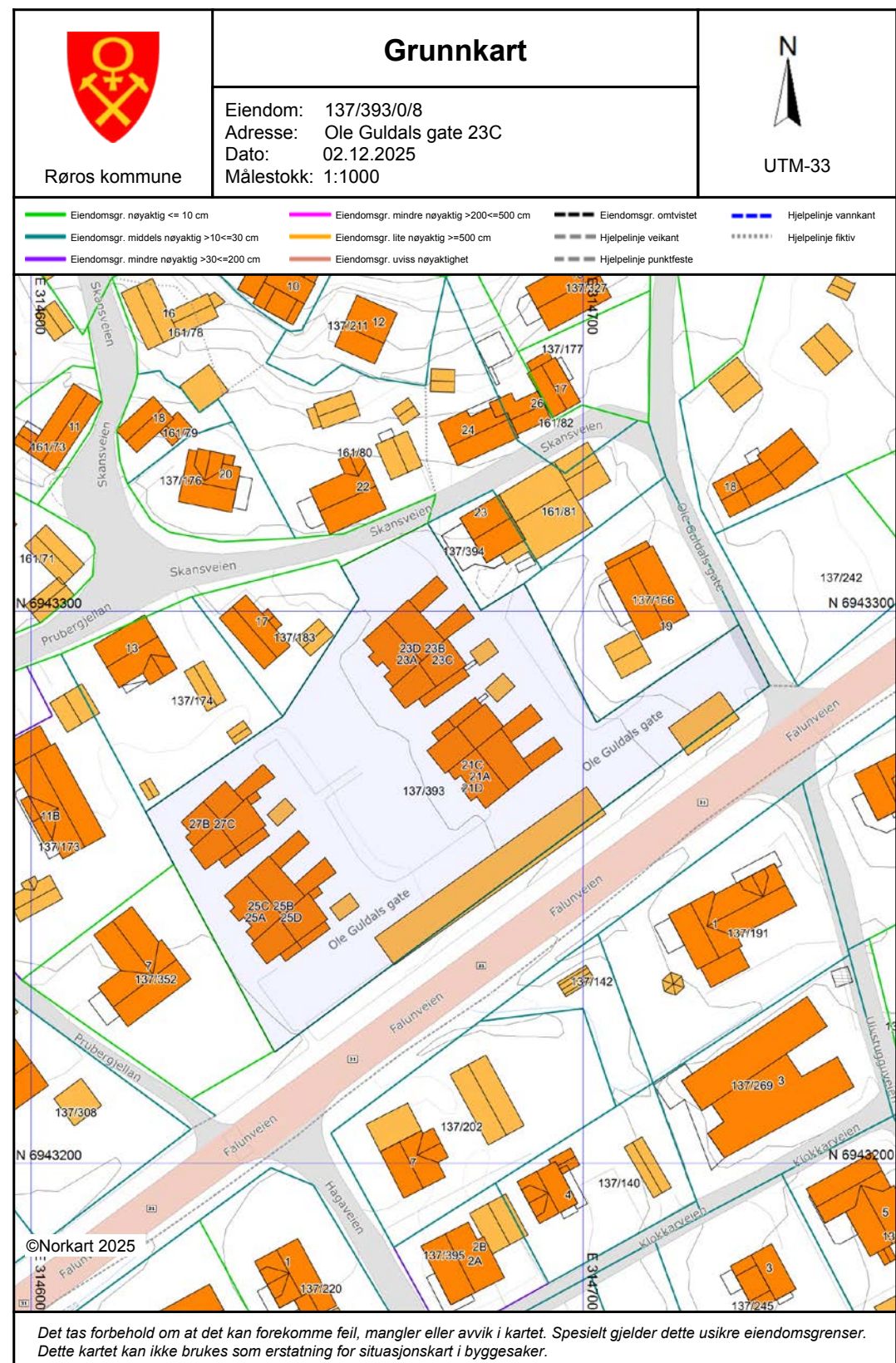
Tegningen viser gavlfasader av HUS B og C.
HUS A er speilvendt løsning av denne.

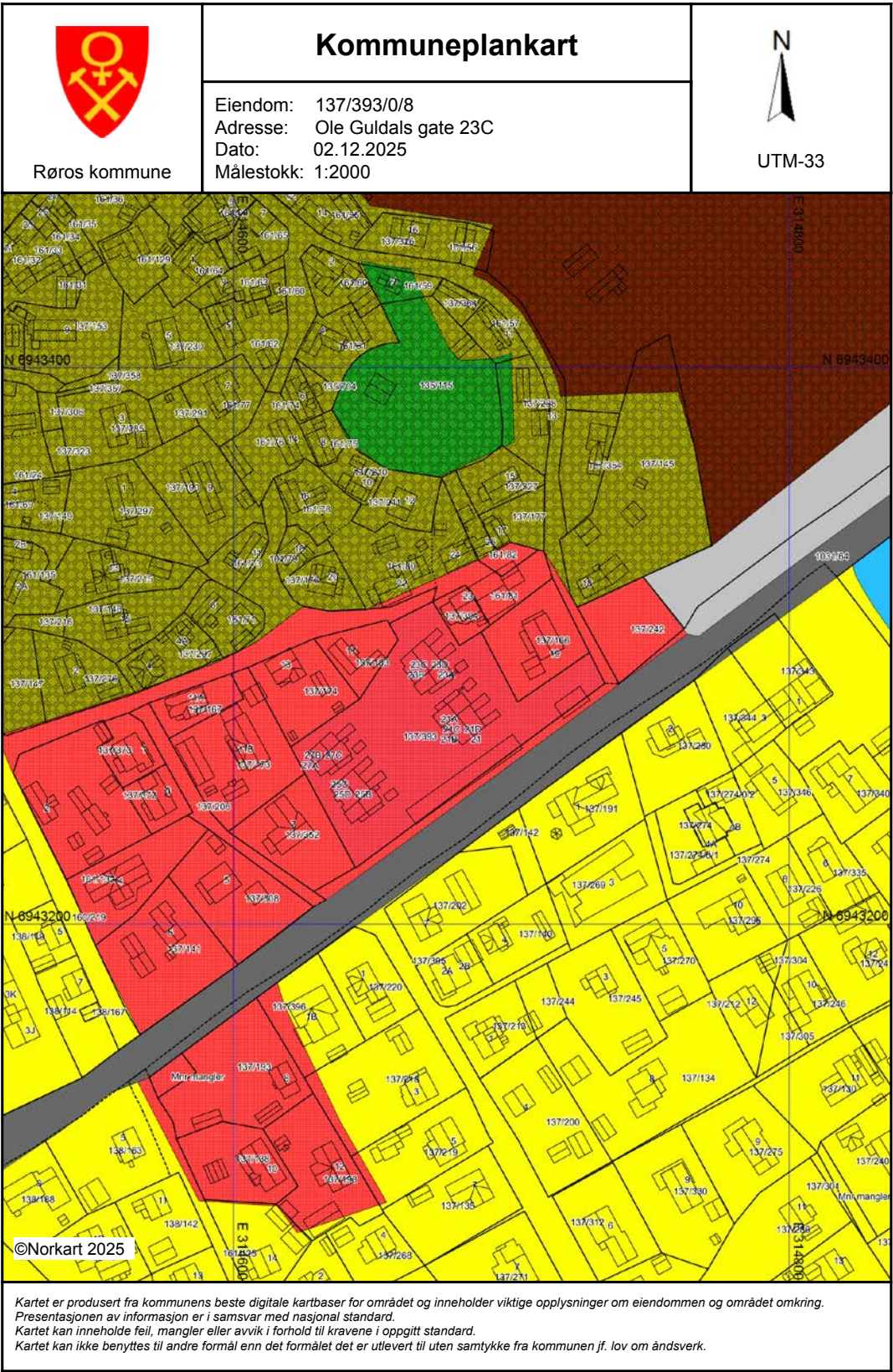
BOLIGOMRÅDE VED SKANSEN / DEL AV GNR. 137, BNR. 166, RØROS
TILTAKSHAVER: ARNE GRYTBAK, Ole Guldals gt. 19. 7374 RØROS. Tlf. 724 12 696

HOVEDPROSJEKT / GAVLFASADER HUS B og C TEGN.NR. 21-24

RØROS, 10.03.03 / SIVILARKITEKTER HELI ANTONEN OG FREDRIK PRØSCH Vedlegg E-7

ARKITEKTENE HELI OG FREDRIK Ol-Kanelesav.2 • 7374 Røros • Tlf 724 10810 • NO 980 243 613 MVA





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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	393	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Ole Guldals gate 23C, 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	5 512,52 kr
Eiendomsskatt	9 374,00 kr
Feiing	569,50 kr
Renovasjon	3 961,40 kr
Vann	4 111,84 kr
Sum	23 529,26 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2363900 0/00	4.00	1/1	0 %	9 456,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 pipe	536.00	1/1	0 %	536,00 kr
Miniabonnement renovasjon	25%	1 pr.år	4320.40	1/1	0 %	4 320,40 kr
Vannavgift bolig	15%	150 m3	15.03	1/1	0 %	2 254,57 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
Aløpsavgift bolig	15%	150 m3	24.56	1/1	0 %	3 684,60 kr
					Sum	22 454,97 kr

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SKANSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 9. desember 2006 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

Paragraf 7 og 14 revidert og vedtatt på sameiermøte 14. mars 2009.
Paragraf 8 revidert og vedtatt på sameiermøte 11. april 2015.
Samtidig ble seksjonsoppsett vedlagt vedtektene.
Paragraf 2 og 6 revidert og vedtatt på sameiermøte 16. mai 2020.

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er **Skansen Boligsameie**. Sameiet har forretningskontor i Røros.
Sameiet består av 15 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 26. november 2004.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av fellesarealene på G.nr. 137 B.nr. 393 i Røros Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Begrensning i sameiers råderett. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Leietaker skal meldes med navn, registreres og godkjennes av styret i sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Det er tillatt med dyrehold i sameiet, så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles like mellom sameierne, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører til under seksjonen, påhviler den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseierne er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløp som seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den kvartals vise betaling av felleskostnader.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Begrensning i sameiers råderett. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Leietaker skal meldes med navn, registreres og godkjennes av styret i sameiet.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 andre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Lederen velges særskilt for 1 år. Styremedlemmene velges for 2 år, slik at en av dem står på valg hvert år. Varamedlemmene velges for 1 år. Det velges en valgkomité på 2 medlemmer for 1 år. Styret foreslår medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen innstiller til de andre valgene, medregnet revisor. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin signatur/underskrift. Styret i fellesskap har signaturrett.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøtet har hver eierseksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Den som møter skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap/balanse for foregående regnskapsår til godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring i formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiers bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet for 1 år. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke overstiger 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mere enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningsmassen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om noe ikke er beskrevet i disse vedtekten, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Skansen Boligsameie
Ole Guldalsgate, RØROS

Budsjett 2025/2026

Inntekter

Innbetaling felleskostnader Kr. 251.400,-

Utgifter

Elektrisitet	Kr. 12.000,-
Reparasjon og vedlikehold bygninger	Kr. 80.000,-
Reparasjon og vedlikehold utstyr	Kr. 10.000,-
Drift uteanlegg (brøyting og strøing, gressklipp)	Kr. 35.000,-
Lisens Fiken regnskap	Kr. 3.000,-
Honorar revisor	Kr. 2.000,-
Kontorrekvisita og porto	Kr. 2.000,-
Servering ved møter	Kr. 3.000,-
Gaver	Kr. 2.000,-
Forsikring	Kr. 52.000,-
Gebyrer	Kr. 400,-

Sum utgifter Kr. 201.400,-

Årsmøtet besluttet at felleskostnader økes med kr. 500,- pr. kvartal for alle.
Jan Harry Kvernes fortsetter som vaktmester mot et lite honorar.
Forefallende små vaktmesteroppgaver som renhold/rydding på området.
Det er besluttet å ha dugnad sommeren 2025. Kommer tilbake til tidspunkt.

Resultatregnskap for 18 driftsår Skansen Boligsameie
fom 1. mars 2024 tom 28. februar 2025

Driftsinntekter	18 driftsår	17 driftsår
Konto 3200 Betaling felleskostnader	225.000,00	232.800,00
Sum driftsinntekter	225.000,00	232.800,00
Driftskostnader		
Konto 6200 elektrisitet	8.293,00	9.558,00
Konto 6553 lisens Fiken regnskap	2.885,00	2.735,00
Konto 6620 reparasjon/vedlikehold utstyr	0,00	9.512,40
Konto 6690 uteanlegg (brøyting, strøing)	30.352,40	40.912,70
Konto 6691 drift bygninger (maling)	0,00	123.375,00
Konto 6704 revisor	2.000,00	1.500,00
Konto 6800 kontorrekvisita	163,40	152,12
Konto 6940 porto	1.050,00	753,00
Konto 7350 servering årsmøte	1.272,60	1.697,30
Konto 7500 forsikring	45.553,09	43.571,72
Konto 7770 bankgebyrer	277,00	216,00
Sum driftsutgifter	91.846,49	233.983,24
DRIFTSRESULTAT	133.153,51	1.183,24
Finansinntekter/renter bank	819,33	614,71
OVERSKUDD/UNDERSKUDD	133.972,84	-568,53

Balanse 18 driftsår Skansen Boligsameie
fom 1. mars 2024 tom 28. februar 2025

Bankinnskudd	18 driftsår	17 driftsår
Konto 1920 Selbu Sparebank	415.971,78	281.998,94
SUM EIENDELER/EGENKAPITAL	415.971,78	281.998,94

Røros Bygdeservice var leid inn til plenklipp sommeren 2024.
Arne Grytbak var leid inn for brøyting/strøing.
Jan Harry Kvernes har tatt forefallende vaktmesteroppgaver mot å slippe felleskostnader 1 kvartal.
Styreleder og forretningsfører har fått sitt honorar ved å slippe å betale felleskostnader 2 kvartaler.

Nabolagsprofil

Ole Guldals gate 23C - 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	7 min
Røros stasjon Linje R60	10 min
Røros lufthavn	6 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	16 min
Røros videregående skole 300 elever	16 min

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Røros	5 min
Bergstadens Hotel	7 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

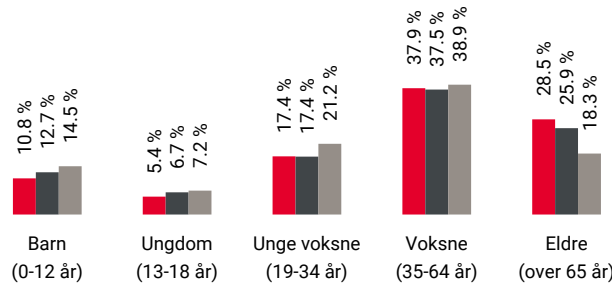


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



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	6 min
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	14 min

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min
Kiwi Røros Søndagsåpent	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 83/100

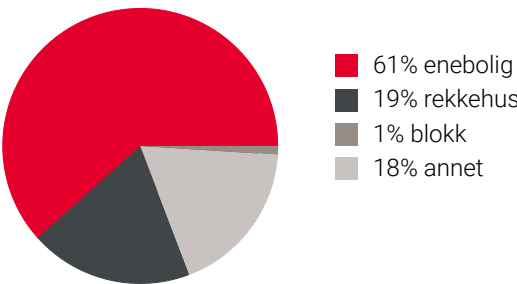


Trafikk
Lite trafikk 77/100

Sport

Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	11 min
Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	11 min
Røros Gym	6 min

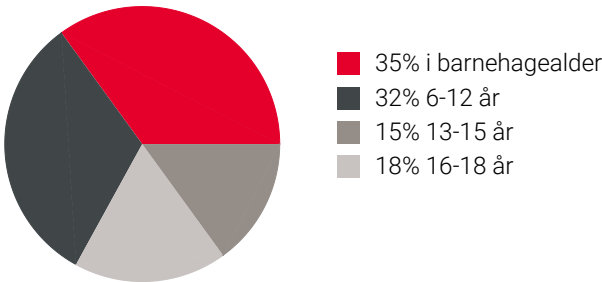
Boligmasse



Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Røros	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



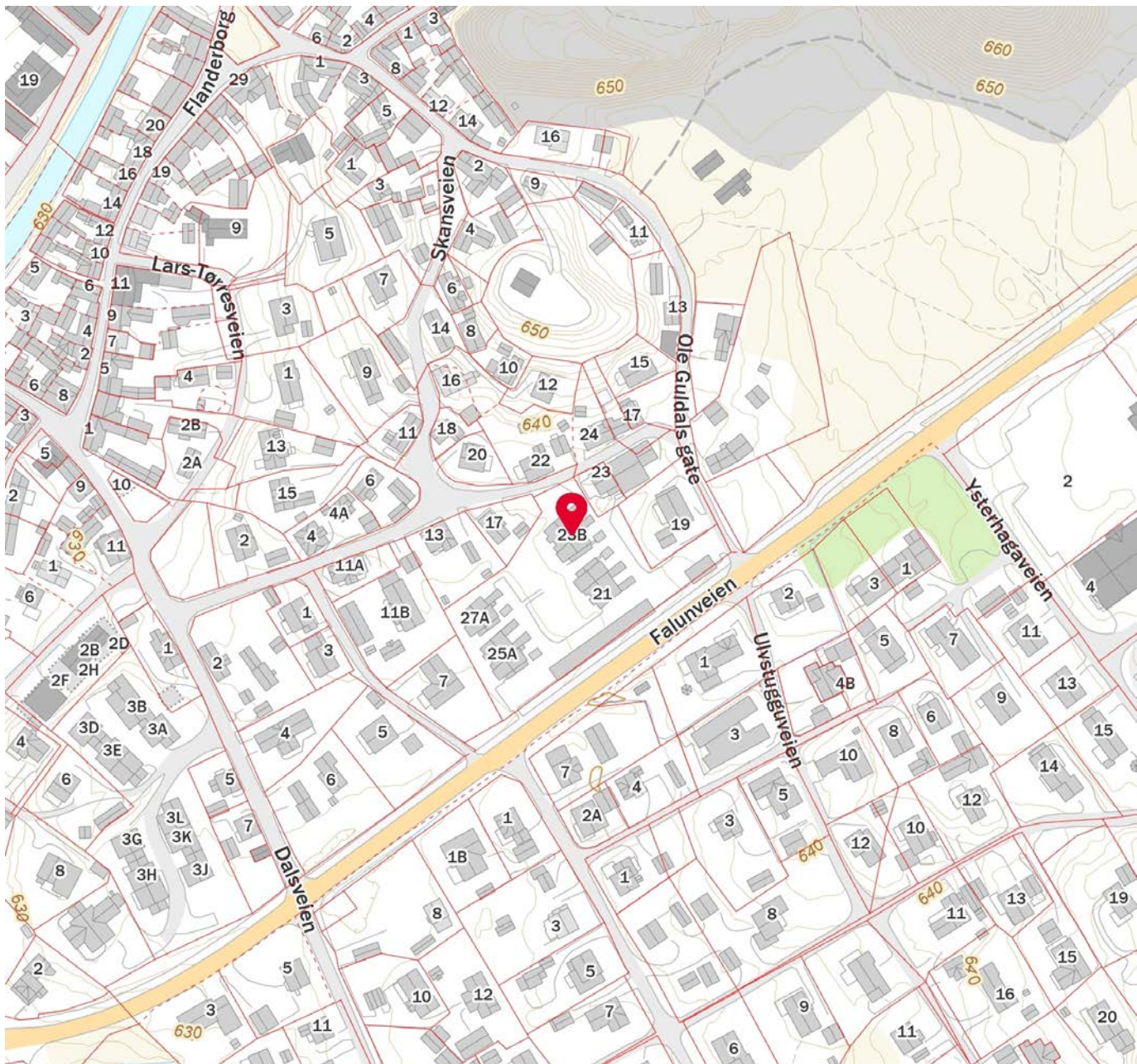
Familiesammensetning



0%	53%
Røros sentrum/Kvitsandhagan	
Røros	
Norge	

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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: Ole Guldals gate 23C
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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre