



aktiv.

Hagaveien 22A, 7374 RØROS

**Pen og praktisk leilighet i 1.etasje i
horisontaldelt tomannsbolig.
Nyere kjøkken og bad. Garasje.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros. TLF. 984 05 032

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 640,-
Total ink omk.: Kr 2 758 640,-
Felleskostn.: Kr 750,-
Selger: Hilde Flatås Dahlen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 86/110 kvm
Tomtstr.: 2281 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 375
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1705260009

Pen og praktisk leilighet i
1.etasje i horisontaldelt
tomannsbolig. Nyere
kjøkken og bad. Garasje.

Velkommen til Hagaveien 22A.

Leilighet med praktisk planløsning på Hagaen. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med gangavstand til Røros sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det også kort vei til populære turområder som f.eks Møllmannsdalen og Småsetran. Boligen har en funksjonell planløsning, med blant annet stue og kjøkken i åpen løsning og tre soverom. Stuen er lys og romslig med store vindusflater og direkte utgang til terrasse. Terrassen vender mot sørvest og byr på gode solforhold gjennom hele dagen.

Boligen inneholder:

1/2-part av tomannsbolig:
Entré, to gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og bod.

1/2-part av garasje:
Garasje

1/2-part av uthus:
Bod

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Egenerklæring38

Energiattest67

Ferdigattest bolig og garasje72

Tegninger bolig og garasje74

Diverse kart77

Info kommunale avgifter80

Seksjonsbegjæring82

Vedtekter sameie88

Radonmåling98

Nabolagsprofil..... 102

Forbrukerinformasjon 108

Budskjema 109

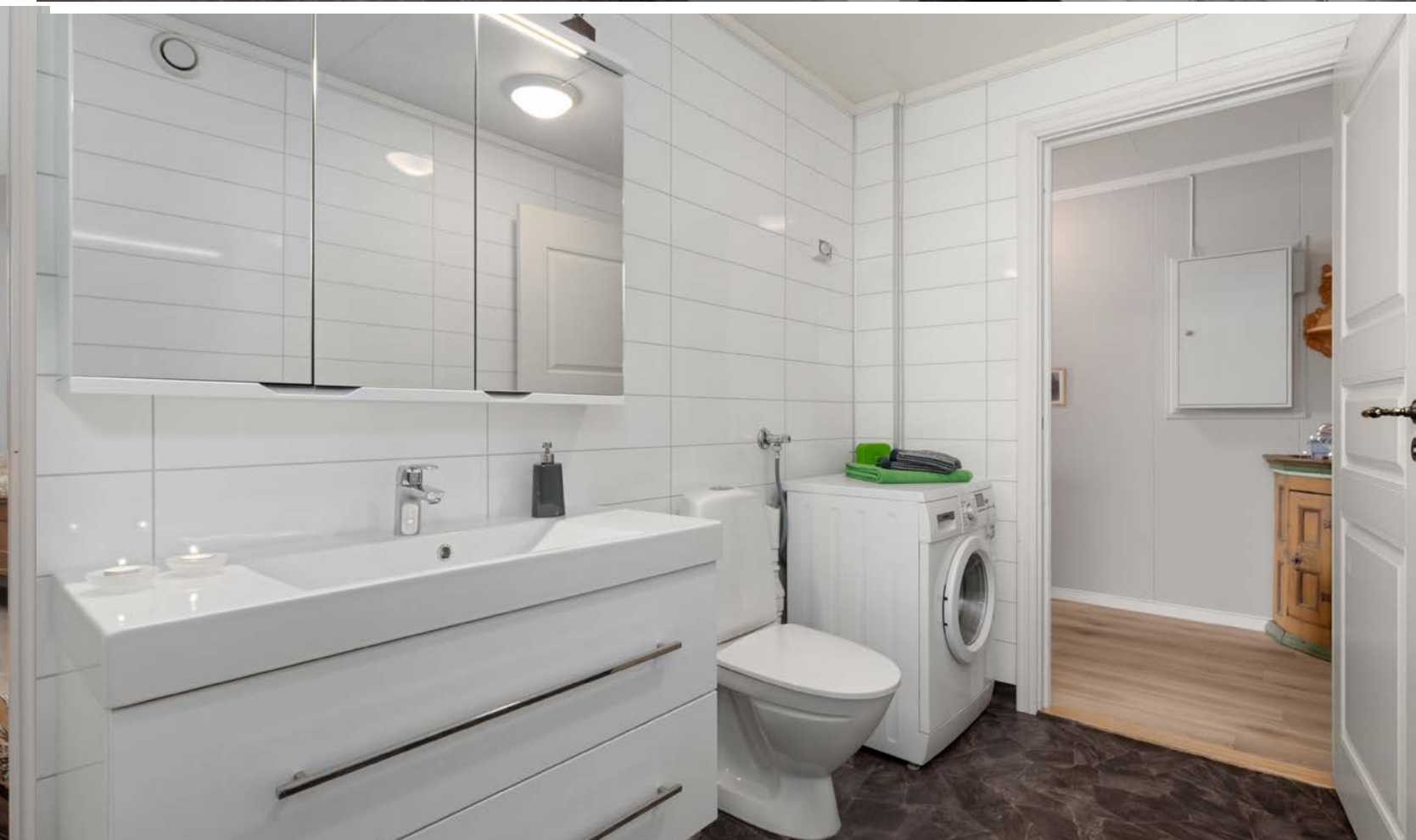


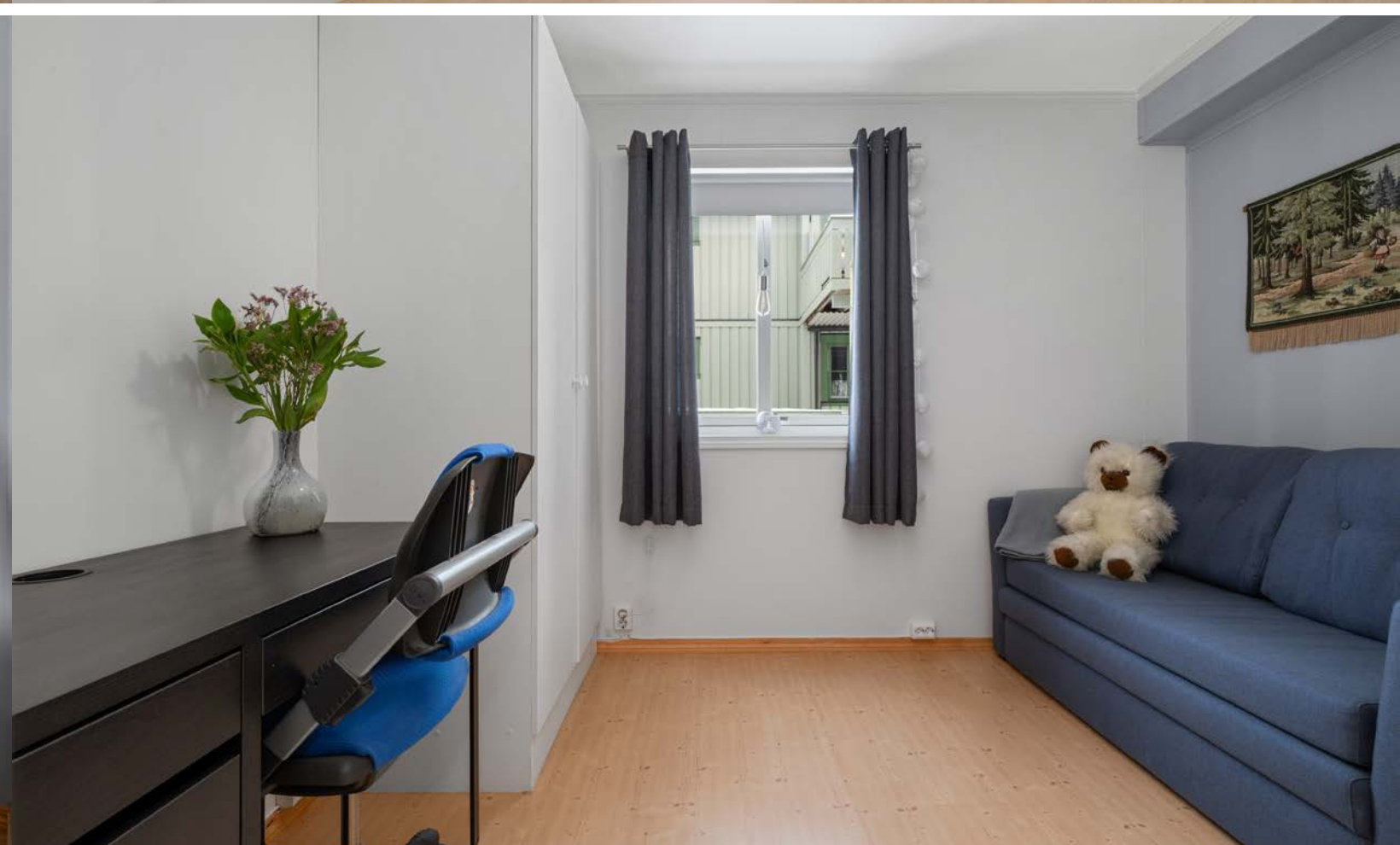






Entrè og gang.







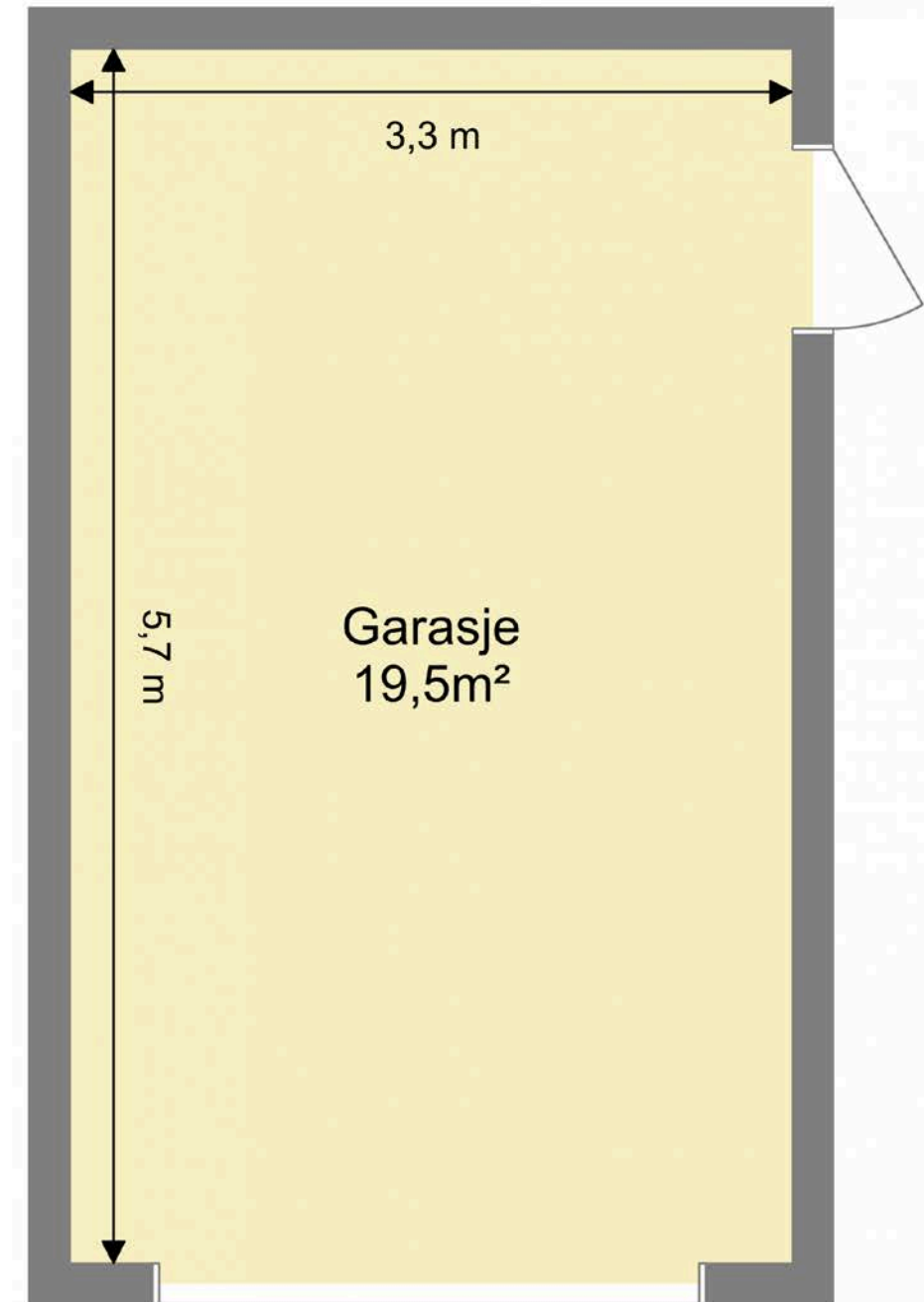


7374 Røros - Hagaveien 22A
Bolig, 1. Etasje



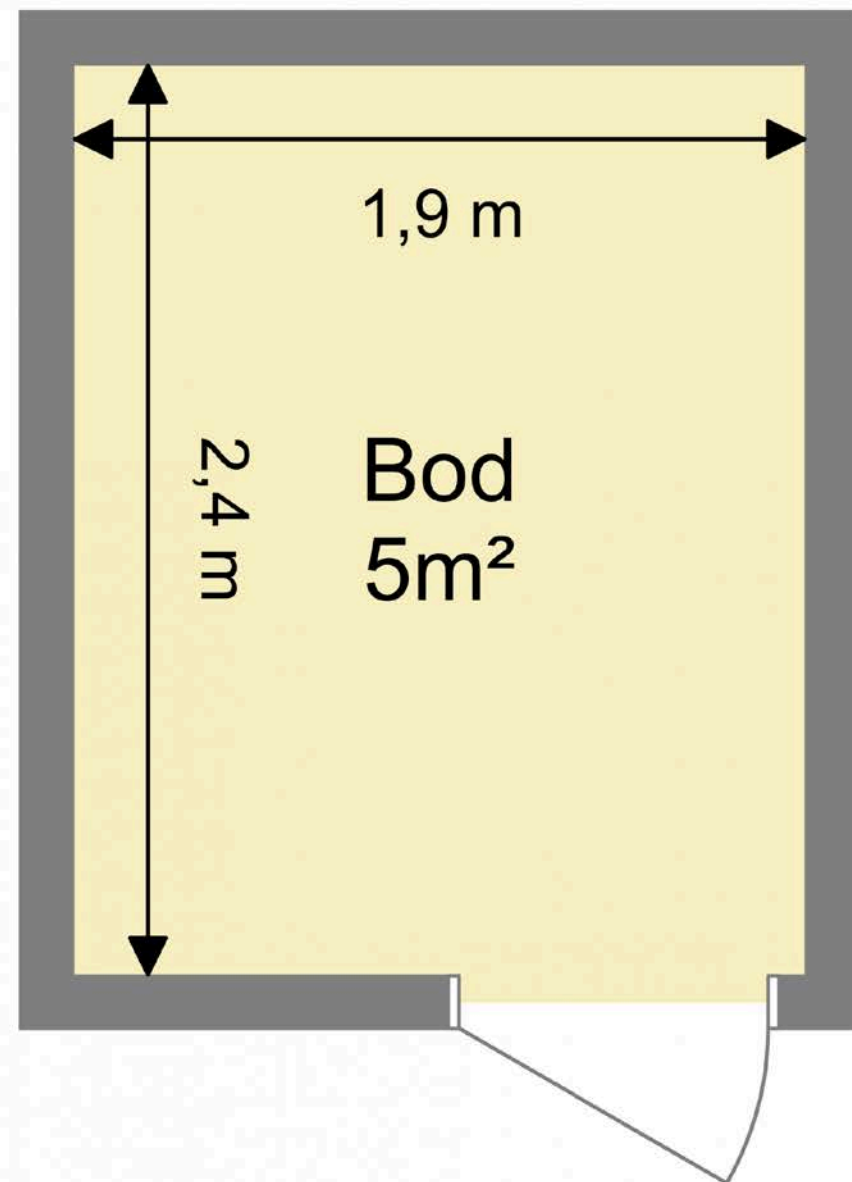
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

7374 Røros - Hagaveien 22A
Garasje, 1. Etasje



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

7374 Røros - Hagaveien 22A
Uthus, 1. Etasje



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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 kvm
BRA - e: 24 kvm
BRA totalt: 110 kvm
TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 86 kvm Stue, kjøkken, gang, gang 2, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod

BRA-e:
24 kvm hvorav garasje 19 kvm og uthus 5 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
16 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2281 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles Hagaveien 20, 22, 30 og 32.
Kart over tomta ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Tomannsbolig med flott og sentrumsnær beliggenhet på Hagaen. Fra boligen er det gangavstand til sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. Det er også kort vei til populære utfartsområder som f.eks Møllmannsdalen eller Småsetran.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Det vil skiltet ifm. fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er snødekt tak, slik at det ikke er foretatt inspeksjon av tekking eller overganger utvendig. Vurdering er utelukkende basert på alder.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Bakken er snødekt, slik at terrengforhold/avrenning ved grunnmur ikke er vurdert.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

-Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Det bemerkes at deler av kledningen var tildekt av mye snø ved befaringen.

Takkonstruksjon/Loft: Taket har saltaksform og vurderes oppført av en trekonstruksjon i ukjent

utførelse. Nede ved raft er det registrert luftespalter. Det er ventil i gavler.

-Full kontroll kan ikke utføres, da det er snødekt tak, samt at kaldloft over boligen har adkomst i den andre boenheten (opplyst av eier). Ved utvendig kontroll registreres det at det er lufting inn til takkonstruksjonen, men annen kontroll kan ikke utføres. Nærmere undersøkelser anbefales for å konkludere med tilstand. Kaldloft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Vinduer: Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass til felles gang, samt malt balkongdør med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en terrasse med adkomst fra kjøkken og terreng. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over ukjent fundamentering. Rekkverk er av malt tre. Konstruksjonen og området rundt terrassen er til dels snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Innvendig gulv i boenheten er en støpt plate på mark.

-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og begge ganger uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.

Pipe og ildsted: Boligen har dobbel elementpipe. Sotluke for boenheten er plassert mot kjøkken. Det er tilkoblet en vedovn mot stue.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Ifølge NGUs løsmassekart er det breelvavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Fuktsikring og drenering: Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning.

-Terrengforhold kan ikke kontrolleres på grunn av snødekt tomt, og bør undersøkes nærmere når det er snøfritt.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er av ukjent utførelse utover at det er støpt plate på mark. Rundt veggene er det måkt snø inntil grunnmuren, slik at den ikke er synlig.

-Basert på innvendig kontroll er det ikke registrert tegn til bevegelser i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales av utvendig grunnmur når det er snøfritt.

Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeåret. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeåret. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

GARASJE

Vertikaldelt garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Det er montert garasjeport med automatisk åpner.

BOD

Vertikaldelt uthus oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel.

TG2

Taktekking

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen. -Taktekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. -Taktekking og undertak har nådd en alder med usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Foreta jevnlig undersøkelser av taket.

-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

Nedløp og beslag

-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng. Dette kunne kun registreres 1 plass, da de fleste nedløpene er dekt til av mye snø i bunn.

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

Vinduer

-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer. -Det er litt malingsavskalling/krakelering på innvendig karm i 1 soverom. Anses som normal slitasje ut fra alder.

-Vinduer fremstår i generelt god stand ut fra alder. Konsekvens/tiltak: -Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.

Dører

-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer. -Balkongdøren vurderes å ha harde tettelister. Dette kan medføre kaldtrekk. Ikke unormalt med alderen. Konsekvens/tiltak: -Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele døren. -Det anbefales å utbedre tettelister i balkongdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Konstruksjonen og området rundt terrassen er til

dels snødekt, slik at kontrollen blir begrenset. -Ut fra det som er synlig ved befaringen registreres det noe slitasje i terrassegulvet, samt spikerhoder som er på vei opp fra enkelte bord. Konsekvens/tiltak: -Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri. -Det vurderes behov for noe vedlikehold og eventuelt lokale utbedringer ut fra det som kan påvises ved befaringen.

Andre utvendige forhold

-Ved tilgjengelig del av plattingen er det registrert myke bord ved vanlig belastning. Ut fra byggeår var dette vanlig utførelsesmetode, men det er økt risiko for brudd i bordene på grunn av en kombinasjon av alder og tykkelse på bordene. Konsekvens/tiltak: -Nærmere undersøkelser anbefales når plattingen er snøfri. -En bør vurdere utskiftinger av gulvdekket. Plattingen ved inngangen er av felles eie, og eventuelle utbedringer vurderes sammen med naboenheten.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. -I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Platen foreligger, men er ikke satt fast ved befaringen. Ubrennbar plate på gulv under sotluke må settes fast for å lukke avviket. Denne skal strekke 300 mm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på slukløsningen. Det er påvist andre avvik:. -Sluket er fra byggeår.

-Det er ikke montert bunnlist under våtromsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens krav til montering av slik type plater. Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. -Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales med dagens løsning. Avvik fra monteringsanvisning slik som nevnt om bunnlist, kan medføre økt risiko for fuktopptrekk i nedre del av platene om det dusjes direkte på vegg. Silikonfuger i slike overganger kan medføre utettheter over tid, da silikon erfaringsmessig krymper/tørker ut med alderen.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik:. -Vannrør er fra byggeåret. -Det er ikke tilstrekkelig tett rundt rørføringer gjennom gulv i bod, med tanke på motstand mot eventuelt lekkasjevann. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -En bør tette godt rundt rørføringer på gulv i boden. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke et belegg som er brettet opp og strammer godt rundt rørene. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. -Avløpsrør er fra byggeår. -Det er ukjent om lufting er ført over tak, da kaldloft og taktekking ikke kunne inspiseres ved befaringen. Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU Fuksikring og drenering Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning.

Terrengforhold Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. . Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet Tilfredsstillende røykvarsling og 2 stk brannslukningsutstyr er etablert. Eventuelt krav til rekkverk ved terrasse er ikke undersøkt på grunn av snø rundt terrassen. Anbefales undersøkt nærmere når det er snøfritt. Eventuell takstige er ikke undersøkt på grunn av snø. Forskriftsmessig adkomst til feier er et krav på alle tak med helling, og skal være typegodkjent og innfestet i konstruksjonen. Ny undersøkelse anbefales når det er snøfritt.

Sammendrag selgers egenerklæring Selger påpeker følgende i sin egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Svar: Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018 Firmanavn: Bjørn Kosberg (Kosberg Bygg) Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering med nytt golvbelegg og veggplater.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Svar: Ja 17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Svar: Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ren Røros Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering på alle oppholdsrom/ soverom - lys erstattet med dimmere 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019 Firmanavn: Ren Røros Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe Varmeovn på bad 3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Firmanavn: Røros VVS AS og Elektropunkt AS Beskrivelse av arbeidet: Skifte varmtvannntank 4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Ren Røros AS Beskrivelse av arbeidet: Skifte termostat bad

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Svar: Ja Oppført garasje (før 2018) Er tiltaket godkjent av kommunen? Svar: Ja Dokumentasjon i boligmappe som jeg overtok fra tidligere eier

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Svar: Ja

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

Se komplett egenerklæringsskjema vedlagt.

Innhold 1/2-part av tomannsbolig: Entré, to gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og bod.

1/2-part av garasje: Garasje 1/2-part av uthus: Bod

Standard 1/2-part av tomannsbolig

Overflater: Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og malt tapet. Himlinger har takess.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det laminatplater på vegg. Av integrert utstyr er det stekeovn, platetopp og mikroovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.

Våtrom: Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme og panelovn som oppvarming. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, wc, opplegg for vaskemaskin og servant i innredning.

Oppvarming og tekniske installasjoner: Oppvarming via vedovn, varmepumpe og gulvvarme. Det er naturlig ventilerings av boligen. Sikringsskap er plassert i gang. Varmtvannstank, stoppekran og vannmåler er

plassert i bod.

-Garasje:
Innvendig er det gulv av betong. Vegger er platekledd og uinnredet. Himling er uinnredet.

-Uthus:
Innvendig er det gulv av betong. Vegger er kledd med plater og panel, samt uinnredet. Himling er uinnredet.

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

Hvitevarer
Kjøleskap, komfyr, mikro, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger
2018 - Modernisering -Badet ble oppgradert med nytt gulvbelegg, våtromsplater og servantinnredning. Utført av Bjørn Kosberg og Røros Malerservice AS.
2018 - Kjøkkenet fikk ny innredning. Utført av Bjørn Kosberg iht. eier. Utført noe rørleggerarbeid av Rør på Røros AS i forbindelse med oppgraderingen.
2018 - Gulv i alle rom unntatt bod, gangen ved soverommene og et av soverommene ble skiftet.
2020 - Montert ny varmepumpe. Utført av Ren Røros.
2023 - Utvendige fasader ble overflatebehandlet.

2024 - Ny varmtvannstank. Utført av Røros VVS.
2024 - Koblet fastpunkt til varmtvannstank. Utført av Elektropunkt AS.
2025 -Skiftet termostat for varmekabel på bad. Utført av Ren Røros.

Parkering
I garasje og på oppstillingsplasser på felles tomt.

Radonmåling
Boligen har blitt radonmålt av en tidligere eier. Rapporten for det ligger vedlagt i salgsoppgaven. Målte verdier er godt under grensen for når det må vurderes tiltak.

Diverse
Liftgardiner på kjøkken og et av soverommene medfølger ikke.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energimerke
D

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

Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 2 690 000

Omkostninger kjøper
2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
67 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

68 640 (Omkostninger totalt)
80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 758 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 770 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 773 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 15 237 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 1 930,49
- Eiendomsskatt: Kr. 6 960,-
- Feiing: Kr. 536,-
- Renovasjon: Kr. 4 320,40
- Vann: Kr. 1 490,44

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 647 163 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 588 652 for år 2025

Tilbud om 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

86/692

Felleskostnader inkluderer

Felles brøyting, byggforsikring og diverse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 750

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 375, seksjonsnummer 5 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5025/137/375/5:

26.10.1995 - Dokumentnr: 3843 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 86/692

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.03.1996 samt ferdigattest på garasjen datert 19.01.2018.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. detaljregulering for Ulvstugguveien. Reguleringsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen har ingen egen utleiedel. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30.000.- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.03.2026



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Hilde Flatås Dahlen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2018 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Hagaveien 22A	
7374 Røros	
5025-137/375/0/5	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Bjørn Kosberg (Kosberg Bygg)

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering med nytt golvbelegg og veggplater

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Ren Røros

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering på alle oppholdsrom/ soverom - lys erstattet med dimmere
- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Ren Røros

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe Varmeovn på bad
- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Røros VVS AS og Elektropunkt AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte varmtvannntank
- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ren Røros AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte termostat bad

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Oppført garasje (før 2018)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Dokumentasjon i boligmappe som jeg overtok fra tidligere eier

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Hagaveien 22A , 7374 RØROS
 RØROS kommune
 gnr. 137, bnr. 375, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 86 m²



TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Befaringsdato: 24.02.2026 Rapportdato: 02.03.2026 Oppdragsnr.: 21615-1156 Referansenummer: ND1675

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger. I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning. Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad
Uavhengig Takstingeniør
sk@tft.no
480 33 863



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tomannsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er snødekt tak, slik at det ikke er foretatt inspeksjon av tekking eller overganger utvendig. Vurdering er utelukkende basert på alder.
-Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Bakken er snødekt, slik at terrengforhold/avrenning ved grunnmur ikke er vurdert.
-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.
-Taket har saltaksform og vurderes oppført av en trekonstruksjon i ukjent utførelse. Nede ved raft er det registrert luftespalter. Det er ventil i gavler.
-Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.
-Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass til felles gang, samt malt balkongdør med 2-lags glass.
-Det er etablert en terrasse med adkomst fra kjøkken og terreng. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over ukjent fundamentering. Rekkverk er av malt tre. Konstruksjonen og området rundt terrassen er til dels snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.
-Ved hovedinngangen er det etablert platt/repos av felles eie. Det ligger en fastfrosset matte på gulvet, slik at kontrollen blir begrenset.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater og malt tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
-Innvendig gulv i boenheten er en støpt plate på mark.
-Boligen har dobbel elementpipe. Sotluke for boenheten er plassert mot kjøkken. Det er tilkoblet en vedovn mot stue.
-Boligen har malt inngangsdør fra felles gang og malte fyllingsdører innvendig i boenheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD
-Badet er delvis utført etter forskrifter fra byggeåret, samt ut fra TEK 17. Det ble lagt nytt gulvbelegg og våtromsplater, samt montert nytt servantskap i 2018. Dokumentasjon: Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderinger utført i 2018.
-Veggene har våtromsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra byggeår.
-Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt jevnt og godt fall mot sluk på gulvet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
-Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
-Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifte, og er tilkoblet felles aggregat plassert på loft over 2. etasjen ifølge eier. Ved dørterskel er det spalte for tilluft.
-Vegger ved dusj er plassert mot fellesareal. Tilgjengelig vegg fra soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav

om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Hulltakingen viser ingen fukt eller skader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det laminatplater på vegg. Av integrert utstyr er det stekeovn, platetopp og mikroovn. Det er avfallskvern, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.
-Det er avtrekk via felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på loft over 2. etasje, samt at det er egen motor på vifteheten. Felles anlegg er plassert på kaldloft over 2. etasjen, men det er kun adkomst fra enheten i 2. etasjen, og er ikke undersøkt av undertegnede.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
-Det er avløpsrør av plast.
-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
-Det er installert varmepumpe i stue.
-Varmtvannstanken er på 190 liter og er plassert i bod med sluk og tettesjikt på gulv.
-I hovedsak skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent. Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning. Grunnmur er av ukjent utførelse utover at det er støpt plate på mark. Rundt veggene er det måkt snø inntil grunnmuren, slik at den ikke er synlig.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeåret. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeåret. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

-Tilfredsstillende røykvarsling og 2 stk brannslukningsutstyr er etablert.
-Eventuelt krav til rekkverk ved terrasse er ikke undersøkt på grunn av snø rundt terrassen. Anbefales undersøkt nærmere når det er snøfritt.
-Eventuell takstige er ikke undersøkt på grunn av snø.
Forskriftsmessig adkomst til feier er et krav på alle tak med helling, og skal være typegodkjent og innfestet i konstruksjonen, selv om det er torvtak. Ny undersøkelse anbefales når det er snøfritt.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Ferdigattest er datert 05.03.1996.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
-Ferdigattest er datert 19.01.2018.

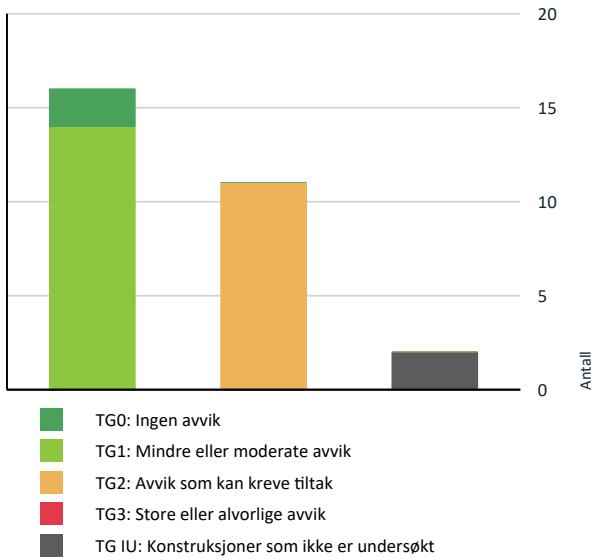
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

-Kommunapakken inneholder ingen tegninger eller ferdigattest for bygget. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
-Kaldloft har kun adkomst fra boenheten i 2. etasje og er ikke undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	-Badet ble oppgradert med nytt gulvbelegg, våtromsplater og servantinnredning. Utført av Bjørn Kosberg og Røros Malerservice AS. -Kjøkkenet fikk ny innredning. Utført av Bjørn Kosberg iht. eier. Utført noe rørleggerarbeid av Rør på Røros AS i forbindelse med oppgraderingen. -Montert ny kurs til stekeovn og mikroovn på kjøkken. Montert nye lamper på soverom og ganger. Utført av Røros E-verk. -Gulv i alle rom unntatt bod og et av soverommene ble skiftet.
2020	Modernisering	-Montert ny varmepumpe. Utført av Ren Røros.
2023	Modernisering	-Utvendige fasader ble overflatebehandlet.
2024	Modernisering	-Ny varmtvannstank. Utført av Røros VVS. -Koblet fastpunkt til varmtvannstank. Utført av Elektropunkt AS.
2025	Modernisering	-Skiftet termostat for varmekabel på bad. Utført av Ren Røros.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er snødekt tak, slik at det ikke er foretatt inspeksjon av teking eller overganger utvendig. Vurdering er utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

-Taktekingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Takteking og undertak har nådd en alder med usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Foreta jevnlig undersøkelse av taket.

-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av takteking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

! TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Bakken er snødekt, slik at terrengforhold/avrenning ved grunnmur ikke er vurdert.

Årstall: 1996

Kilde: Andre opplysninger: -Nedre del av enkelte nedløpsrør har vært skiftet etter byggeår. Det blir også registrert 1 nyere takrenne mot overliggende veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng. Dette kunne kun registreres 1 plass, da de fleste nedløpene er dekt til av mye snø i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

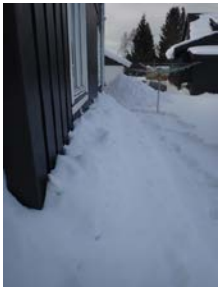


Deformert nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

-Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Det bemerkes at deler av kledningen var tildekt av mye snø ved befaringen.



Snø begrenser kontrollen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltaksform og vurderes oppført av en trekonstruksjon i ukjent utførelse. Nede ved raft er det registrert luftespalter. Det er ventil i gavler.

-Full kontroll kan ikke utføres, da det er snødekt tak, samt at kaldloft over boligen har adkomst i den andre boenheten (opplyst av eier). Ved utvendig kontroll registreres det at det er lufting inn til takkonstruksjonen, men annen kontroll kan ikke utføres. Nærmere undersøkelser anbefales for å konkludere med tilstand. Kaldloft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

-Det er litt malingsavskalling/krakelering på innvendig karm i 1 soverom. Anses som normal slitasje ut fra alder.

-Vinduer fremstår i generelt god stand ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass til felles gang, samt malt balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

-Balkongdøren vurderes å ha harde tettelister. Dette kan medføre kaldtrekk. Ikke unormalt med alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele døren.

-Det anbefales å utbedre tettelister i balkongdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med adkomst fra kjøkken og terreng. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over ukjent fundamentering. Rekkverk er av malt tre. Konstruksjonen og området rundt terrassen er til dels snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Konstruksjonen og området rundt terrassen er til dels snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.

-Ut fra det som er synlig ved befaringen registreres det noe slitasje i terrassegulvet, samt spikerhoder som er på vei opp fra enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

-Det vurderes behov for noe vedlikehold og eventuelt lokale utbedringer ut fra det som kan påvises ved befaringen.



Oversiktsbilde.



Noe slitasje og spikerhoder på vei opp.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Ved hovedinngangen er det etablert platt/repos av felles eie. Det ligger en fastfrosset matte på gulvet, slik at kontrollen blir begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Ved tilgjengelig del av plattingen er det registrert myke bord ved vanlig belastning. Ut fra byggeår var dette vanlig utførelsesmetode, men det er økt risiko for brudd i bordene på grunn av en kombinasjon av alder og tykkelse på bordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Nærmere undersøkelser anbefales når plattingen er snøfri.

-En bør vurdere utskiftinger av gulvdekket. Plattingen er av felles eie, og eventuelle utbedringer vurderes sammen med naboenheten.



Oversiktsbilde.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og malt tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

-Generell oppussing i 2018. Gulv i alle rom unntatt bod og et av soverommene ble skiftet.

-Det registreres ingen unormale forhold utover normal slitasjegrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig gulv i boenheten er en støpt plate på mark.

-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og begge ganger uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel elementpipe. Sotluke for boenheten er plassert mot kjøkken. Det er tilkoblet en vedovn mot stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

-I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Platen foreligger, men er ikke satt fast ved befaringen. Ubrennbar plate på gulv under sotluke må settes fast for å lukke avviket. Denne skal strekke 300 mm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malt inngangsdør fra felles gang og malte fyllingsdører innvendig i boenheten.

-Det registreres ingen unormale forhold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er delvis utført etter forskrifter fra byggeåret, samt ut fra TEK 17. Det ble lagt nytt gulvbelegg og våtromsplater, samt montert nytt servantskap i 2018. Dokumentasjon: Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderinger utført i 2018.

Veggene har våtromsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra byggeår.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt jevnt og godt fall mot sluk på gulvet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater.

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

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifte, og er tilkoblet felles aggregat plassert på loft over 2. etasjen ifølge eier. Ved dørterskel er det spalte for tilluft.

Vegger ved dusj er plassert mot fellesareal. Tilgjengelig vegg fra soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Hulltakingen viser ingen fukt eller skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra byggeår.

-Dør inn til kott er plassert i våtsonen og har materialer som ikke tåler vann, men vannsikkerheten er ivaretatt med lukket dusjkabinett. Tiltak er ikke nødvendig med dagens løsning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt jevnt og godt fall mot sluk på gulvet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

-Sluket er fra byggeår.

-Det er ikke montert bunnlist under våtromsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens krav til montering av slik type plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

-Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales med dagens løsning. Avvik fra monteringsanvisning slik som nevnt om bunnlist, kan medføre økt risiko for fuktopptrekk i nedre del av platene om det dusjes direkte på vegg. Silikonfuger i slike overganger kan medføre utettheter over tid, da silikon erfaringsmessig krymper/tørker ut med alderen.



Oversikt av overgang mellom belegg og våtromsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

-Servantskapet ble skiftet i 2018. Resterende utstyr har ukjent alder.
-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

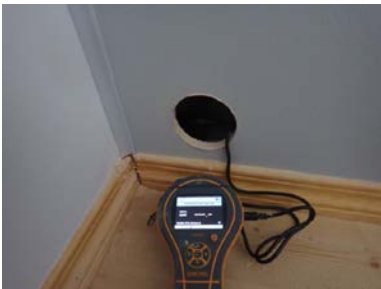
Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifte, og er tilkoblet felles aggregat plassert på loft over 2. etasjen ifølge eier. Ved dørterskel er det spalte for tilluft.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger ved dusj er plassert mot fellesareal. Tilgjengelig vegg fra soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Hulltakingen viser ingen fukt eller skader.



Ingen påvist fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det laminatplater på vegg. Av integrert utstyr er det stekeovn, platetopp og mikroovn. Det er avfallskvern, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.

-Det glipper litt mellom noen skjøter på plater på vegg over benk, men disse kan enkelt etterfylles med fugemasse. Ingen andre unormale forhold registreres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på loft over 2. etasje, samt at det er egen motor på vifteenheten. Felles anlegg er plassert på kaldloft over 2. etasjen, men det er kun adkomst fra enheten i 2. etasjen, og er ikke undersøkt av undertegnede.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

-Vannrør er fra byggeåret.

-Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt rørføringer gjennom gulv i bod, med tanke på motstand mot eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

-En bør tette godt rundt rørføringer på gulv i boden. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke et belegg som er brettet opp og strammer godt rundt rørene. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Rørføringer i bod.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

- Avløpsrør er fra byggeår.
-Det er ukjent om lufting er ført over tak, da kaldloft og taktekking ikke kunne inspiseres ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

-Det har ikke vært avholdt service på pumpa. Service er anbefalt annen hvert år og bør dokumenteres av en kvalifisert fagperson.

Årstall: 2020Kilde: Faktura e.l

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter og er plassert i bod med sluk og tettesjikt på gulv.

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Årstall: 2024Kilde: Andre opplysninger: -Utskifting av varmtvannstank er dokumentert utført av Røros VVS.

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.

Tilstanden 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.

I hovedsak skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon. Det vil si helt tilbake til byggeår.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

-Det er kun fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført i 2024 og 2025.

Opplyste arbeider:

-2018: Ny kurs til stekeovn og mikroovn. Montert lamper på soverom og ganger. Utført av Røros E-verk (Ren Røros). Samsvarserklæring er datert 22.06.2018.

-2024: Koblet fastpunkt til bereder. Utført av Elektropunkt. Samsvarserklæring er datert 16.05.2024.

-2025: Skifte av termostat til varmekabler på bad. Utført av Ren Røros. Samsvarserklæring er datert 28.10.2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja -Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Deler av anlegg installert etter 01.01.1999 kan mangle samsvarserklæring.

-Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet med bakgrunn i delvis manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

-Samsvarserklæring og eventuell annen dokumentasjon er ikke komplett for hele anlegget.

-Forsøk eventuelt å fremhente samsvarserklæringer på arbeider utført etter 01.01.1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

TG IU Fuktsikring og drenering

Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning.

-Terrengforhold kan ikke kontrolleres på grunn av snødekt tomt, og bør undersøkes nærmere når det er snøfritt.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av ukjent utførelse utover at det er støpt plate på mark. Rundt veggene er det måkt snø inntil grunnmuren, slik at den ikke er synlig.

-Basert på innvendig kontroll er det ikke registrert tegn til bevegelser i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales av utvendig grunnmur når det er snøfritt.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeåret. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilfredsstillende røykvarsling og 2 stk brannslukkingsutstyr er etablert.

Eventuelt krav til rekkverk ved terrasse er ikke undersøkt på grunn av snø rundt terrassen. Anbefales undersøkt nærmere når det er snøfritt.

Eventuell takstige er ikke undersøkt på grunn av snø. Forskriftsmessig adkomst til feier er et krav på alle tak med helling, og skal være typegodkjent og innfestet i konstruksjonen. Ny undersøkelse anbefales når det er snøfritt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

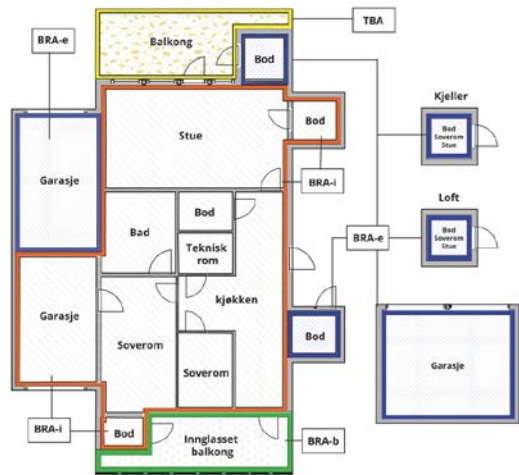
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	86			86	16
SUM	86				16
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, gang 2, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

Kommentar

-Det er et kott under trapp med adkomst fra boenheten. Dette ligger i fellesarealet og er ikke tatt med i arealoppsettet og rombeskrivelse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest er datert 05.03.1996.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Montert ny varmtvannstank, samt fast tilkobling til denne i 2024. Det er fremlagt dokumentasjon fra Rørøs VVS og Elektropunkt.

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Ferdigattest er datert 19.01.2018.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: -Kommunalt pakken inneholder ingen tegninger eller ferdigattest for bygget. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Hilde Flatås Dahlen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	137	375		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse	Hagaveien 22A						
Hjemmelshaver	Dahlen Hilde Flatås						

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Vertikaldelt garasje.

Byggeår
2011

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Kommentar
Byggeåret er basert på dato på byggetegning.
Ferdigattest er datert 2018.

Beskrivelse
Vertikaldelt garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Det er montert garasjeport med automatisk åpner.

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

Uthus



Anvendelse
Vertikaldelt uthus

Byggeår

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

Vedlikehold
Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse
Vertikaldelt uthus oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 1	22.06.2018	Oversendt på pdf.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 2	13.05.2024	Fremlagt papirutgave.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 3	28.10.2025	Fremlagt papirutgave.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.02.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.02.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	26.02.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Energiattest



Adresse Hagaveien 22A, 7374 RØROS	
Dato for energimerking 26.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-263983
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 17759078
Gårdsnummer 137	Bruksnummer 375
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1996	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 86,0 m²	Oppvarmet bruksareal 86,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 169,69 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 232,82 kWh/m²	Totalt levert pr. år 20 022 kWh
--	---



Hagaveien 22A, 7374 RØROS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hagaveien 22A, 7374 RØROS



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Kommune Røros		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1	
Anmelder (navn, adresse) P. Tre Eiendom AS Postboks 3725 Granåslia 7002 Trondheim		Byggherre (navn, adresse) P. Tre Eiendom AS Postboks 3725 Granåslia 7002 Trondheim	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/byggested Hagaveien 22 A		Gnr. 137	Bnr. 375
		Festnr. 5	Seksjonsnr. 5
Spesifikasjon			
Søknadsdato 30.03.95	Arbeidets art Nybygg	Byggets art Bolig	
Behandling/vedtak Teknisk sjef		Vedtak dato 21.07.95	Saksnr. 9501314
Merknader Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen- dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.			
Underskrift			
Sted Røros		Stempel/underskrift Rørps Bygningsråd. <i>Helge Sodal</i> Helge Sodal Byggekontrollør.	
Dato 05.03.96			
Kopi sendt til			
☒ Ansvars- havende	Navn Roald Pettersen	Adresse Statsr. Nissens v. 6, 7084 Melhus	
☐ andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	

**RØROS KOMMUNE**
Tekniske områderKari Elisabeth Høsøien/Siri Kristin Konstad
Hagaveien 22 A/22 B

7374 RØROS

Røros, 19.01.2018

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
11/1537-4	612/18	GID 137/375	Terje Riseth Larsen 72 41 94 59	

FERDIGATTEST - NYBYGG GARASJE PÅ GID 137/375, HAGAVEIEN 22 A OG B

Saken er behandlet som delegert sak nr. 8/18.

Røros kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for nybygg garasje, mottatt 16.1.2018>.

Tiltakshaver har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Beskrivelse:

Tiltaket er godkjent den 15.11.2011 som sak 334/11.

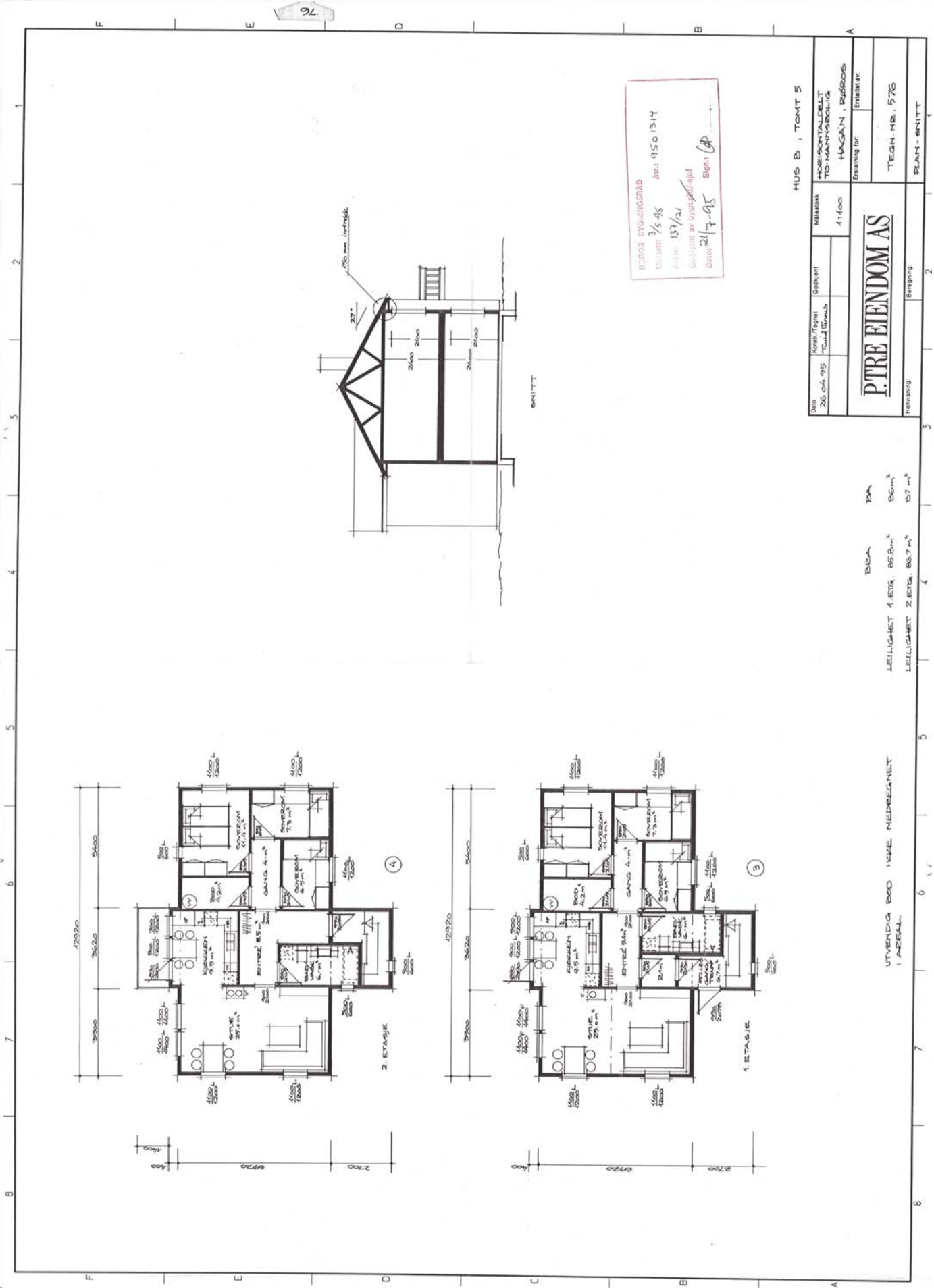
Adresse:	Hagaveien 22 A og B
Bygningsnummer:	300258034
Bruksareal:	40m²

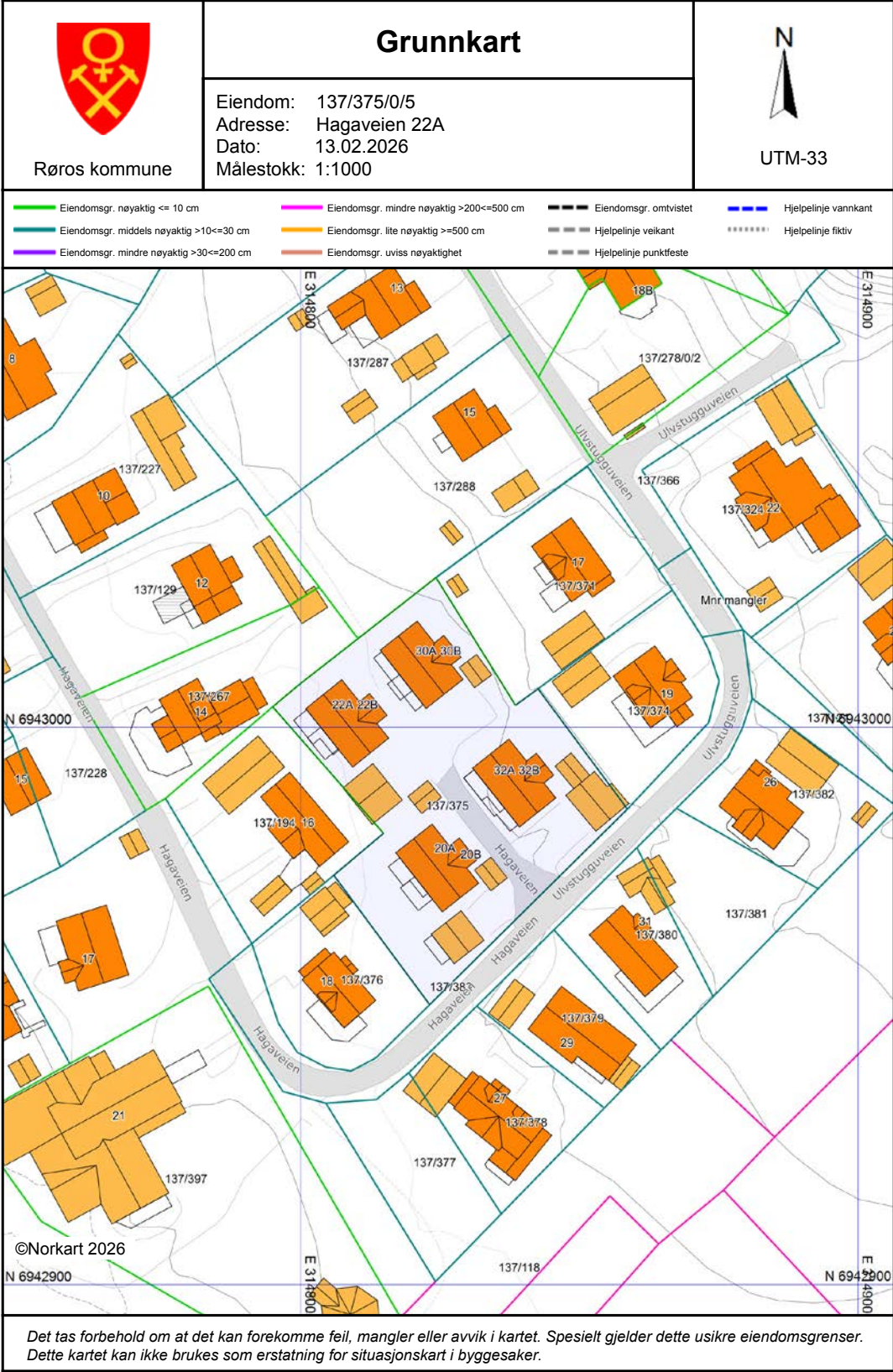
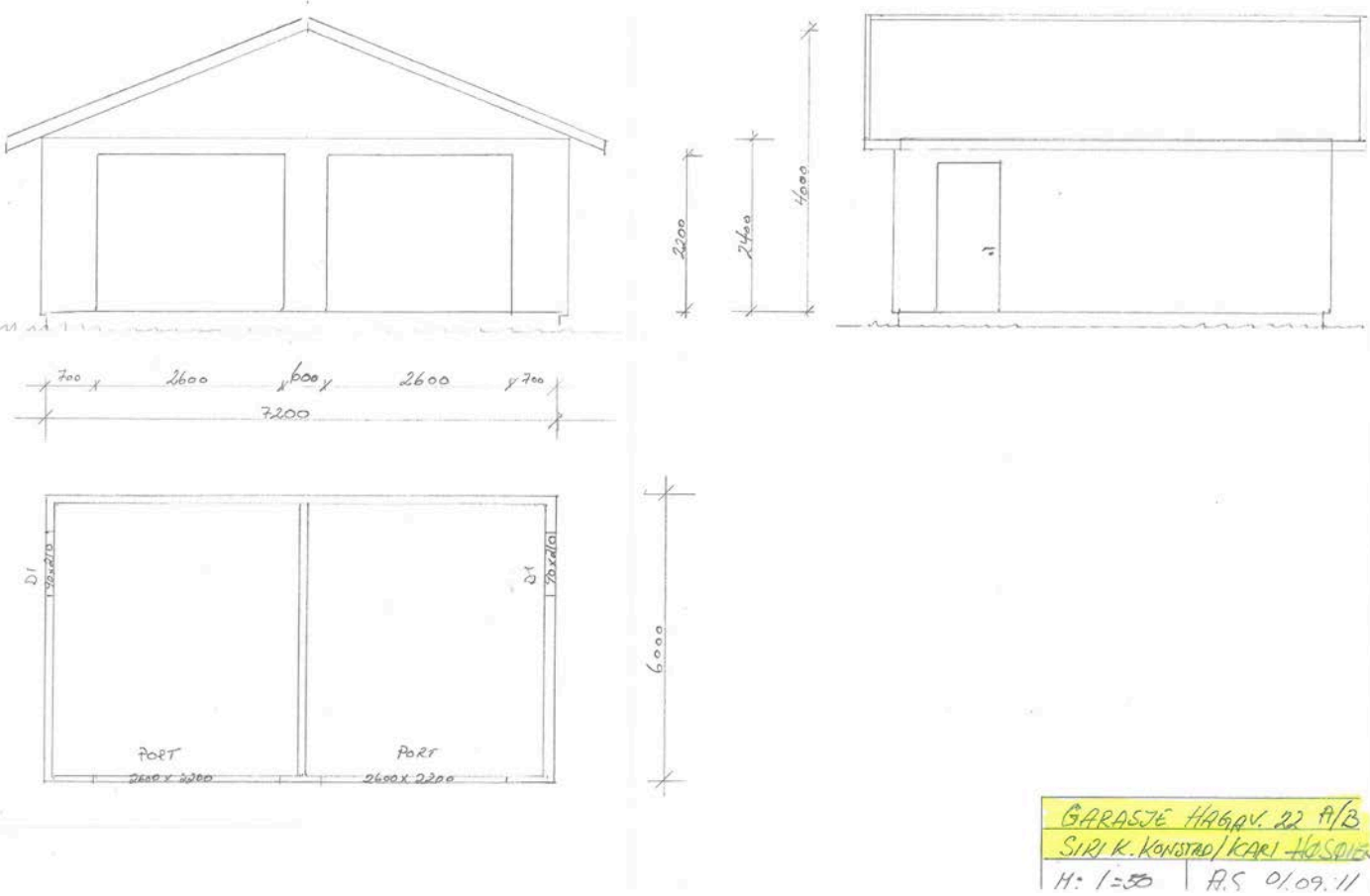
Klageadgang

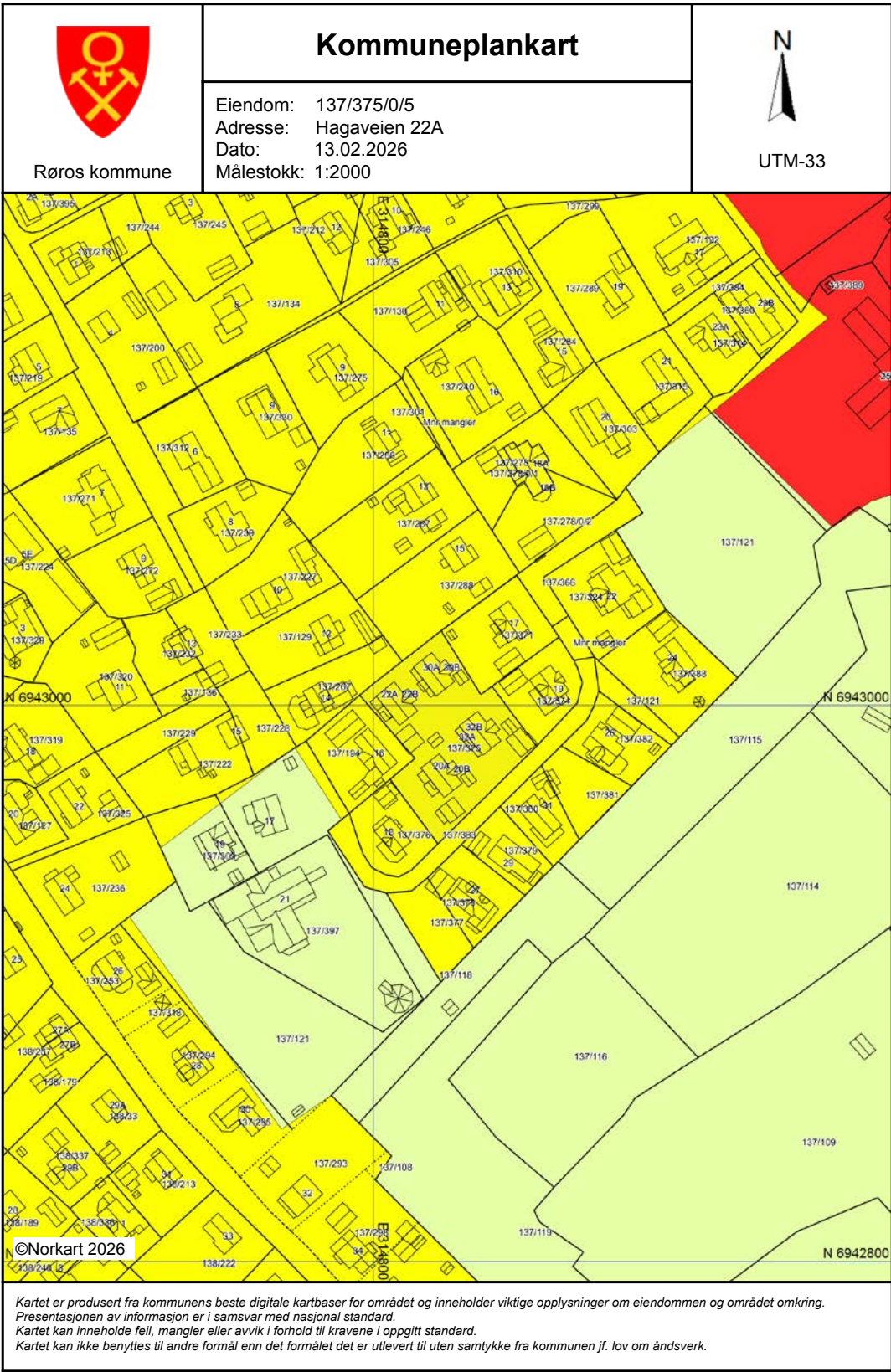
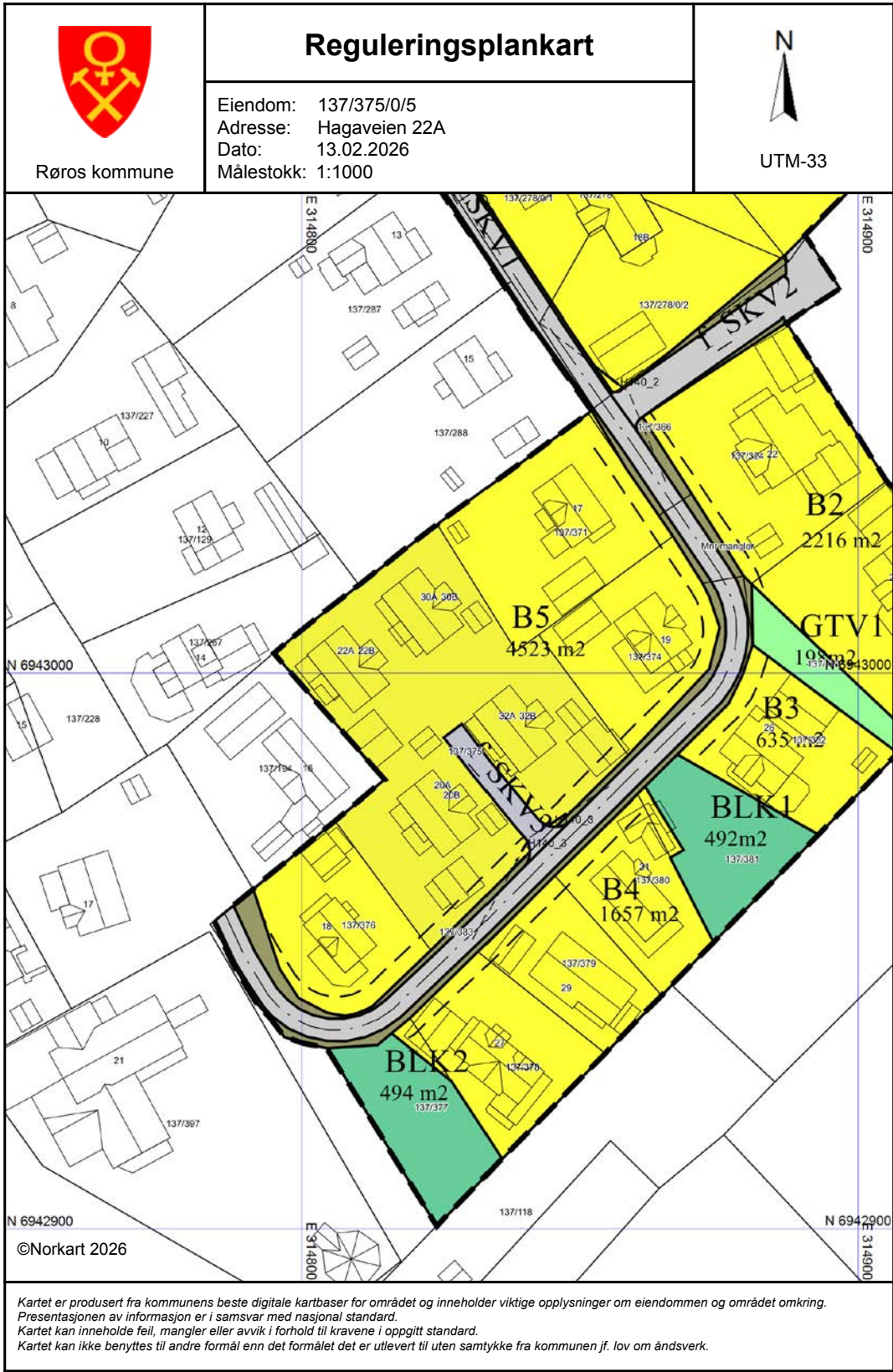
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket.

Med hilsen

Terje Riseth Larsen
AvdelingsingeniørPostadresse
Bergmannsgata 23
7374 RØROS
Tlf. 72 41 94 00Besøksadresse
Bergmannsgata 23
7374 RØROSOrg.nr: NO 939 898 743 MVA.
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no









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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	375	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Hagaveien 22A, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	1 930,49 kr
Eiendomsskatt	6 960,00 kr
Feiing	536,00 kr
Renovasjon	4 320,40 kr
Vann	1 490,44 kr
Sum	15 237,33 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1811600 0/00	4.00	1/1	0 %	7 246,00 kr	1 811,50 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 pipe	668.00	1/1	0 %	668,00 kr	167,00 kr
Miniabonnement renovasjon	25%	1 pr.år	4492.50	1/1	0 %	4 492,50 kr	1 123,13 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	1171.24	1/1	0 %	1 171,24 kr	292,81 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	872.49	1/1	0 %	872,49 kr	218,12 kr
Forskudd vannavgift	15%	18 m3	17.13	1/1	0 %	308,43 kr	77,11 kr
Forskudd avløpsavgift	15%	18 m3	18.15	1/1	0 %	326,65 kr	81,66 kr
Forbruk Vann	25%	9 m3	16.34	1/1	0 %	147,04 kr	147,04 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp	25%	9 m3	26.70	1/1	0 %	240,30 kr	240,30 kr
Innbetaling forskudd vann	25%	-150.3 Kr	1.25	1/1	0 %	-187,88 kr	-187,88 kr
Innbetaling forskudd avløp	25%	-245.64 Kr	1.25	1/1	0 %	-307,05 kr	-307,05 kr
Innbetaling forskudd vann	15%	-150.3 kr	1.15	1/1	0 %	-172,84 kr	-172,84 kr
Forbruk avløp	15%	9 m3	18.15	1/1	0 %	221,08 kr	221,08 kr
Innbetaling forskudd avløp	15%	-245.64 kr	1.15	1/1	0 %	-282,49 kr	-282,49 kr
Forbruk vann	15%	9 m3	17.13	1/1	0 %	135,27 kr	135,27 kr
					Sum	14 878,74 kr	3 564,76 kr

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Retureres til:

P.TRE EIENDOM $\frac{1}{5}$,
PB. 3725, GRANÅSLIA,
7001 TRONDHEIMBegjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner
TINGLYST

26 OKT. 1995

GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 3843

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festn.
1640	RØROS	137	375	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 sifre) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9371153953	P.TRE EIENDOM $\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	86	11			21			31			41			51		
2	B	87	12			22			32			42			52		
3	B	86	13			23			33			43			53		
4	B	87	14			24			34			44			54		
5	B	86	15			25			35			45			55		
6	B	87	16			26			36			46			56		
7	B	86	17			27			37			47			57		
8	B	87	18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 692 = nevner: 692

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr. 3843 Tinglyst: 26.10.1995 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere areals-utnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hen-siktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men opp-delingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ☐ kommunen er varslert om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbed-ringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller by-fornylesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(p)es underskrift(er)
Tr.heim, 25/10-95	

Noter:

- 7) Kopi av varslert sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.





VEDTEKTER FOR HAGAEN SAMEIE

Vedtatt i årsmøte
den 18.11.2019

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Hagaen Sameie, og har **gnr 137 og bnr 375 i Røros kommune**.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.10.95

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig

flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET/ Sameiemøtet

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

Årsmøtet har bestemt at 2 styremedlemmer i fellesskap har signaturrett.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[For sameier med bare boligseksjoner] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

[For sameier som har næringsseksjoner] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 3 medlemmer.
3 medl + 1 vara

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

[Avsnittet slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:] Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER (gjelder ikke for oss)

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet på sameiermøtet/ med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Målerapport



Oppdragsgiver <i>Client</i> KARI ELISABETH HØSØIEN HAGAVEIEN 22A 7374 RØROS	Oppdragsgivers referanse <i>Clients reference</i> KARI ELISABETH HØSØIEN HAGAVEIEN 22A 7374 RØROS	
	Rapportnummer <i>Report no.</i> R-323604 280256	Bestillingsdato <i>Order date</i> 27.04.2012
Tittel <i>Title</i> Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm	Antall sider <i>No. of pages</i> 1	Antall vedlegg <i>No. of appendixes</i> 0
	Emneord <i>Topic reference</i> Radon, luft, sporfilm	
Utførende ansvarlig <i>Responsible</i> Bjørn N.Bakke	Daglig leder <i>Manager</i> Aleksandar Birovljev, Dr. scient.	
Utførende avdeling <i>Department responsible</i> Sporfilmlab	Dato <i>Date</i> 30.04.2012	Signatur <i>Signature</i>

Sammendrag *Summary*

Målingen av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket sporfilm metoden etter anbefalinger fra Statens strålevern. Opplysningene om lengden av måleperioden er fremskaffet av KARI ELISABETH HØSØIEN, som også står inne for at veiledningen for utplassering av sporfilm ble fulgt.

Sporfilm kode	Målestart dato	Måleslutt dato	Rom	Etasje	Radonkons. [Bq/m3]	Tilfeldig feil [%]	Årsmiddel [Bq/m3]
154906	19.01.2012	10.04.2012	SOVEROM LITE	1	30	15	24
154925	19.01.2012	10.04.2012	STUE KJK	1	29	15	23
154977	19.01.2012	10.04.2012	LEKEROM SOVEROM	1	18	25	15
154989	19.01.2012	10.04.2012	SOVEROM STORT	1	22	22	18

Merknader *Remarks*

Anbefalte tiltaksnivåer for radon i bo- og arbeidsmiljø (Strålevernshefte 5, 1998):

Strålevernets anbefalinger for radon:

- Radonkonsentrasjon bør være så lav som mulig
- Tiltaksgrense for årsmiddelverdi er 100 Bq/m3
- Tiltak kan hvis mulig også være aktuelt også under tiltaksgrensen
- Radonnivåene skal alltid være lavere enn maksimumsgrense på 200 Bq/m3

Nærmere forklaring er gitt på rapportens bakside.

Radonlab tilbyr rådgivning i forbindelse med bygnings- og ventilasjonstekniske tiltak mot radon i eksisterende bygg og nybygg. Ta kontakt via e-post: post@radonlab.no, faks: 21 96 03 55 eller tlf. 21 96 03 50.

Radon

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Den forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jordsmonn. Type byggegrunn og bygningens konstruksjon er viktige faktorer som påvirker radonnivået innendørs. Enkelte bergarter, slik som alunskifer og noen typer granitter og pegmatitter avgir mer radongass. I tillegg kan høy gjennomtrengelighet i løsmassene (som f. eks. i morenegrunn) øke transport av radon til jordoverflaten. Det kan være store regionale og lokale variasjoner i radonnivået, selv innenfor samme boligfelt.

Selv små sprekker og andre utettheter i gulv kan være tilstrekkelig til at radon siver inn i boliger og andre bygg fra grunnen. Dette skjer fordi lufttrykket inne ofte er noe lavere enn trykket ute. I noen bygninger vil radon samles opp til en konsentrasjon langt over konsentrasjonen i uteluften. Det er da radon blir et helseproblem. I Norge ligger det gjennomsnittlige radonnivået på ca. 89 Bq/m³. Radon i inneluft er årsak til anslagsvis 5-15% av alle tilfeller av lungekreft i befolkningen.

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved bruk av sporfilmmetoden. Alfastråler (alfapartikler) fra radon og radondøtre har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller *spor* når de treffer overflater til forskjellige materialer. Disse spor i spesielle typer plastmaterialer kan forsterres ved etsing av plasten i sterk lut og under høy temperatur. Sporene i en slik plastbit blir da synlige i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en plastbit er proporsjonal med det gjennomsnittlige radonnivået over måleperioden. En slik plastbit kalles *sporfilm*.

Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid. For å kunne midle ut kortidsvariasjoner bør man måle i minimum to måneder. Målingene skal som regel foretas i oppholdsrom (stue, soverom etc.).

Måleresultat og årsmiddelverdi

For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet i %. En oppgitt verdi på f. eks. 100 Bq/m³ og usikkerhet på 10 % betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 90-110 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: ventilasjonsbetingelser, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft kan skape et lite undertrykk i boligen, som kan bidra til økt innstrømming av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon (et gjennomsnitt for året) korrigeres den målte verdien med en faktor, som varierer med hvilken årstid målingen er gjennomført.

Anbefalte tiltaksnivåer

Radonkonsentrasjon i oppholdsrom bør være så lav som mulig. Tiltaksgrense for årsmiddel er 100 Bq/m³. Tiltak kan hvis mulig også være aktuelt under tiltaksgrensen. Radonnivåene skal alltid være lavere enn maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det bør foretas målinger i minst to forskjellige oppholdsrom i boligen før man eventuelt setter i gang med tiltak. Dette gir et bedre grunnlag for å bedømme behovet for tiltak, og eventuelt hvilke tiltak som er mest effektive. Ovennevnte anbefalinger er gitt av Statens strålevern.

For nybygg er det i byggeforskriftene av 1997 (§8-33 Forurensninger) fastsatt krav til at radonkonsentrasjon ikke må overstige 200 Bq/m³.

Tiltak mot radon

Utettheter mot grunn vil kunne føre til innstrømming av radonholdig jordluft som blander seg med inneluften. Dette, kombinert med for svak ventilasjon av inneluften, er den vanligste årsak til forhøyede radonnivåer innendørs. Siden grunnen er den vanligste radonkilden bør tiltak konsentreres først og fremst i den laveste etasjen i bygningen. I bygninger der radonkonsentrasjon er lavere enn 200 Bq/m³ kan boligeieren selv forsøke å redusere radonnivået med noen enkle tiltak:

1. Innvendig tetting av luftlekkasjer i gulv og grunnmur og rundt rør og kabelgjennomføringer vil kunne redusere radoninntrengning. Det er anbefalt å bruke elastiske tettemasser som tåler bevegelse, spesielt for tetting av sprekker rundt rør og i gulv/vegg overganger. Dersom lettklinker-blokker er brukt i grunnmuren vil tetting av alle lekkasjer være svært vanskelig fordi blokkene er porøse og kan transportere radon.
2. Forbedring av ventilasjon av inneluften på en riktig måte vil også kunne hjelpe til å redusere radonnivået. Ballansert ventilasjon skaper ikke undertrykk innendørs og er den beste løsningen. For en lokal balansert ventilasjonsløsning anbefaler vi Radonlabs MINIVENT system som vil effektivt redusere radonnivå, forbedre luftkvalitet og ved hjelp av innebygget varmegjenvinner spare energi. For flere detaljer vennligst se www.radonlab.com/minivent)

Dersom radonnivået i bygningen overstiger 200 Bq/m³ bør faglig bistand søkes for at riktige tiltak kan bli valgt. Ta kontakt med Radonlab (post@radonlab.no, tlf. 21 96 03 50) i forbindelse med tiltak. Du kan bestille inspeksjon som inkluderer en del spesielle målinger og tiltaksplan for din bygning. Radonlab har lokale representanter / partnere i de fleste fylker. Radonlab fortar også komplette radonundersøkelser i byggegrunn.

Tilskuddsordning

Husbanken har ikke fått bevilgning for tilskudd til radontiltak fra år 2004. For detaljer vennligst ring Husbanken (tlf. 815 33 370)

Registreringsskjema
for radonmåling med lukket CR-39 sporfilm

radonlab
Radon-Tjenesten

Se baksiden av dette arket for bruksanvisning.

Bestiller (Bruk kun blokkbokstaver)

Navn	KARI ELISABETH HØSØIEN
Adresse	HAGAVEIEN 22 A
Postnr.	7374
Sted	RØROS
Mobil tlf.	92483402
E-post	kari_elha@hotmail.com

Målested (Fylles ut bare hvis forskjellig fra bestillers adresse)

Kontakt-person	
Adresse	
Postnr.	
Sted	
Gårdsnr.	
Bruksnr.	
Kommune	

Plassering av sporfilmer (Bruk kun blokkbokstaver)

	Sporfilmkode	Rom	Startdato	Sluttdato	Etasje
1	154906	SOVEROM-LITE	190112	100412	1
2	154989	SOVEROM-STORT	190112	100412	1
3	154977	LEKEROM-SOVEROM	190112	100412	1
4	154925	STUE-KJK	190112	100412	1
5					
6					

Opplysninger (Bruk kun blokkbokstaver)

Boligtype ☐ Blokkleilighet ☐ Villa ☐ Rekkehus ☒ Horisontaldelt tomannsbolig ☐ Vertikaldelt tomannsbolig	Konstruksjon ☐ Kjeller under bakkenivå ☐ Kjeller delvis under bakkenivå ☐ Krypekjeller ☐ Ringmur ☒ Plate på mark	Ventilasjon ☒ Naturlig ventilasjon (vinduer og ventiler) ☒ Mekanisk avtrekksventilasjon (vifte) ☐ Balansert mekanisk ventilasjon ☐ Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Antall etasjer: 2	Byggeår: 1996	
Har ventilasjonssystemet fungert normalt under måleperioden?	☒ Ja	☐ Nei, beroende på.....
Har bygningen vært normalt oppvarmet under måleperioden?	☒ Ja	☐ Nei, beroende på.....
Samtykker du at dine måleresultater sendes til din kommune?	☒ Ja	☐ Nei, mine resultater må ikke vises til noen.

10/4-12
Dato

Kari E. Høsdien
Underskrift

VIKTIG! Alle felt i Bestiller, Målested og Plassering av sporfilmer blokkene ovenfor må fylles ut for at vi kan utarbeide målerapport!

radonlab

Postboks 24, Blindern 0313 Oslo - Norway, Tel +47 95 12 93 66, Fax +47 21 96 05 35, www.radonlab.net, Org nr 987 395 176 MVA

Bruksanvisning for måling
av radonkonsentrasjon med lukket sporfilm i boliger

radonlab

Organisasjonsnr. 987395176 MVA
Postboks 24 Blindern, 0313 Oslo
Tlf. 21 96 03 50, www.radonlab.no
Fax 21 96 03 55, post@radonlab.no

Les dette først:

Pakken inneholder en eller flere poser med sporfilmbokser, denne bruksanvisningen og returkonvolutt.

På baksiden av denne bruksanvisningen skal måleperiode m.m. noteres. Vær oppmerksom på at du må svare på samtlige spørsmål og underskrive på registreringsskjemaet om at bruksanvisningen har blitt fulgt.

Merk. Sporfilmer kan oppbevares uåpnet inntil maks. 1 år. Sporfilmer som er eldre enn 1 år kan ikke brukes til radonmåling.

Målested:

- Målinger bør utføres i de viktigste oppholdsrom (f. eks. soverom, stue, kjellerstue, kjøkken, kontor, hobbyrom, barnerom etc.) med en sporfilm per rom. Dersom boligen har flere etasjer som benyttes til boligformål bør det gjøres minst en måling i hver etasje. Dersom kjelleren har rom som benyttes eller skal i fremtiden benyttes til boligformål, for eksempel kjellerstue eller soverom, skal det måles der også, selv om arealet ikke formelt regnes med som boareal.
- Bovaner skal ikke endres under måleperioden. Det vil si at innetemperaturen skal være som normalt og lufting gjøres som vanlig. Mekanisk ventilasjonssystem (hvis det finnes) skal benyttes slik det var tiltenkt da bygningen ble tatt i bruk.

Måleperiode:

Anbefalt måleperiode er minst to måneder i fyringssesongen fra oktober til april. Husk å oppgi start og avslutningsdato i registreringsskjemaet på andre siden av dette arket.

Plassering av sporfilm:

- Åpne posene og ta ut boksene med sporfilm. OBS! Når du har åpnet pose er målingen i gang. De sorte boksene med sporfilm skal ikke åpnes!
- Boksene skal plasseres fritt, gjerne på ett bord, hylle, skap, opphengt i taket eller lignende. Boksene må ikke legges på gulv. Avstand til veggen bør være minst 10 cm og den bør ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra lufteluke, ytterdør, vindu, varmekilde eller TV/stereo.
- Fyll ut registreringsskjemaet, svar på samtlige spørsmål og skriv under på baksiden av denne bruks-anvisningen. Sporfilmens kode finner du på etiketten som er klistret på lokket av den sorte boksen. Skriv opp dato og klokkeslett når du starter målingen.
- Når målingen avsluttes noteres dato og klokkeslett på registreringsskjemaet. Legg så sporfilmboksene og registreringsskjemaet i den ferdigfrankerte returkonvolutten og send til Radonlab så snart som mulig.

OBS!

La ikke brukte sporfilmer bli liggende. De må sendes til Radonlab innen ett døgn etter at målingen er avsluttet.

Hvis du har mistet returkonvolutt bruk en vanlig bobbekonvolutt! HUSK FRIMERKE!

Hvis du trenger flere registreringsskjemaer kan disse lastes ned på <http://www.radonlab.com/regskjema.pdf>

Nabolagsprofil

Hagaveien 22A - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Autotomta Linje 182, 540, 541	9 min	🚶
Røros stasjon Linje R60	14 min	🚶
Røros lufthavn	6 min	🚗

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	20 min	🚶
Røros videregående skole 300 elever	21 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Røros	8 min	🚶
Bergstadens Hotel	11 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

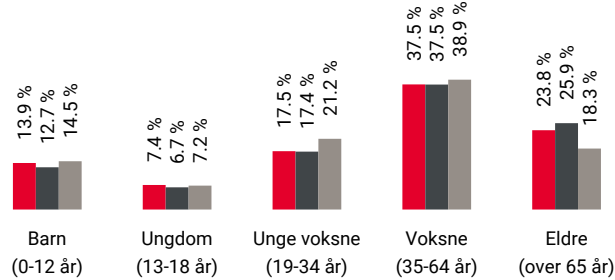
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min	🚶
Øya barnehage (1-5 år) 44 barn	16 min	🚶
Stenbråttet barnehage (1-5 år) 34 barn	19 min	🚶

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min	🚶
Kiwi Røros Søndagsåpent	12 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



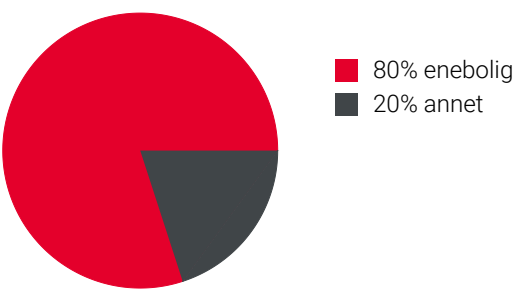
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	14 min	🚶
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	16 min	🚶
Røros Gym	8 min	🚶

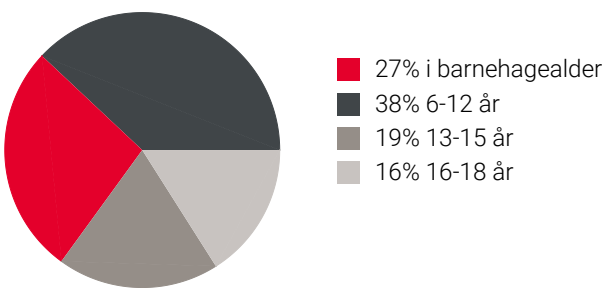
Boligmasse



Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	13 min	🚶
Apotek 1 Røros	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



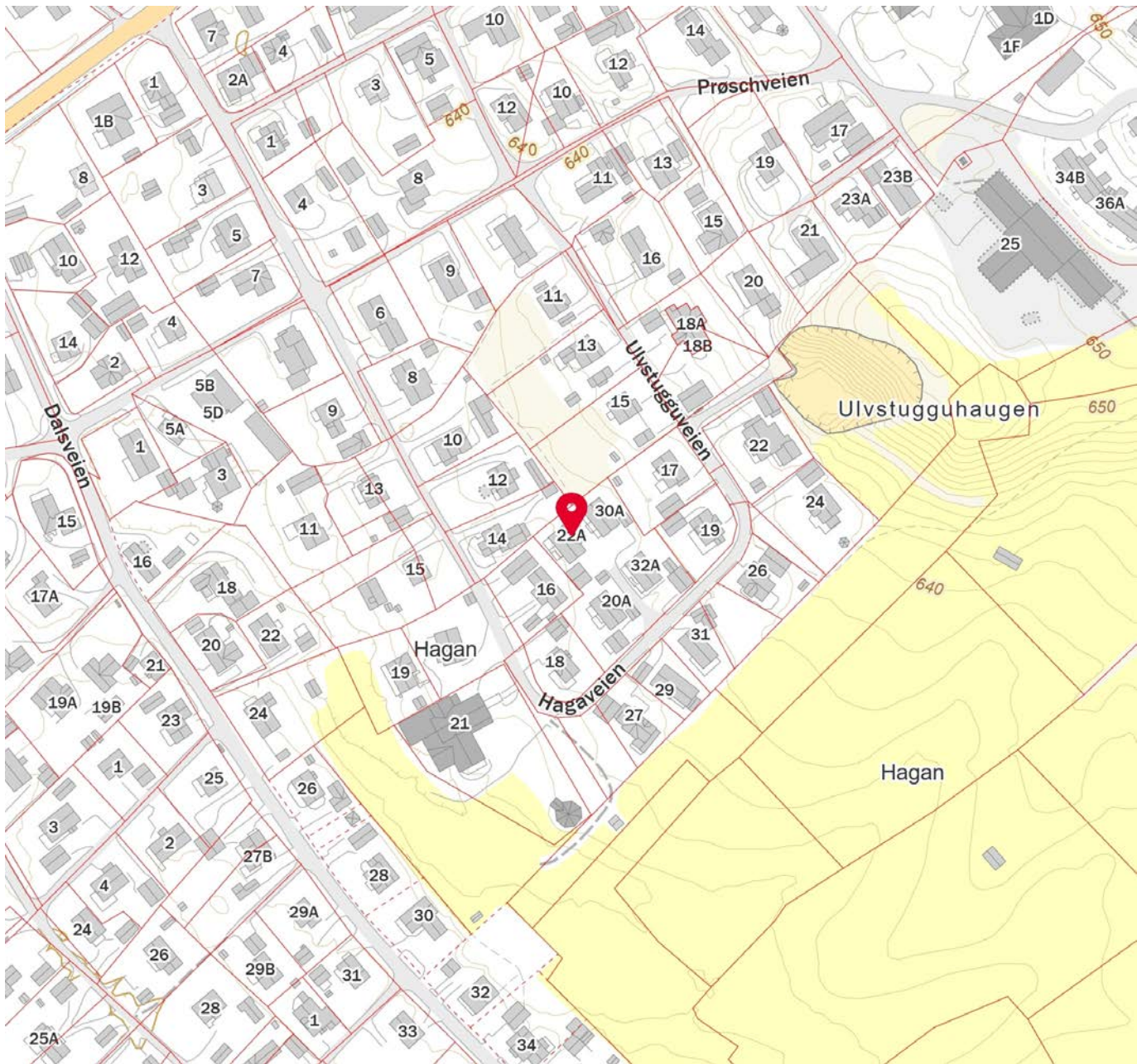
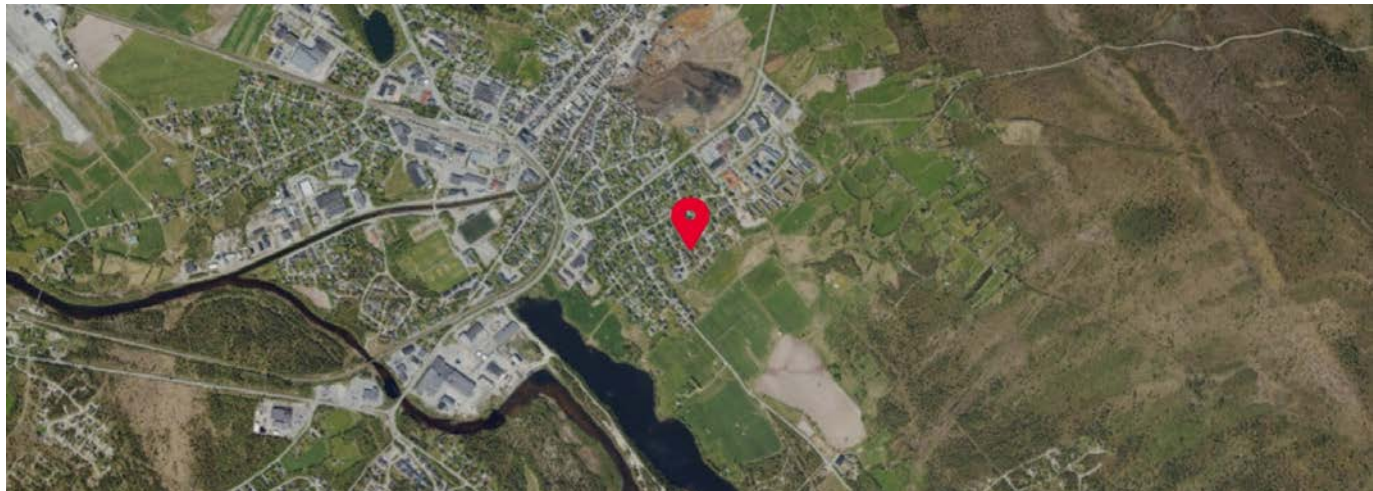
Familiesammensetning



0%	48%
Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika	
Røros	
Norge	

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hagaveien 22A
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre