

aktiv.

Rau-Veta 1, 7374 RØROS

**Sjarmerende 2-roms
fritidsleilighet i historiske Røros
sentrum. Bad oppusset i 2019.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 55 990,-
Total ink omk.: Kr 2 245 990,-
Felleskostn.: Kr 1 319,-
Selger:
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
P-rom/BRA 37/37 kvm
Tomtstr.: 666 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 46
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1705240097

Pen og attraktiv 2-roms fritidsleilighet midt i Røros sentrum. Bad oppusset i 2019.

Velkommen til den koselige og velholdte 2-roms fritidsleiligheten midt i hjertet av Røros, en bergstad kjent for sin unike historie som en av verdens eldste bergverksbyer og oppført på UNESCOs verdensarvliste.

Leiligheten er en del av det som tidligere huset bl.a. Røros Kino. I 2004-2005 ble bygget totalrenovert og omgjort til 18 moderne fritidsleiligheter. Denne enheten har en lys og luftig stue med et åpent kjøkken, samt et pent oppusset bad fra 2019.

Beliggende i 2. etasje har du flott utsikt mot Bergmannsgata, og med gangavstand til alt Røros har å tilby, er dette et ideelt utgangspunkt for å oppleve både byens sjarmerende kultur og de vakre naturomgivelsene.

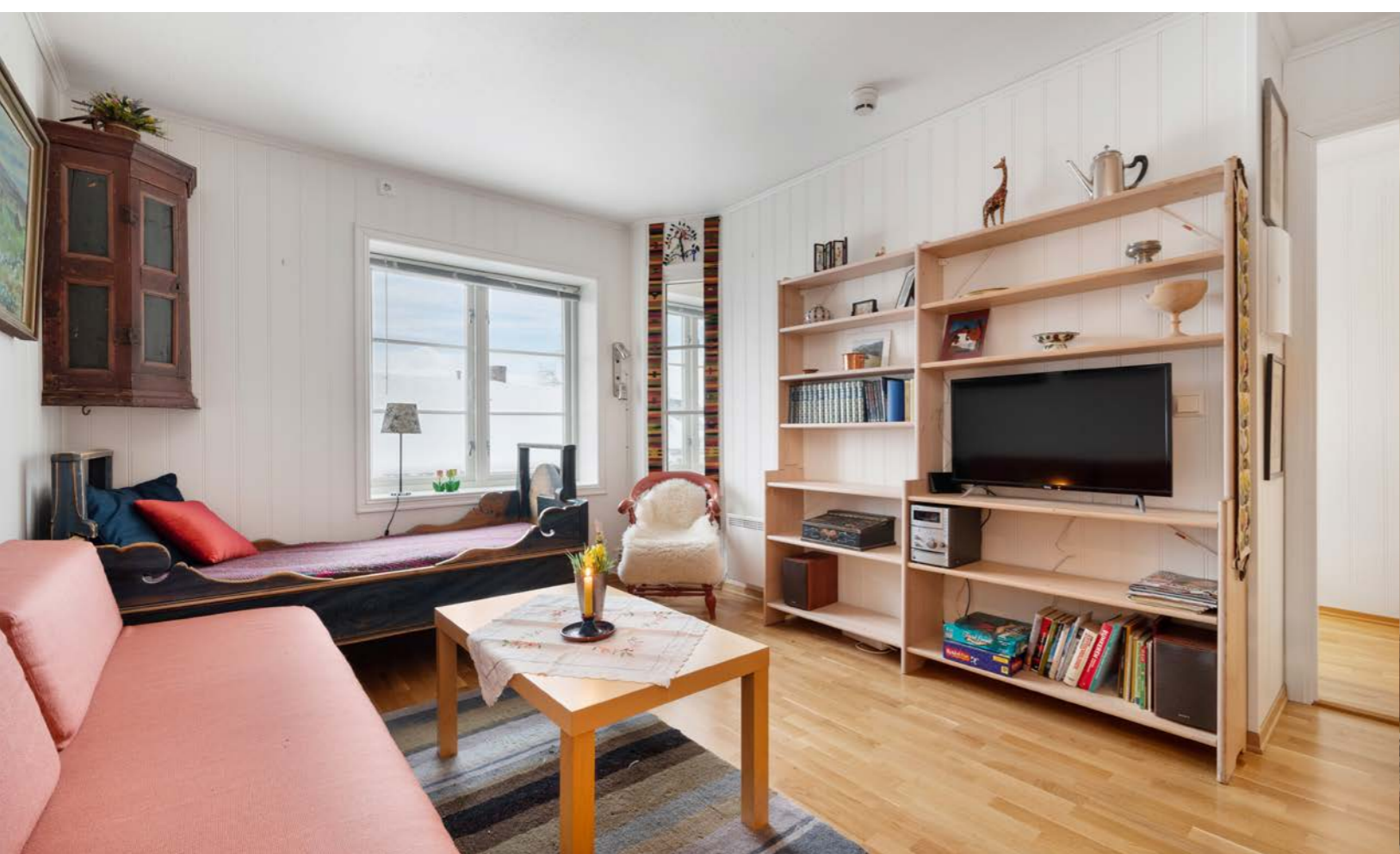
For de som elsker friluftsliv, byr Røros på en rekke aktiviteter både sommer og vinter. Dette er det perfekte stedet for rekreasjon året rundt, enten du vil gå turer i fjellene eller stå på ski i de nærliggende skianleggene.



Innhold

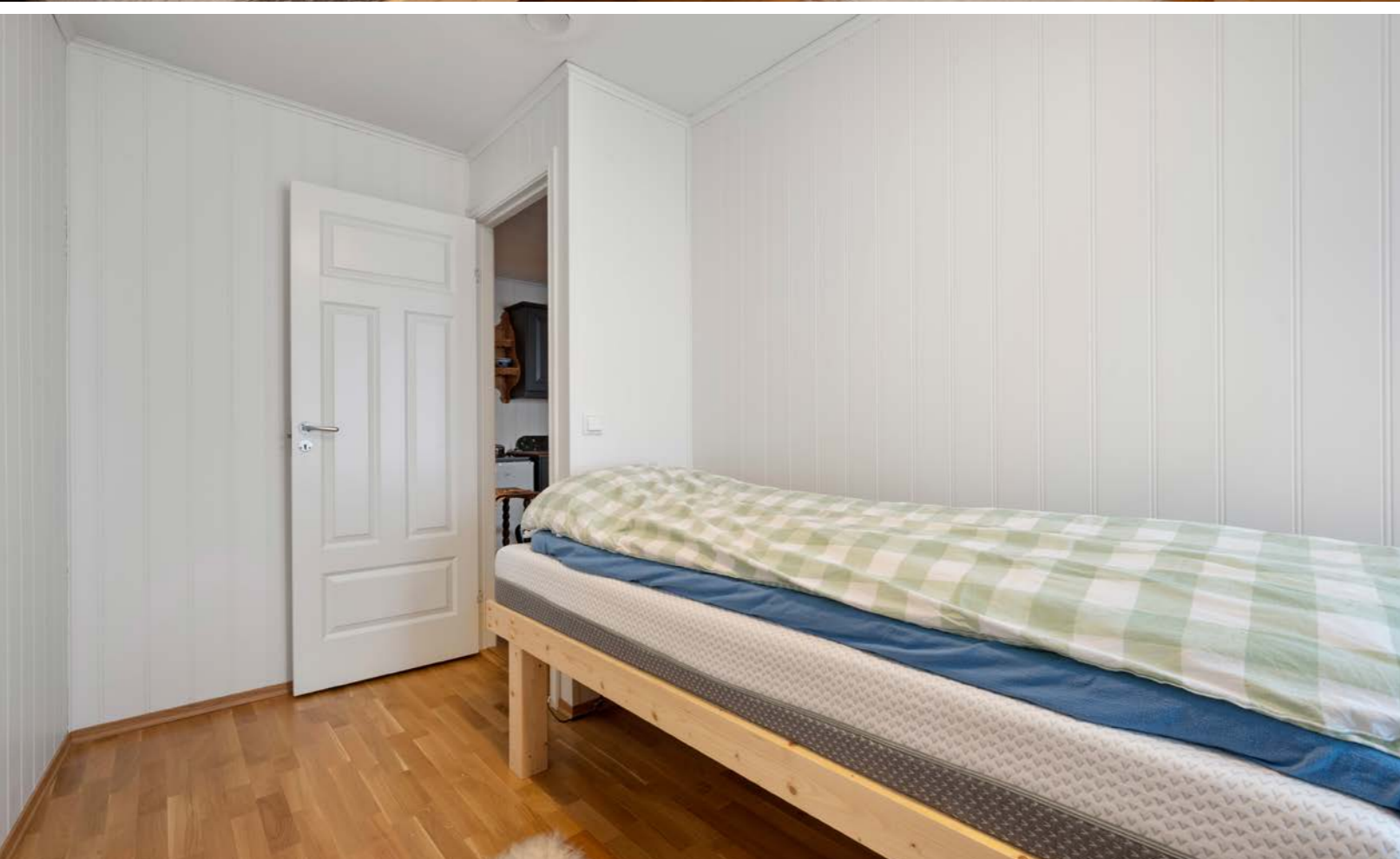
Velkommen	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	42
Energiattest	47
Diverse kart	50
Kommunale avgifter	54
Ferdigattest	55
Årsmøte-papirer	56
Husordensregler	77
Vedtakter	80
Nabolagsprofil	93
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103



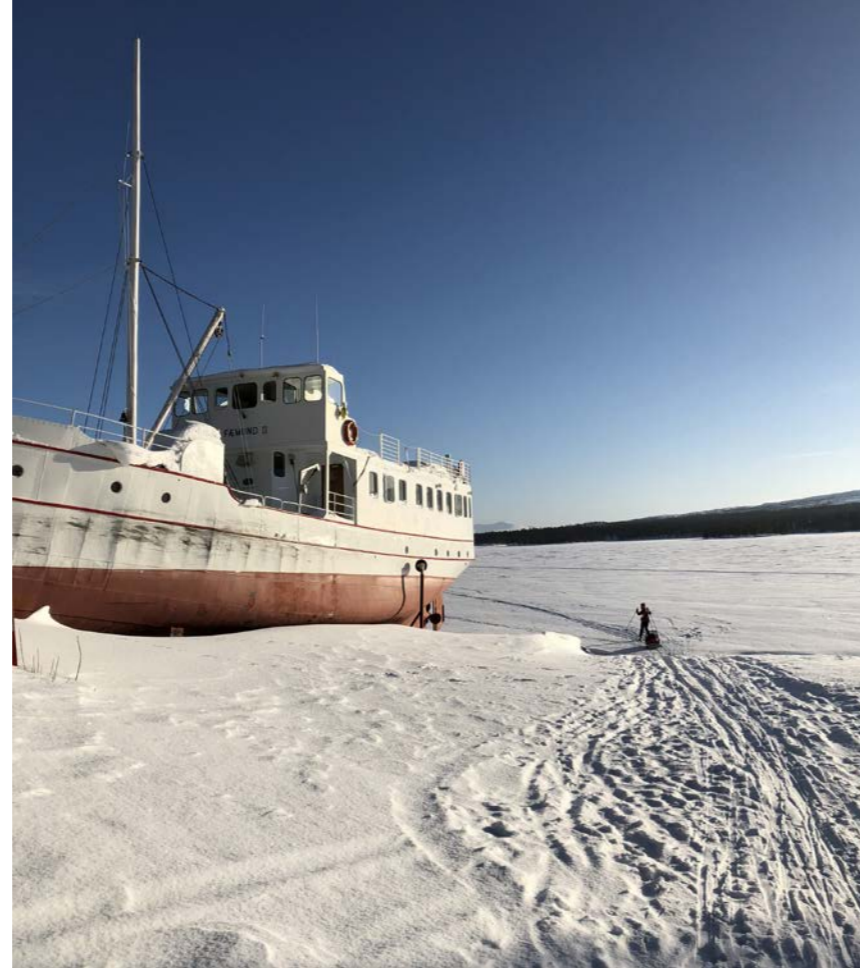








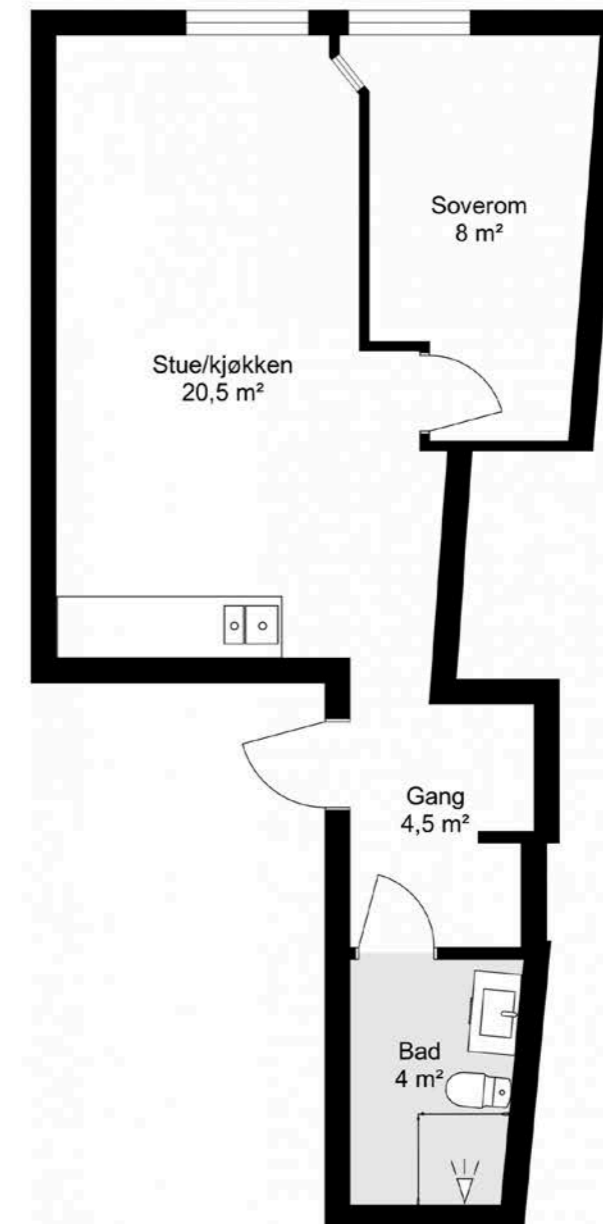
Romslig entrè/gang i leiligheten med god plass for jakker og sko mm.



Har man hytte på Røros kan man nyte tilbudene i sentrum eller ta seg en tur i det fine nærområdet.



Rau-Veta 1 2. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

- BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.
- BRA - e er markert med blått på plantegningen.
- BRA - b er markert med gult på plantegningen.



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 37kvm
P-rom 37kvm

I tillegg bod i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

666 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i Sameiet Rørosheimen, midt i hjertet av Røros mellom Bergmannsgata og Kjerkgata. Bygget, som tidligere huset Røros Kino, ble i 2004/2005 omgjort til 18 moderne fritidsleiligheter. Den leiligheten som nå selges ligger i 2. etasje med utsikt mot Bergmannsgata .

Fra leiligheten har du gangavstand til alt du trenger, inkludert tog- og busstasjon. Røros byr på et bredt spekter av fasiliteter, inkludert butikker, kafeer, restauranter, postkontor og vinmonopol. I tillegg har byen et rikt kultur- og aktivitetstilbud, og er flere ganger kåret til Norges beste kulturkommune.

I nærheten finner du blant annet:

Alpinbakke for barn i sentrum,
Golfbane,
Flerbrukshall med klatrevegg,
Treningssentre, bowlinghall, og badeanlegg på Røros Hotell,
Flotte turstier og skiløyper som er godt merket både

sommer og vinter.

Røros er også kjent for sine mange arrangementer gjennom året, som Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden og det koselige julemarkedet.

Leiligheten ligger også i nær avstand til flere populære alpinanlegg:

Røros Alpinsenter Hummelfjell, ca. 16 km unna.
Ålen Skisenter, ca. 25 km unna.
Hamrafjellet/Tännaldalen i Sverige, ca. 57 km unna.
For mer informasjon om Rørosregionen, se: www.roros.no.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet: Leiligheten ligger i 2. etasje i et leilighetsbygg oppført i 2 etasjer over kjeller. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker/støpt betong. Vegger er oppført i lettklinkerblokker/støpt betong og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Etasjeskillet er i betong og vinduer med 2+1-lags glass.
Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

2. etasje:

Gang, bad, kjøkken/stue og soverom.

I tillegg bod i fellesareal i kjeller.

Standard

2. etasje:

Gang:

Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt betong i tak.

Panelovn og porttelefon.

Bad:

Flis på gulv og vegger. Malt betong i tak.

Av utstyr er det dusjhjørne, wc, servcantskap. Mekanisk avtrekk, gulvvarme og rørskap med stoppekran.

Stue/kjøkken:

Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt betong i tak.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Det er integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og ventilasjonsanlegg, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom:

Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt betong i tak.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Leiligheten har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

Kommunale avgifter

Kr 7 903

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 1.683,-

Eiendomsskatt kr 3.234,-

Renovasjon kr 1.996,-

Vann kr 989,72,.

Prognosen for 2024 sier en total på kr 8.333,91,-. Se vedlagte skriv fra kommunen for nærmere info.

Formuesverdi primær

Kr 314 970

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 196 884

Formuesverdi sekundær år

2022

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

38/880

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, strøm i fellesareal, vask av fellesareal, brøyting og generell drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1319

Andel fellesformue

Kr 17 554

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rørosheimen

Organisasjonsnummer

890153542

Om sameiet

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forretningsfører er OBOS.

Regnskap/budsjett

Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 46, seksjonsnummer 10 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:

5025/160/46/10:

28.10.2005 - Dokumentnr: 5121 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2020 - Dokumentnr: 2837646 - Jordskifte

16-030989RFA-JTRD KJERKGATA

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2005 - Dokumentnr: 5121 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/880

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.03.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til bl.a. sentrumsformål ihh. kommunedelplan for Røros sentrum. Planen er tilgjengelig på kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 og av vedtektene § 2-1 (3) at korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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 må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

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 kjøper 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 190 000 Prisantydning

Omkostninger
10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
54 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

55 990 Omkostninger totalt
66 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 245 990 Totalpris. inkl. omkostninger
2 256 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 259 190 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 55 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Salgsoppgavedato, 03.10.2024

Tilstandsrapport

Rau-Veta 1, 7374 RØROS

RØROS kommune

gnr. 160, bnr. 46, snr. 10

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 37 m²



Befaringsdato: 31.01.2024

Rapportdato: 15.02.2024

Oppdragsnr.: 11741-1325

Referansenummer: HK7765

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



**MIDT NORSK
TAKST AS**



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Melhus og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

tor@mntakst.no

934 29 338



Rau-Veta 1, 7374 RØROS
Gnr 160 - Bnr 46
5025 RØROS

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker 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 bygningsakkyndig, 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.

Oppdragsnr.: 11741-1325

Befaringsdato: 31.01.2024

Side: 3 av 17

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt i god stand. Det bemerkes svak funksjon på avtrekk fra bad og i tak på kjøkken. Vaktmester har etter befaring kontrollert filter og opplyser at disse var tette. Det anbefales en funksjonstest av anlegget etter filterbyte. Ut over dette og for nærmere informasjon henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2+1 lags-glass datert 2005. Det bemerkes støv mellom rammer.

Leiligheten har «ytterdør» av nyere dato. Døren fungerte som tiltenkt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Taket har malt betong. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje. Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmåling i leiligheten. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører. Det er etablert trapp opp til loft ved demontering av luke i vegg i gang. Dette bare til informasjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser og taket er malt betong. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og til topp slukrist. Det er ikke etablert membran bak dørterskel men fallkrav er oppfylt. For ekstra vannsikkerhet anbefales etablering av silikonfuge i overgangen gulv/dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det fremkommer ikke av bilder om det er benyttet slukmansjett i forbindelse med membran, men det forutsettes at dette er benyttet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga grenser til annen boenhet og fellesarealer på 3 sider. Den ene veggen hvor mulig med hulltaking er 70 cm bred og inneholder rørskap og elektriske ledninger. Det ble foretatt overflatesøk med fuktindikator uten at det ble indikert fukt på befaringdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn samt opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår med normal funksjon og slitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra bad styres også via kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber i kjøkkenbøken. Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad. Stoppekraner er i rørskap. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i stue/kjøkken.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	Internt bruksareal		Eksternt bruksareal		SUM
	BRA-i	BRA-e	Innglasset balkong	BRA-b	
2.Etasje	37	0	0	0	37
Sum	37	0	0	0	
Sum BRA	37				

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

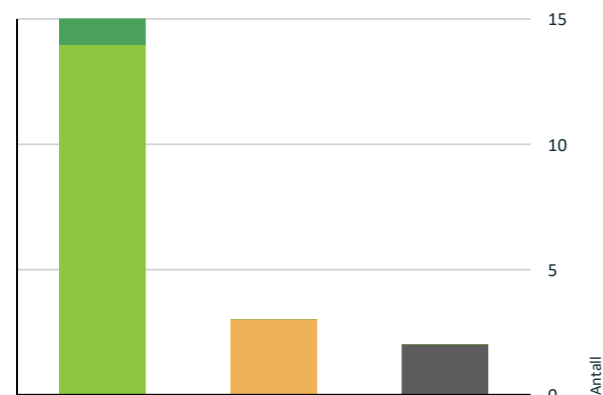
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er foretatt tilstandskontroll av dører og vindu som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarssområde siden dette direkte påvirker leiligheten.

Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

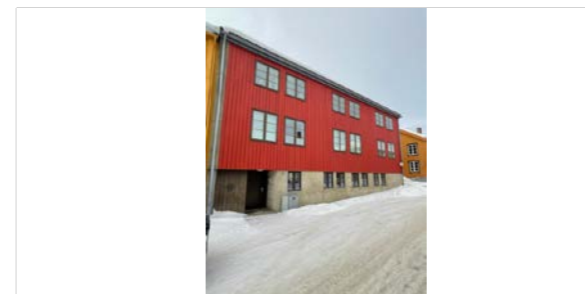
Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Opprinnelig byggeår er 1972. Bygget ble ombygget til leiligheter i 2004/2005.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Bygningen ble ombygget til leiligheter i 2004/05.
2019	Modernisering	Oppgradert bad etter vannlekkasje i 2019. Det opplyses at også vann og avløpsrør fra bad også ble utskiftet. Kjellerbod renoveret etter vannlekkasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2+1 lags-glass datert 2005. Det bemerkes støv mellom rammer.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Leiligheten har «ytterdør» av nyere dato. Døren fungerte som tiltenkt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Taket har malt betong. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



TG IU Andre innvendige forhold

Det er etablert trapp opp til loft ved demontering av luke i vegg i gang. Dette bare til informasjon.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt betong.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og til topp slukrist. Det er ikke etablert membran bak dørterskel men fallkrav er oppfylt. For ekstra vannsikkerhet anbefales etablering av silikonefuge i overgangen gulv/dørterskel.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det fremkommer ikke av bilder om det er benyttet slukmansjett i forbindelse med membran, men det forutsettes at dette er benyttet.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det ble på befaringdagen registrert svak funksjon på avtrekk. Vaktmester har kontrollert filter og disse var tette. Filter vil bli skiftet i uke 8.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av avtrekk etter filterbytte.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra bad styres også via kjøkkenventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber i kjøkkenbenk. Det er besikket i rørskap som er etablert på bad. Stoppekraner er i rørskap. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.



TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres svak funksjon på avtrekk fra bad og i tak i kjøkken/stue. Det bemerkes også en del støy fra kjøkkenviften. Vaktmester har etter befaring kontrollert filter og opplyser at disse var tette. Filter vil bli byttet i uke 8.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av funksjon etter filterbytte.



TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i stue/kjøkken.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2019 Det ble utført arbeid på det elektriske anlegget på bad i forbindelse med oppgradering etter vannskade på bad i 2019.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektripunkt AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremlagt sluttkontroll og risikovurdering av arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør 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?
Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2.Etasje	37			37		
SUM	37					
SUM BRA	37					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

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?

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	37	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	160	46		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Rau-Veta 1

Hjemmelshaver

Werenskiold Inga Johanne, Werenskiold Per

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.01.2024		Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger	01.02.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ordrebekreftelse	24.01.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringskjema	29.01.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	31.01.2024		Gjennomgått	68	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240097	
Selger 1 navn	
Per Christian Werenskiold	
Gateadresse	
Rau-Veta 1	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inga Werenskiold	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? Ar	
2005	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
19	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalnr.	
94063647	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Vannskade høst 2018, lekkasje fra brannslange i naboileilighet.

Initialer selger: PCW

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad og baderomsutstyr (gulv, membran, fliser på gulv og vegger, vegger, toalett, vask og dusj).

Arbeid utført av

Johan KjellMark AS

Filer

[Foto leilighet 10 riving Polygon \(1\).pdf](#)

[Membransmøring bad 10 \(2\).pdf](#)

[FDV-perm Leilighet 10 \(1\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, gammelt revet og nytt lagt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Hele Rau-Veta ble oppusset fra 2018-2020

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Deler av anlegget som ble renoveret ifbm. vannskade

Filer

[Rau-Veta 1 Sjekkliste - Sluttkontroll leilighet 10 \[Sluttkontroll R1\].pdf](#)

[Rau-Veta 1 Sjekkliste - Risikovurdering R1.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger: PCW

2

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1705240097

Document reference: 1705240097

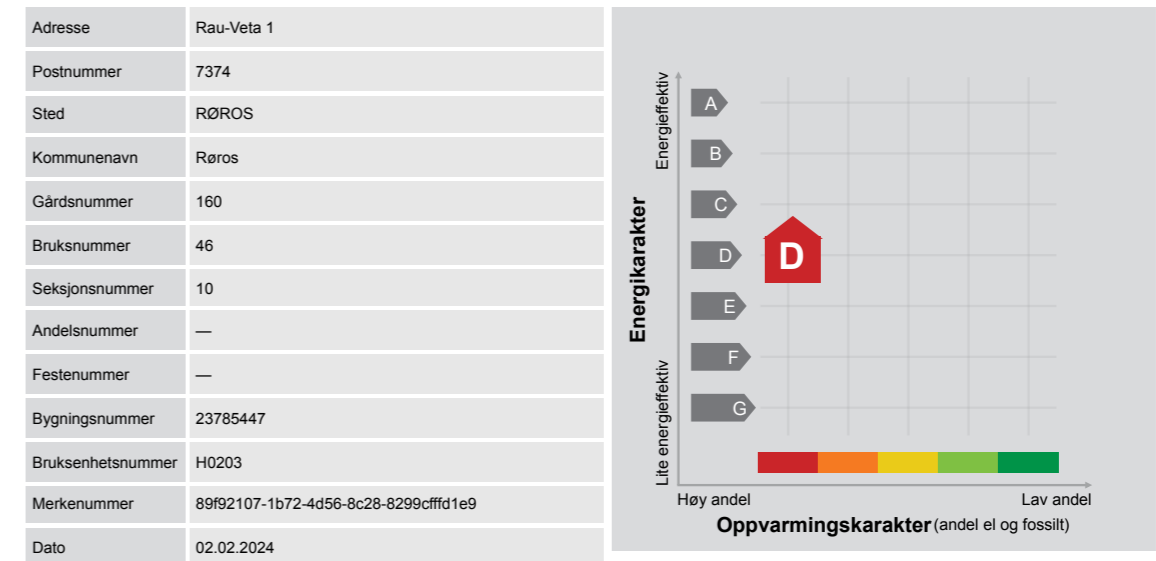
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Christian Werenskiold	8360adcc3adbe52339287a 24bd509df8b00b9d55	27.09.2024 21:31:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240097

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



ENERGIATTEST



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Vask med fulle maskiner

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 inn klima 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.

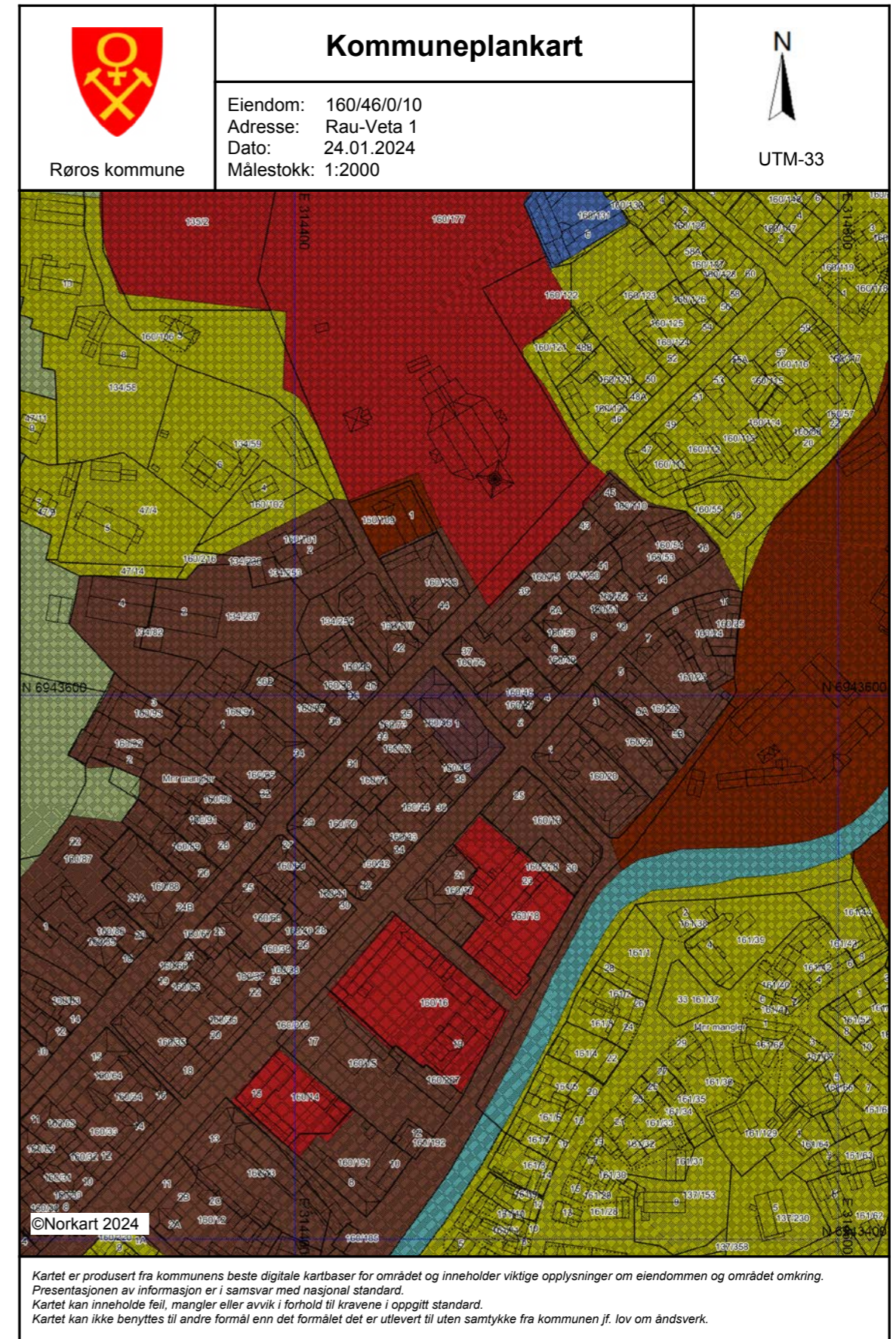
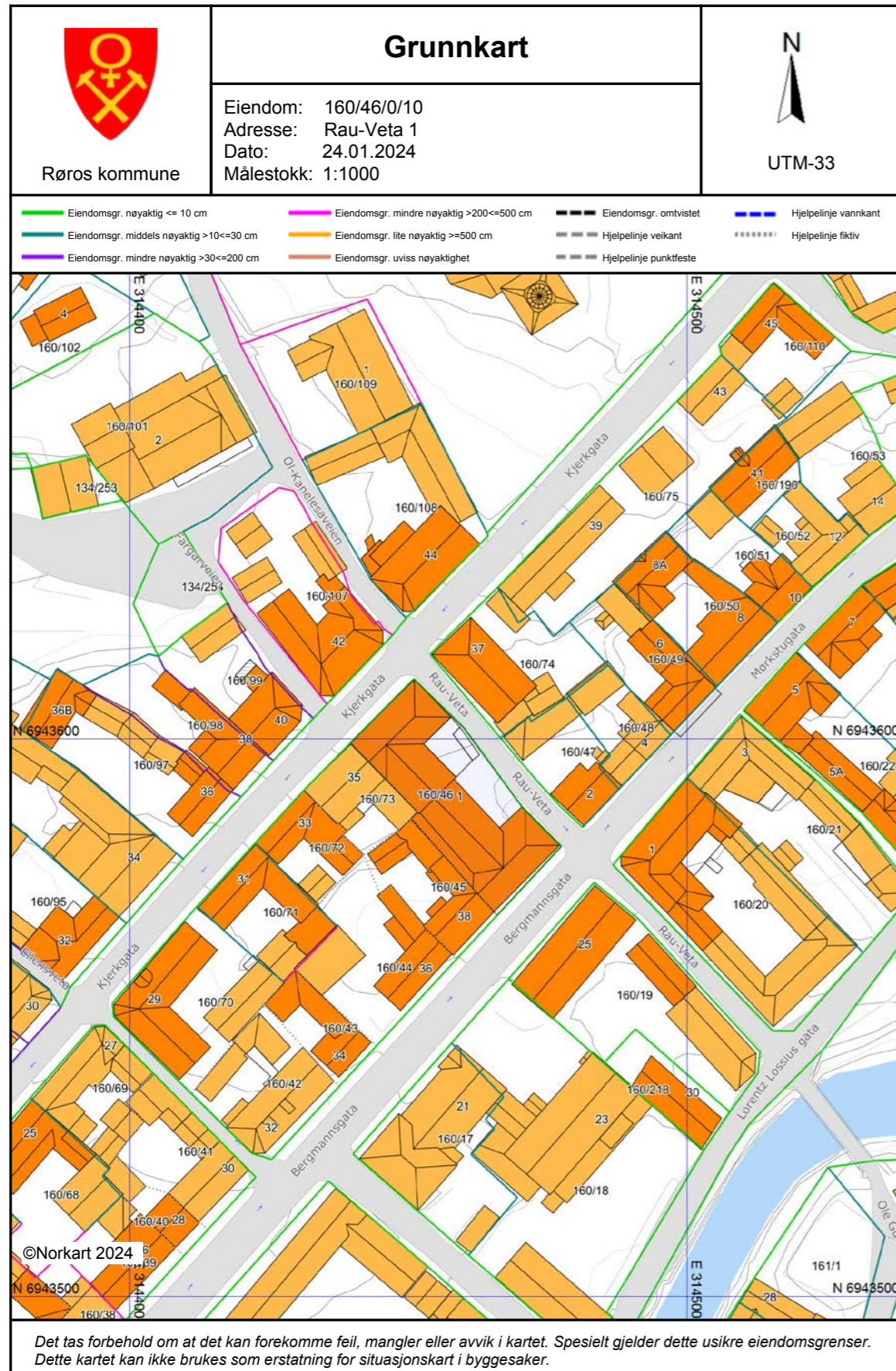
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

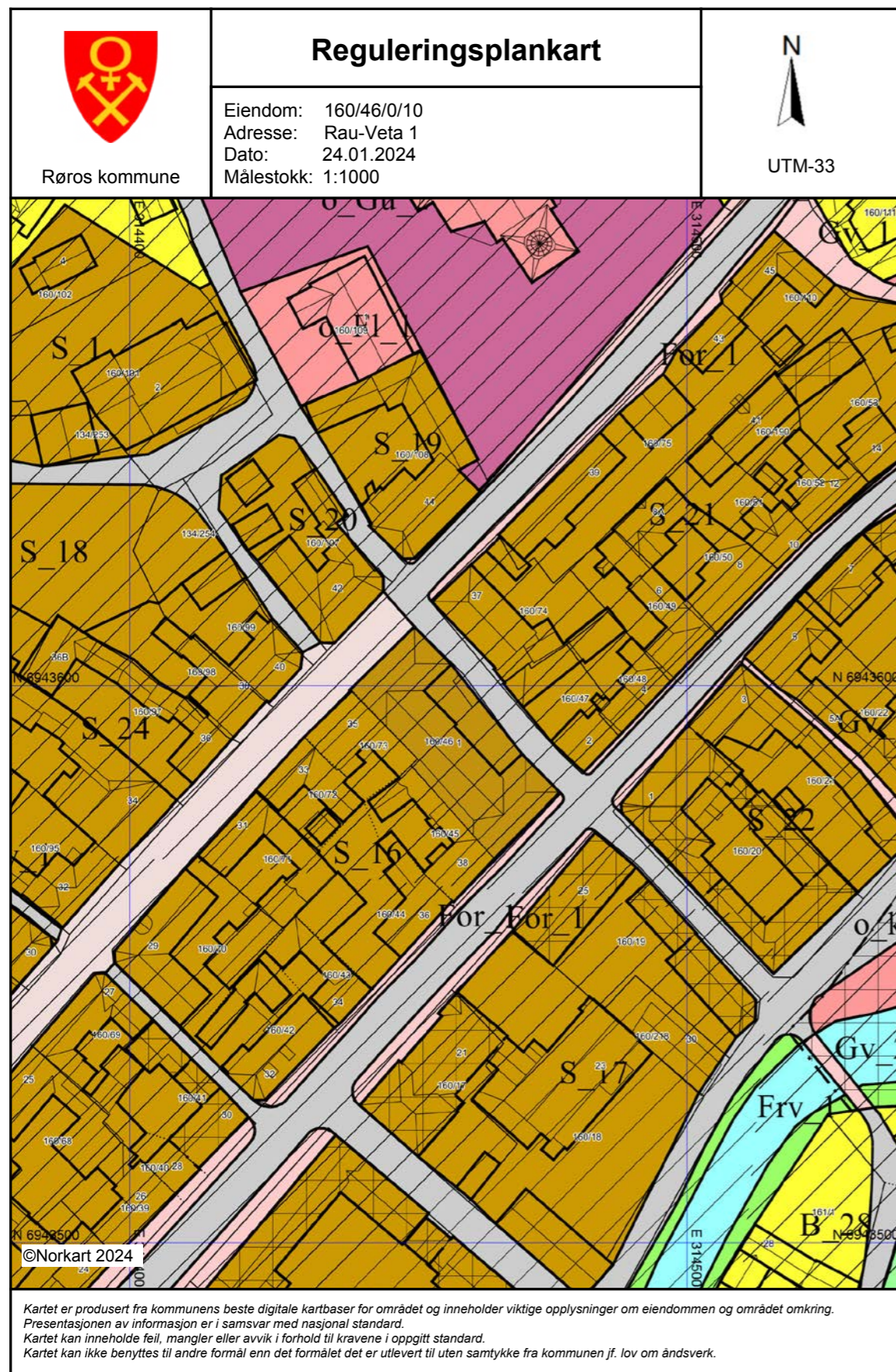
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 160/46//





Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 24.01.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Rau-Veta 1, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	1 683,00 kr
Eiendomsskatt	3 234,00 kr
Renovasjon	1 996,00 kr
Vann	989,72 kr
Sum	7 902,72 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	881300 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	3 525,00 kr	881,25 kr
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	262,50 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	430,75 kr
Renovasjon Fritidsbolig	1 pr.år	2 035,91 kr	1/1	0 %	2 035,91 kr	508,98 kr
				Sum	8 333,91 kr	2 083,48 kr

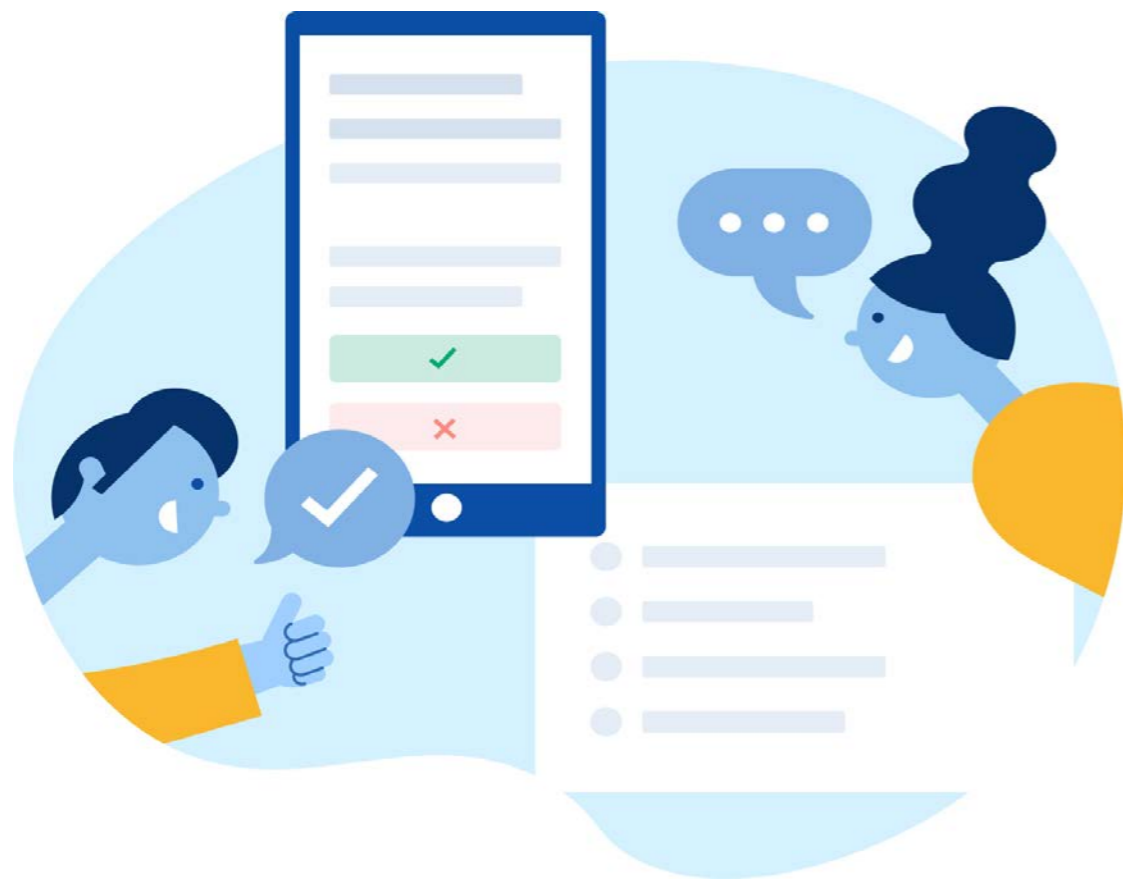
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

	Røros kommune	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1			
Ansvarlig søker (navn og adresse) Knutsen og Berg AS Postboks 1805 7440 Trondheim		Tiltakshaver (navn og adresse) Knutsen og Berg Eiendomsselskap AS Postboks 1805 7440 Trondheim			
Ferdigattest er gitt for					
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
Rauveta 1, 7374 Røros.	160	46			
Spesifikasjon					
Tiltakets/byggets art Bruksendring og ombygging av Rørosheimen.				Bygningsnr. 23782944	
Vedtak fattet av	Vedtak dato		Saksnr.		
Teknisk sjef	21.01.2004 og 23.06.2004		03/01272		
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig				
25.02.2005	Peter A. C. Knudsen				
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.					
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).					
Merknader					
Underskrift					
Sted	Dato	Stempel/underskrift			
Røros	19.03.2008				
Kopi sendt til					
Funksjon	Navn	Adresse			
Utførelse av rørleggeranlegg	Rørleggermester Kjell Aunmo AS	Konstknektveien 42, 7374 Røros			



Årsmøte 2023

Sameiet Rørosheimen

1. april 2023

Selskapsnummer: 2713



Velkommen til årsmøte i Sameiet Rørosheimen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. april 2023 kl. 13:00, Bergstadens Hotel.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder, referent og protokollvitner
3. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Rørosheimen

2 av 22

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det blir foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder, referent og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder, referent og to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til digital signering.

Forslag til vedtak 1

Jarle Svean velges til møteleder

Forslag til vedtak 2

Eli Åsen velges til referent

Forslag til vedtak 3

Gunn Røstad og Gunnar Opsahl velges til protokollvitner

Sak 3

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 2713 Årsrapport med regnskap 2022 signert.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret og revisor foreslås satt til kr 16 000. Dette er samme beløp som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets og revisors godtgjørelse settes til samlet kr 16 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Marie Åsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Engebakken

Valg av 1 revisor Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som revisor:

- Jørgen Mæhle

Valg av 1 vararevisor Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vararevisor:

- Bjørn Solberg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kari Løberg Borten
 - Lise Dukan
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarle Svean
Styremedlem	Eli Marie Åsen
Styremedlem	Gunnar Opsahl
Varamedlem	Mari Kristine Bjørseth
Varamedlem	Arne Engebakken

Valgkomiteen

Kari Løberg Borten
Lise Faksvåg Dukan

Revisor

Revisor	Jørgen Mæhle
Vararevisor	Bjørn Solberg

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Kontaktinformasjon

Styrets kontaktinformasjon (styrets E-postadresse og telefonnummer til styremedlemmene) finnes på Vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Rørosheimen

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Rørosheimen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890153542, og ligger i RØROS kommune

Gårds- og bruksnummer:

160 46

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Rørosheimen har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Revisjon utføres av tillitsvalgt som velges på årsmøtet.

STYRETS ARBEID

Det har i 2022 vært avholdt 7 ordinære styremøter og kontakt via E-post og telefon ved behov.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret utfører et systematisk og dokumentert arbeid med HMS og internkontroll for å sikre at de nødvendige HMS-oppgavene blir gjennomført og at sameiets forpliktelser i henhold til gjeldende lover og forskrifter blir ivaretatt.

- Det er gjennomført årlig dokumentert egenkontroll av bygget sammen med vaktmester.
- Sameierne er informert om HMS-arbeidet i sameiet og om ansvarsfordelingen mellom styret og den enkelte sameier.
- Det er gjennomført årlig kontroll av brannvarslingssystemet og alt brannvernutstyr i fellesområdene. Påpekte avvik er utbedret.
- Forebygging mot legionella skjer ved at vaktmester jevnlig kontrollerer at varmtvannet har høy nok temperatur og at sirkulasjonen fungerer.

Vedlikehold

Vedlikeholdet som har vært utført i 2022, har i hovedsak vært knyttet til energiøkonomisering og brannvern:

- Byttet til LED-lamper i korridorer og trappeoppganger.
- Installert ny varmevifte i garasjen, slik at man kan holde temperaturen på et lavere nivå uten risiko for frost.
- Satt på tidsur og justering av trykk og hastighet for varmtvannsirkulasjonen for å redusere varmetap.
- Skiftet defekte ledelys (brannvern).

Vaktmesteren har beiset plattingen over garasjen og ellers gjennomført løpende vedlikehold og småreparasjoner.

I forbindelse med gjennomgang av bygget er det notert sprekker i utvendig mur og avflassing av murpuss på garasjen. Vurdering av tiltak vil bli foretatt sommeren 2023.

Endringer i avtaler

- Vaktmestertjeneste.
Rolf Aas, vår trofaste vaktmester gjennom 15 år, sa opp sin stilling og sluttet 31. mai 2022. Ny vaktmester er Stein Bjørnli. Han er ikke ansatt i sameiet, men utfører vaktmestertjenesten gjennom sitt enkeltmannsforetak.
- Strømvavtale
Vi har endret vår strømvavtale hos Ren Røros Strøm AS fra «variabel pris» til «ren strøm», som er spotprisavtale. Vi forventer lavere utgifter med den nye avtalen.

- Serviceavtale på EL og brannvern
Ny avtale om kontroll av brannsikkerhet (årlig) og EL-sikkerhet (hvert 5. år) er inngått med Ren Røros EI-service AS.
- Matteservice
Vi har sagt opp vår avtale med NorTekstil AS på månedlig skifte av matter innenfor de to inngangsdørene i nedre del av bygget. Ny leverandør er Røros Rengjøringsbyrå AS. De gir samme service til halve prisen.

Utbedring etter vannskaden i 2021

Det ble avtalt at utbedring av skaden på leilighet nr. 1 skulle organiseres av forsikringsselskapet i samråd med eieren. Eieren opplevde sen fremdrift, dårlig utført arbeid og vanskeligheter med å få gehør for sine innspill. Styret ble derfor koblet inn, og i samarbeid med forsikringsavdelingen i OBOS pågår en prosess for å sørge for at leiligheten blir satt i samme gode stand som den var før vannskaden. Arbeidet er ikke sluttført.

Det har vært 1 eierskifte i 2022.

Da Rolf Aas sluttet som vaktmester, ble det avholdt en enkel avskjedsmarkering på Kaffestuggu med overrekkelse av blomster og gavekort.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat er et underskudd på kr 3 321 mot budsjettert underskudd på kr 3 000. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 403 614. Kr 300 000 av disse er avsatt til vedlikehold.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2023».

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med forhold mellom regnskapsårets slutt og tidspunktet for vedtak av regnskapet som påvirker grunnlaget for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i RØROS kommune

De kommunale avgiftene som betales av sameiet, gjelder vann og avløp basert på målt mengde. Fastavgiften betales direkte av den enkelte sameier.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten blir minst like god som for 2022. Vi har endret til mer gunstig strømvartale og har innført tiltak for å redusere strømforbruket, og antar dermed at energikostnadene vil bli noe lavere enn i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rørosheimen. I budsjettet er det oppgitt netto utgifter (premie minus utbetalt utbytte fra Gjensidige)

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede totale felleskostnader for året 2023. Totalen er kr 400 000, hvorav kr 38 000 for garasjen og kr 362 000 for resten av eiendommen.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

REVISORS BERETNING

Sameiet Rørosheimen

Revisors beretning for 2022

Regnskapet for Sameiet Rørosheimen for 2022 er gjennomgått. Det er gitt tilfredsstillende dokumentasjon for de enkelte postene.

Kontoer og poster er gjennomgått. Store fakturaer og et utvalg av fakturaer og utlegg er kontrollert, og jeg har fått oppklarende svar på et par spørsmål fra styreleder.

Det er i 2022 ikke blitt avsatt midler til framtidig vedlikehold. Samlet avsetning til dette formålet utgjorde per 31.12.2022 kr. 300 000.

Regnskapet viser et underskudd på kr. 3 321 som er foreslått trukket fra egenkapitalen.

Regnskapet anbefales godkjent.

Trondheim 13. mars 2023

Jørgen Mæhle

Revisor

(signeres digitalt)

SAMEIET RØROSHEIMEN

ORG.NR. 890 153 542, KUNDENR. 2713

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	400 006	324 988	400 000	400 000
Andre inntekter		0	76	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		400 006	325 064	400 000	400 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-49 323	-63 969	-65 000	-2 115
Styrehonorar	4	-16 000	-15 000	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-1 000	-1 000	-1 000
Forretningsførerhonorar		-38 475	-37 390	-40 000	-40 000
Konsulenthonorar	5	-660	-644	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-83 037	-69 069	-89 000	-61 000
Forsikringer		-96 417	-75 221	-96 000	-100 000
Kommunale avgifter	7	-10 660	-5 805	-7 000	-8 000
Energi/fyring		-82 850	-74 270	-80 000	-70 000
Andre driftskostnader	8	-37 092	-14 613	-18 000	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-414 514	-356 981	-413 000	-387 115
DRIFTSRESULTAT		-14 508	-31 917	-13 000	12 885
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	11 187	8 626	10 000	0
Finanskostnader		0	-7	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 187	8 619	10 000	0
ÅRSRESULTAT		-3 321	-23 298	-3 000	12 885
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 321	-23 298		

SAMEIET RØROSHEIMEN
ORG.NR. 890 153 542, KUNDENR. 2713

BALANSE

Note	2022	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader	0	5 947
Forskuddsbetalte kostnader	25 558	19 744
Driftskonto OBOS-banken	164 090	125 061
Skattetrekkkonto OBOS-banken	0	1 873
Sparekonto OBOS-banken	253 028	300 845
SUM OMLØPSMIDLER	442 676	453 470
SUM EIENDELER	442 676	453 470
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	403 614	406 935
SUM EGENKAPITAL	403 614	406 935
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	22 139	14 792
Leverandørgjeld	12 961	17 108
Skyldige offentlige avgifter	10 238	3 445
Annen kortsiktig gjeld	11 3 724	11 190
SUM KORTSIKTIG GJELD	39 062	46 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	442 676	453 470
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Røros, 17.03.2023
 Styret i Sameiet Rørosheimen

Jarle Svean /s/

Eli Marie Åsen /s/

Gunnar Opsahl /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	361 996
Parkering	38 010
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	400 006

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-39 715
Påløpte feriepenge	-5 679
Arbeidsgiveravgift	-3 929
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 323

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 16 000. I tillegg har styret fått dekket kr 687 til bespisning ved avskjedsmarkering for avtroppende vaktmester, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-660

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 475
Drift/vedlikehold VVS	-1 944
Drift/vedlikehold elektro	-67 097
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 521
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-83 037

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-10 660
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-10 660

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 335
Driftsmateriell	-141
Vaktmestertjenester	-16 200
Renhold ved firmaer	-7 045
Andre fremmede tjenester	-1 246
Kontor- og datarekvisita	-1 018
Andre kostnader tillitsvalgte	-687
Andre kontorkostnader	-1 178
Drivstoff biler, maskiner osv.	-94
Bank- og kortgebyr	-2 150
Gaver	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 092

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	232
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 183
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	106
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 666
SUM FINANSINNTEKTER	11 187

NOTE: 10**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-238
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-238

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 724
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 724

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Som styremedlem for 2 år foreslås:	Eli Marie Åsen
Som varamedlem for 2 år foreslås:	Arne Engebakken
Tillitsvalgte som ikke er på valg:	Styreleder Jarle Svean Styremedlem Gunnar Opsahl Varamedlem Mari Kristine Bjørseth
Som revisor for 1 år foreslås:	Jørgen Mæhle
Som vararevisor for 1 år foreslås:	Bjørn Solberg
Som valgkomite for 1 år foreslås:	Lise Faksvåg Dukan og Kari Løberg Borten

05.03.2023

Kari Løberg Borten og Lise Faksvåg Dukan

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77711666. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I Sameiet Rørosheimen er det installert sentralt brannvarslingsanlegg med direktekobling til 110-sentralen ved utløst alarm. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Rørosheimen

Møtedato: 01.04.2023
 Møtetidspunkt: 13:00
 Møtested: Bergstadens Hotel
 Til stede: 15 seksjonseiere, ingen representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

S.nr. 1 Lise Faksvåg Dukan
 S.nr. 2 Anne Jagtøyen
 S.nr. 3 Arne Engebakken
 S.nr. 4 Liv Hungnes
 S.nr. 5 Gunnar Opsahl
 S.nr. 7 Kari Borten
 S.nr. 9 Kjetil Skogstad, Kirsten Skogstad
 S.nr. 10 Inga Werenskiold
 S.nr. 11 Eli Marie Åsen
 S.nr. 13 Elisabeth Solberg
 S.nr. 15 Øystein Henry Hansen
 S.nr. 16 Jarle Svean
 S.nr. 18 Gunn Røstad, Jørgen Mæhle

Møtet ble åpnet av Jarle Svean.

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av møteleder, referent og protokollvitner

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jarle Svean foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B Valg av referent

Som referent ble Eli Marie Åsen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

C Valg av protokollvitne

Som protokollvitne ble Gunn Røstad og Gunnar Opsahl foreslått.

Vedtak: Vedtatt

3. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

Merknad til årsrapporten vedrørende vannskaden i seksjon nr. 1: Seksjonseier opplevde manglende kommunikasjon med forsikringselskapet mht. organisering av arbeidet.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets underskudd ble foreslått dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedtak: Vedtatt

4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret og intern revisor ble foreslått satt til kr 16 000.

Vedtak: Vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Eli Marie Åsen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som varamedlem for 2 år, ble Arne Engebakken foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som revisor for 1 år ble Jørgen Mæhle foreslått

Vedtak: Valgt

D Som vararevisor for 1 år ble Bjørn Solberg foreslått

Vedtak: Valgt

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Kari Løberg Borten og Lise Faksvåg Dukan foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 14.15. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Jarle Svean

Fører av protokollen

Navn: Eli Marie Åsen

Protokollvitne 1

Navn: Gunn Røstad

Protokollvitne 2

Navn: Gunnar Opsahl

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jarle Svean	Fjordgata 18A, 7010 Trondheim	2022-2024
Styremedlem	Eli Marie Åsen	Maridalsveien 192, 0469 Oslo	2023-2025
Styremedlem	Gunnar Opsahl	Vilhelm Krags Veg 10B, 7023 Trondheim	2022-2024
Varamedlem	Arne Engebakken	Storhamargata 113, 2315 Hamar	2023-2025
Varamedlem	Mari Kristine Bjørseth	Haakon Tveters Vei 11C, 0682 Oslo	2022-2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Sameiet Rørosheimen**Husordensregler**

Husordensreglene er fastsatt i medhold av pkt. 3-2 (1) i sameiets vedtekter. Brudd på reglene som gjelder huset/eiendommen kan innebære mislighold i hht. sameiets vedtekter. Det er i hver enkelt sameiers interesse at reglene blir fulgt.

Ro i leiligheten

Unødig bråk og støy fra leilighetene skal unngås hele døgnet. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. De samme reglene gjelder for fellesarealene. Unngå slamring med dørene. Ved eventuelle bygningsmessige arbeider etc. som medfører støy, skal naboene varsles i rimelig tid på forhånd.

Husdyrhold

Husdyr skal holdes i bånd og kun passere inn/ut uten opphold på fellesarealene.

Husholdningsavfall

Røros kommune har pliktig renovasjon. Se vedlegg for nærmere informasjon om avfallsordningene i kommunen.

Renhold

Vaktmester gjør generelt alt av renhold på fellesarealene. Den som forårsaker ekstra tilsøling av fellesarealene må fjerne dette. Styret tar eventuelle initiativ til dugnader ved rengjøring av tak og vegger.

Brannsikkerhet

Alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Alle boliger skal ha manuelt slukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom.

Rørosheimen har sentralt brannvarslingsanlegg som varsler hele bygget ved eventuell røykutvikling. Brannvarslingsanlegget er koblet til 110-sentralen. Det vises ellers til branninstruksen for sameiet.

Brukere av leilighetene må gjøre seg kjent med hvordan alarmen stanses og anlegget tilbakestilles. Styret har gitt nærmere informasjon om dette.

Vedlikehold

Seksjonseierne er ansvarlige for det indre vedlikehold i leilighetene, jf. pkt. 5-1 i sameiets vedtekter. Ved mislighold kan Sameiet utføre vedlikehold på seksjonseiers bekostning. Seksjonseier kan bli holdt ansvarlig for skader som skyldes mangelfullt vedlikehold/oppussingsarbeid.

Sameiet er ansvarlig for det ytre vedlikeholdet, jf. pkt. 5-2 i sameiets vedtekter.

Stoppkran

Stoppkran for vann i leiligheten finnes på badet. Andre stoppkraner for vanntilførselen finnes i teknisk rom i underetasjen (bruk egen nøkkel). Seksjonseier må informere brukere av leiligheten om hvor stoppkranene finnes.

Motorkjøretøyer, parkering

Av hensyn til fremkommelighet og rømningsveier (også via vinduer), er parkering i gårdsrommet kun tillatt i korte perioder i forbindelse med av- og pålessing/av- og påstigning.

Parkeringsplassene i garasjekjelleren er private og kan bare benyttes av andre etter avtale med eier.

Det er ikke tillatt å lade el-bil fra sameiets stikkontakter i garasjen. Anlegget er ikke dimensjonert for dette.

Fellesarealer, korridorer og garasjekjeller

Korridorene skal holdes fri for utstyr og gjenstander som kan være til ulempe for andres ferdsel. Unngå mellomlagring av avfall etc. på fellesarealene og ved inngangene.

Ved opphold på Røros kan sykler, sparker etc. oppbevares i garasjekjelleren på angitte områder, ved behov eventuelt også i underetasjen mot Bergmannsgata, der korridorens bredde tillater dette. Ved fravær på mer enn en uke bør utstyr settes i egen kjellerbod eller i et av rommene i garasjekjelleren (via dør ved p-plass nr. 13). Hovedregel: Ta hensyn til andres behov for plass.

Barnevogner kan settes i inngangen i underetasjen mot Bergmannsgata eller i garasjekjelleren, på arealene for sykler/utstyr.

Garasjeporten skal kun være åpen ved inn-/utpassering. Dette er særlig viktig vinterstid.

Utleie av leiligheten

Korttidsutleie av leilighetene er regulert i pkt. 2-1 (3) i sameiets vedtekter. Seksjonseiere som leier eller låner ut sin leilighet er ansvarlig for at leietaker/låntaker gjøres kjent med husordensreglene, relevante deler av sameiets vedtekter og instruksjoner.

Vedtatt på årsmøte 9. april 2022

Nærmere om avfallshåndtering i Røros kommune

Beboere i Rørosheimen kan benytte avfallscontainere som er satt ut for fritidsbebyggelse, eller benytte containere som er satt ut ved kommuneadministrasjonens bygg mot Hyttelva/Hitterelva (Lorentz Lossius gate). Det er egen container for restavfall og for enkelte andre avfallsfraksjoner.

Andre avfallsfraksjoner som glass- og metallemballasje, drikkekartonger og tekstiler kan leveres på Røros gjenvinningsstasjon (FIAS), Havsjøveien Industriområde, Havsjøveien 325. Vanlige forbrukere kan levere farlig avfall gratis samme sted. Elektrisk og elektronisk avfall (bl.a. lyspærer) kan også leveres i forretninger som selger slike produkter. Se også informasjon fra kommunen og FIAS (fias.no) om returpunkt.

VEDTEKTER

for

Sameiet Rørosheimen org. nr. 890 153 542

Vedtatt på ordinært årsmøte 09.04.2022

Vedtektene erstatter tidligere vedtekter av 05.08.2006 med endringer av 16.03.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rørosheimen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.06.2006

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr 146 i Røros kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fellesareal i parkeringskjelleren består av oppstillingsplasser for sykler og utstyr, samt 2 disponible rom.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 parkeringsplasser. Disse er seksjonert som tilleggsareal til 8 av seksjonene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Fellesutgifter relatert til parkeringskjeller fordeles med 2/17 på hver av garasjene, dog 1/17 på plass nr. 1 under trapp og 2/17 på sameiet i sin helhet.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Ved hendelser som unødvendig brannutrykning eller lignende, som skyldes bruken av eller arbeid i tilknytning til den enkelte bruksenhet, skal seksjonseier dekke kostnadene som faktureres sameiet dersom kostnaden ikke dekkes av sameiets forsikring. Styret kan, etter omstendighetene og beløpets størrelse, vedta at kostnadene likevel dekkes av sameiet.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Nabolagsprofil

Rau-Veta 1 - Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	6 min	0.4 km
Røros stasjon Linje R60	8 min	0.6 km
Røros lufthavn	7 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	15 min	1.1 km
Røros videregående skole 300 elever	15 min	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	5 min
Recharge Domus Røros	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!»



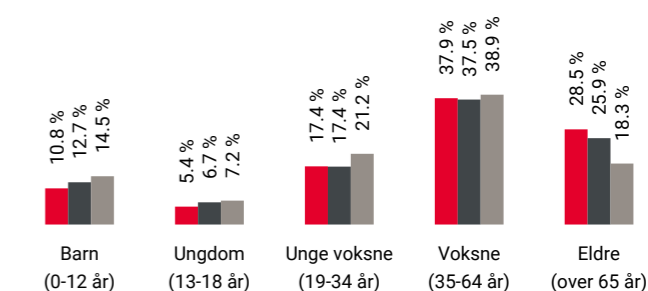
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min	0.8 km
Hengfonna Barnehage	12 min	
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	14 min	1 km


Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	6 min	0.4 km
Coop Mega Røros	7 min	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

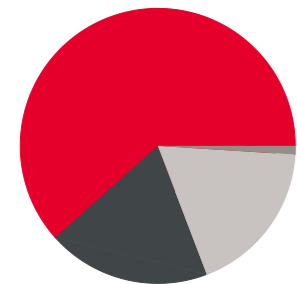
 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100





 **Trafikk**
Lite trafikk 77/100

Sport





-  Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill 9 min  0.7 km
-  Verket Røroppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall 12 min  0.9 km
-  Røros Gym 9 min 
-  Aktiviteten Treningssenter 15 min 

Boligmasse

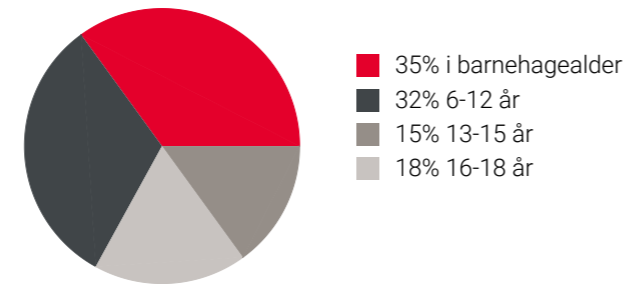


-  61% enebolig
-  19% rekkehus
-  1% blokk
-  18% annet

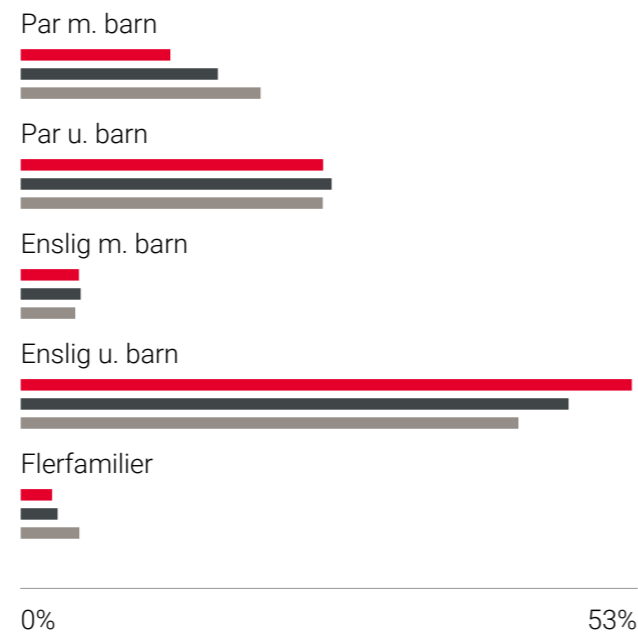
Varer/Tjenester

-  Domus Røros Kjøpesenter 7 min 
-  Vitusapotek Røros 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

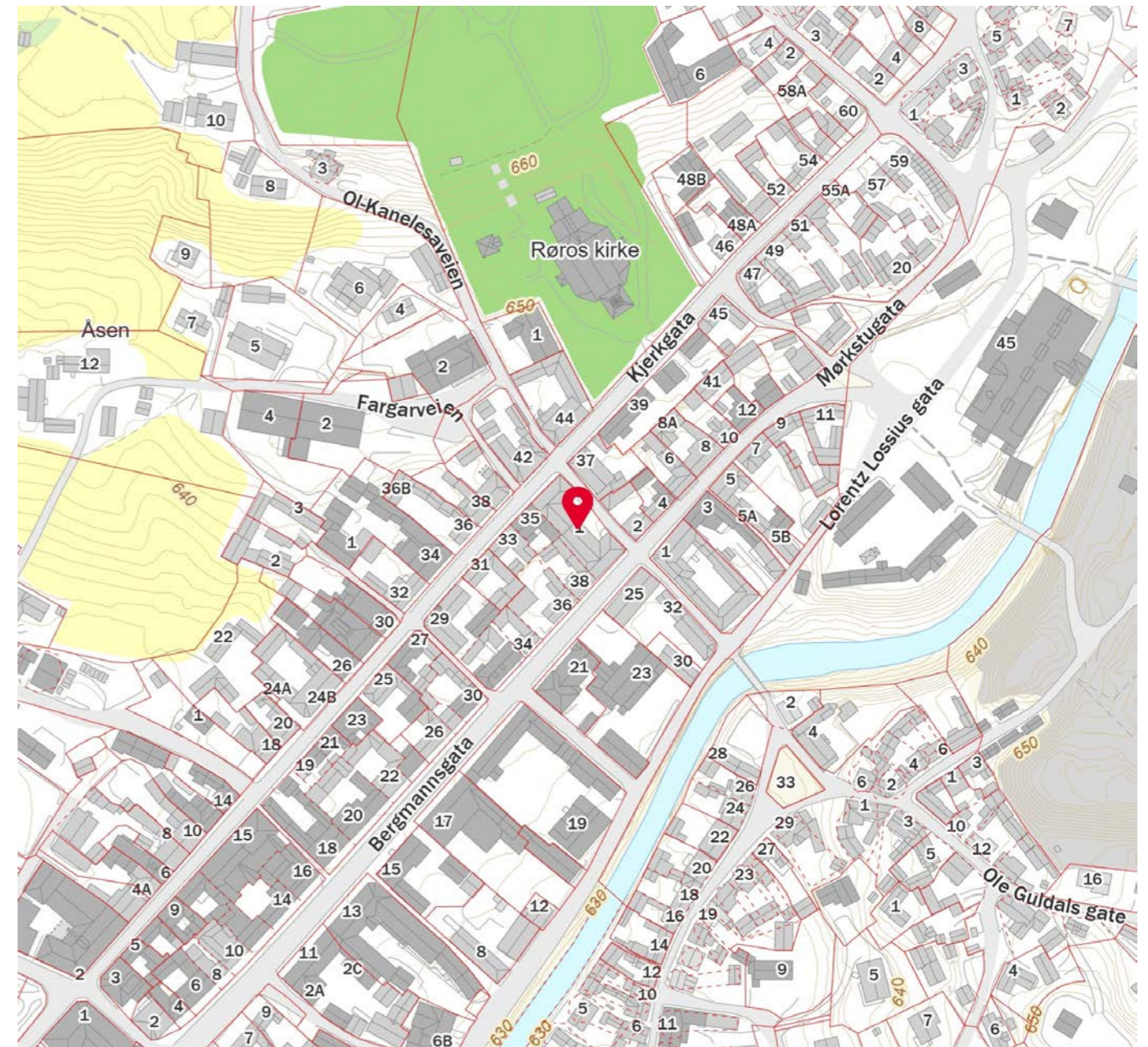
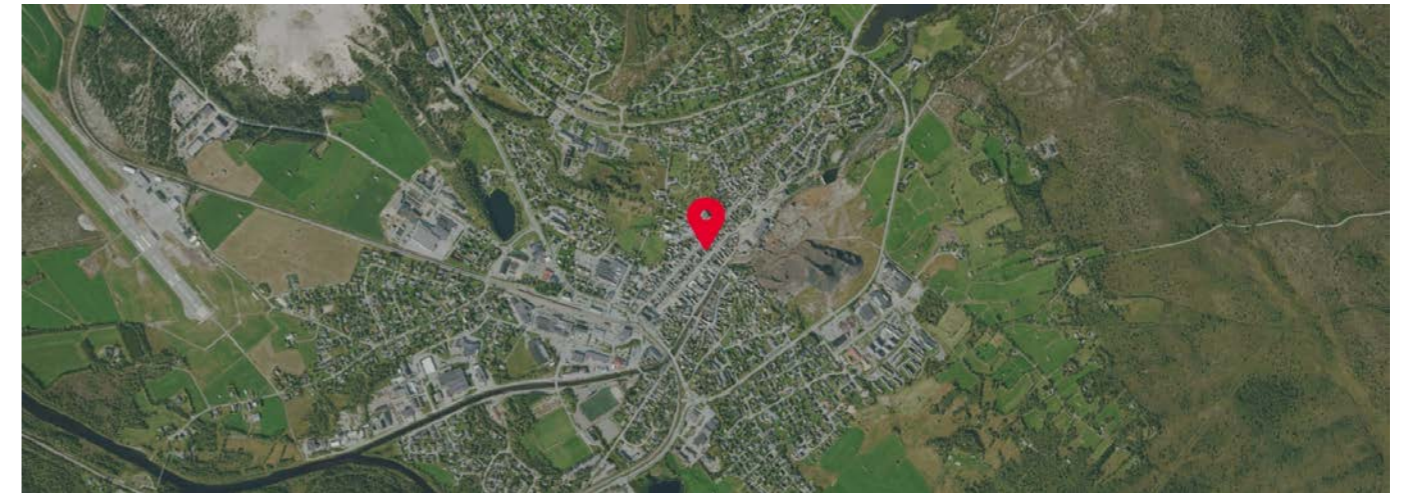


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

- 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.

- 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rau-Veta 1
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 salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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