

Bersvensåsen 14, 7374 RØROS

**Pen enebolig med utleiemulighet i
Langseth. Dobbelgarasje med
lagring i 2. etasje. Flott utsikt og
gode solforhold.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 600,-
Total ink omk.: Kr 3 742 600,-
Selger: Arnt Erik Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 169/235 kvm
Tomtstr.: 634.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1705250024

Pen enebolig med
utleiemulighet i Langseth.
Dobbelgarasje med
lagring i 2. etasje.

Velkommen til Bersvensåsen 14 i Langseth.

Enebolig med flott beliggenhet i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. I tillegg til boligen er det oppført en dobbelgarasje med romslig lagerplass i 2.etasje. Deler av sokkelen har vært utleid for kr 7.500,- pr. mnd.

Fra boligen er det det kort gangavstand til flott helårs turterreng inkl. oppkjørt skiløype 50 meter fra eiendommen vinterstid, jaktterreng, golfbanen mm. Bor man i Langseth er man velsignet med storslått utsikt og gode solforhold.

Enebolig (169 kvm BRA-i).
Underetasje:
Hall, 2 vindfang, 2 soverom, gang, stue/kjøkken, bad og 2 boder.
1. etasje:
Kjøkken, stue, vaskerom, bad og 2 soverom.

Garasje (66 kvm BRA-e).
Underetasje:
Garasje.
1. etasje:
Bod og kne loft.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen30

Egenerklæring39

Planskisser.....44

Tilstandsrapport48

Energiattest84

Byggetegninger.....88

Ferdigattester90

Diverse kart92

Målebrev.....96

Reguleringsplan98

Rapport fra El-tilsyn 101

Samsvarserklæring etter utbedringer etter el-tilsyn..... 106

Nabolagsprofil..... 108

Forbrukerinformasjon 116

Budskjema 117









Bad i 1. etasje



Vaskerom i 1. etasje med egen inngang.

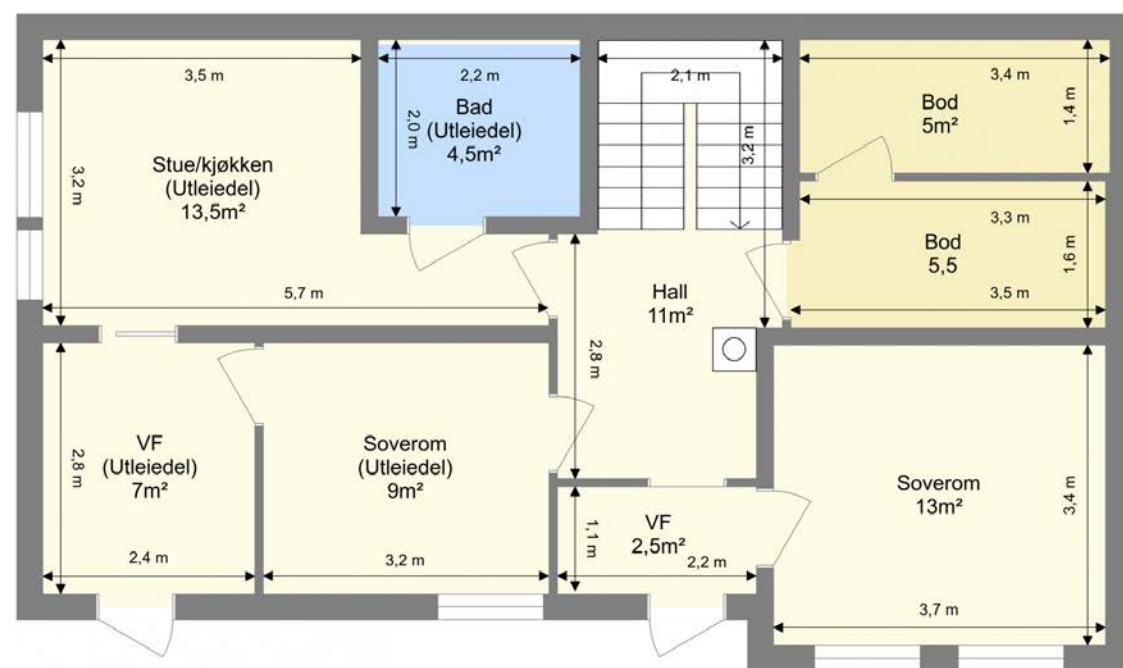


Det er tre soverom tilhørende hoveddelen dersom man leier ut deler av sokkelen.
To av soverommene er i 1. etasje og et i sokkelen.





Deler av sokkelen har vært utleid for kr 7.500,- pr mnd.
Delen som har vært utleid består av vindfang, soverom, stue/kjøkken og bad.
(se spesifikasjon på planskissen under).





Til venstre stue/kjøkken i delen som har vært utleid.

Under bilde av badet i delen som har vært utleid.





Under vises 2. etasjen på garasjen. God og praktisk lagerareal.









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: 169 m²
BRA - e: 66 m²
BRA totalt: 235 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 169 m² Boligen
BRA-e: 66 m² Garasjen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

634.1 m²

Tomtebeskrivelse

Målebrev over tomta ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Enebolig med flott beliggenhet i Langseth, ca 2.5 km fra sentrum. Boligen ligger svært fint til nest innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det det kort gangavstand til flott helårs turterreng inkl. oppkjørt skiløype ca 50 meter fra boligen vinterstid, jaktterreng, golfbanen mm. Bor man i Langseth er man velsignet med storslått utsikt og gode solforhold. Utsikten strekker seg bl.a. mot Hummelfjell, Glåma og Sundet. Gangavstand til sentrum med opparbeidet gang- og sykkelvei langs FV30.

Adkomst

Se kart på Finn.no
Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Hovedsaklig eneboliger i område.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig
Enebolig oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og fasader er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass. Det er mulighet for utleie i underetasen.

Garasje
Garasje oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og har støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med koblet glass. Det er montert 2 leddporter i tre.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker følgende i sin egenerklæring:
2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Lagd to nye bad selv. Aunmo koblet

varmtvannsberder.
Arbeid utført av: Rørleggermester Kjell Aunmo A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: På bad i overetasje ble den gamle sluken og gulvbelegg liggende som ekstra tetting. Ny sluk avrettingsmasse og smøremembran oppå. På bad i underetasje er alt skiftet og bygd opp fra grunnen med ny sluk og membran.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Liten fuktregistreing i matbod med jordgulv. En Vegg er strippet til betong.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Jeg har gjort noe selv. El-kontroll er utført etterpå og Elektorpunkt Røros har utbedret avvik/mangler pluss montert en del nytt.
Arbeid utført av: Elektropunkt as.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

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

Beskrivelse: el-kontroll 2025. (se rapport fra el-kontroll vedlagt i salgsoppgaven samt rapport fra Elektropunkt på utbedringer som er gjort i ettertid).

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Lagd pergola selv.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Utleiemuligheter i underetasjen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Bruksendring godkjent hos Røros Kommune.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Bruksendring i underetasje, søkt Røros kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Søkt Røros kommune.

Se komplett egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig
BRA-i:
Underetasje:
Hall, 2 vindfang, 2 soverom, gang, stue/kjøkken, bad og 2 boder.

1. etasje:
Kjøkken, stue, vaskerom, bad og 2 soverom.

Garasje
BRA-e:
Underetasje:
Garasje.
1. etasje:
Bod og kneloft.

Standard
Følgende punkt har fått TG3 i tilstandsrapporten:
-Våtrom - bad - 1. etasje.

Følgende punkt har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Drenering
- Rom under terreng
- Balkong
- Vinduer og dører: eldre vindu og ytterdører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Trapp
- Avløpsrør: avløpsrør fra byggeår
- Vannledninger
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom - bad - 1. etasje
- Våtrom - bad - underetasje
- Våtrom - vaskerom - 1. etasje
- Øvrige: utvendige trapper

For nærmere beskrivelse se komplett tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Enebolig
Underetasje
Hall:
Belegg på gulv. Malt panel og malt overflate på vegger. Takess i himling.
Vedovn. Trapp.

Vindfang 1:
Belegg på gulv. Malt og ubehandlet panel på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe, sikringsskap.

Soverom 1:
Laminat på gulv. Malt panel og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.
Panelovn og gulvvarme.

Soverom 2:
Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling.
Panelovn. Garderobeskap.

Vindfang 2:
Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Stue/kjøkken:
Laminat på gulv. Malte plater og malt overflate på vegger. Laminatplater på vegg over benk. Takess i himling.
Varmepumpe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Sikringsskap, stoppekran, bereder og vannmåler.

Bad:
Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess og downlights i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning, wc og mekanisk avtrekk.

Bod 1:
Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 2:
Jordgulv. Plater, betong og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

1. etasje
Kjøkken:
Malt overflate på gulv og malt tapet på vegger. Flis på vegg over benk. Takess i himling.
Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin og komfyr medfølger.

Stue:
Malt overflate på gulv. Malt tapet og malt brystpanel på vegger. Takess i himling.
Vedovn og varmepumpe. Trapp og utgang til terrasse.

Gang:
Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.

Vaskerom:
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med skyllekum, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, wc, mekanisk avtrekk og servant i innredning.

Soverom 1:
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.
Skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.

Soverom 2:
Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling.
Garderobeskap.

Garasje
Underetasje
Garasje:
Støpt gulv og betong på vegger. Betong i himling.

1. etasje
Bod:
Støpt gulv og ellers uinnredet.
Kneloft:
Støpt gulv og ellers uinnredet.

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

Hvitevarer

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

Parkering

I dobbelgarasje samt oppstillingsplasser.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe x 2, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Målt energibruk 18 660 kWh pr. år
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt: 17 070 kWh elektrisitet, 0 kWh fjernvarme, 0 liter olje/parafin, 0 Sm³ gass, 0 kg bio (pellets/halm/flis) og 1 200 liter ved.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 17 136

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:
Avløp kr 1.525,42,-
Eiendomsskatt kr 9.245,04,-
Feiing kr 513,71,-
Renovasjon kr 3.961,32,-
Vann kr 1.890,34,-

Se vedlagte skriv i salgsoppgaven fra kommunen for nærmere info.

Formuesverdi primær

Kr 821 992

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 287 969

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 27 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:

24.12.1979 - Dokumentnr: 6633 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:59 Bnr:11

01.01.2018 - Dokumentnr: 171087 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:59 Bnr:27

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen datert 01.04.1982. I tillegg er det utstedt ferdigattest for endringer i sokkel fra tilleggsdel til hoveddel, mindre fasadeendring samt for veranda med påbygget pergola og tett tak datert 16.06.2025. For garasjen foreligger det byggegodkjente tegninger datert 24.05.1988.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht. regulering for Langsetheiendommen 1. Planen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Deler av sokkelen har vært utleid for kr 7.500 kr pr.mnd. Denne delen har egen inngang og består av: Gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Rommene i sokkel er godkjent for varig opphold og det er nylig utstedt ferdigattest hvor dagens løsning er godkjent.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger
91 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

92 600 (Omkostninger totalt)
108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 758 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 761 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 92 600

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

16.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250024

Selger 1 navn

Amt Erik Olsen

Gateadresse

Bersvensåsen 14

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AEO

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagd to nye bad selv. Aunmo koblet varmtvannsberder.

Arbeid utført av

Rørleggermester Kjell Aunmo A/S

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

På bad i overetasje ble den gamle sluken og gulvbelegg liggende som ekstra tetting. Ny sluk avrettingsmasse og smøremembran oppå. På bad i underetasje er alt skifte og bygd opp fra grunnen med ny sluk og membran.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Liten fuktregistreing i matbod med jordgulv. En Vegg er strippet til betong.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har gjort noe selv. EI-kontroll er utført etterpå og Elektorpunkt Røros har utbedret avvik/mangler pluss montert en del nytt.

Arbeid utført av

Elektropunkt as

Filer

Samsvarserklæring - 17434269071228561548383.pdf

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

el-kontroll 2025

Filer

Forhåndsvarsel om vedtak (2).pdf

Document reference: 1705250024

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagd pergola selv.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleiemuligheter i underetasjen.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring godkjent hos Røros Kommune.

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring i underetasje, søkt Røros kommune.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Søkt Røros kommune.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705250024

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250024

Initialer selger: AEO

4

42

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnt Erik Olsen	9586200c0d16c365173d791a22748e34ab0a4225	29.05.2025 18:03:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250024

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

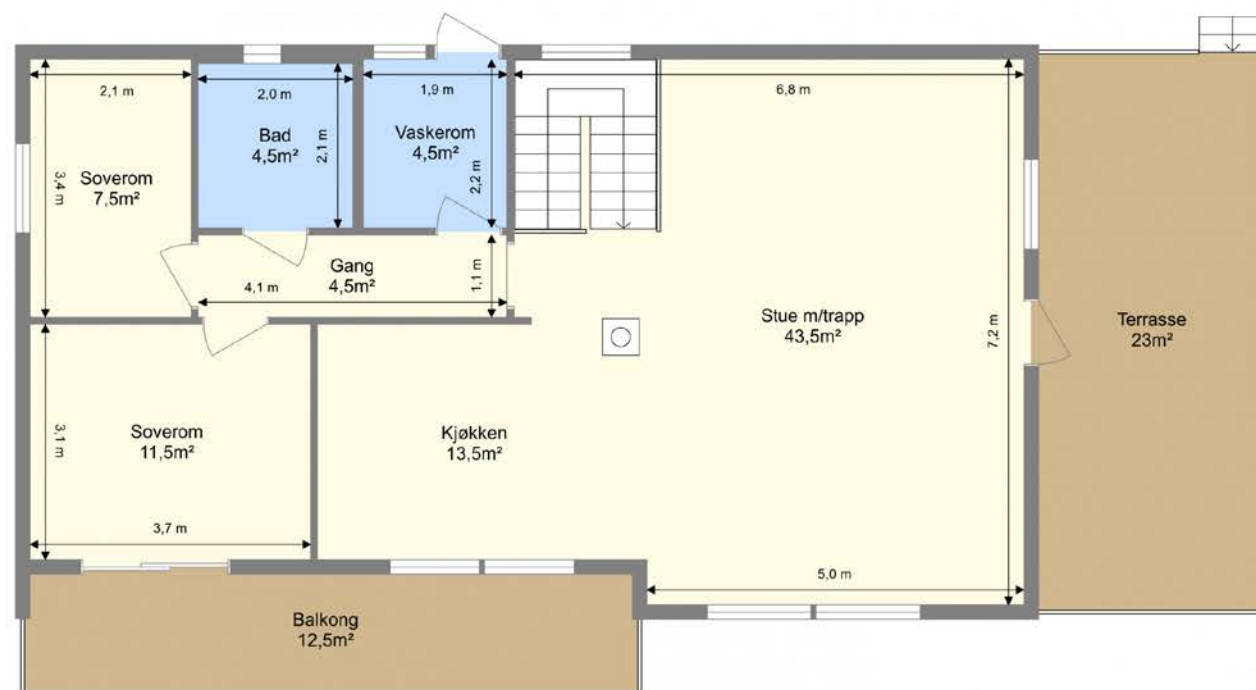
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

43

7374 Røros - Bersvensåsen 14

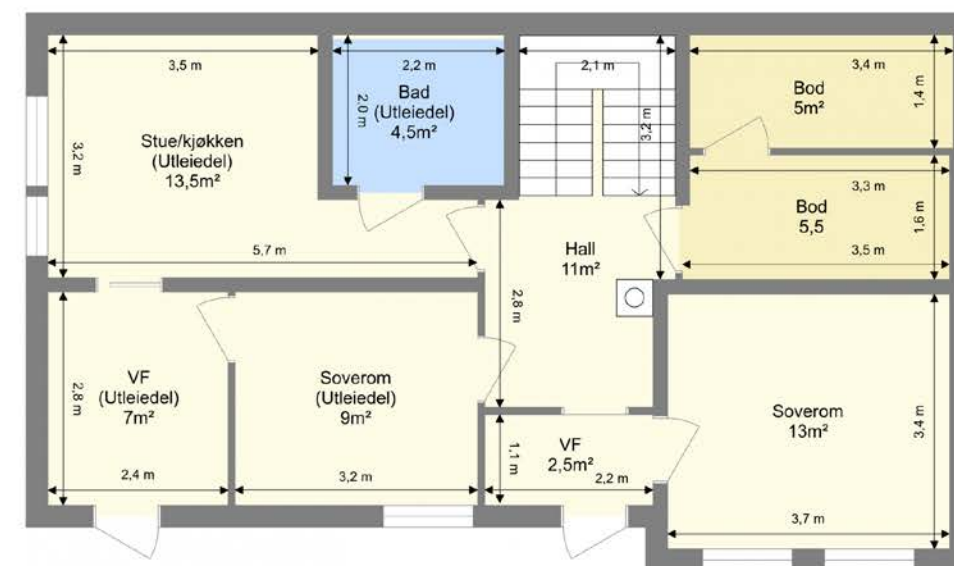
Enebolig, 1. Etasje



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 - Bersvensåsen 14

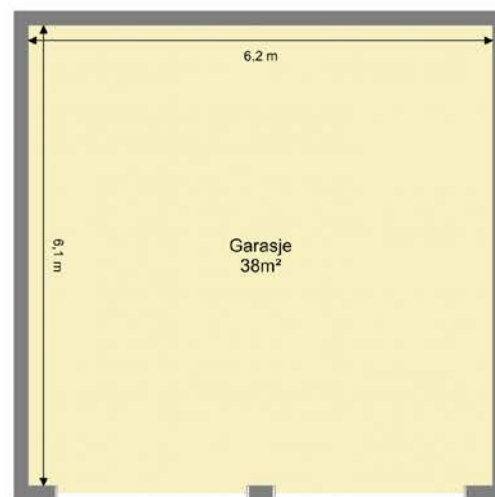
Enebolig, U. Etasje



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.

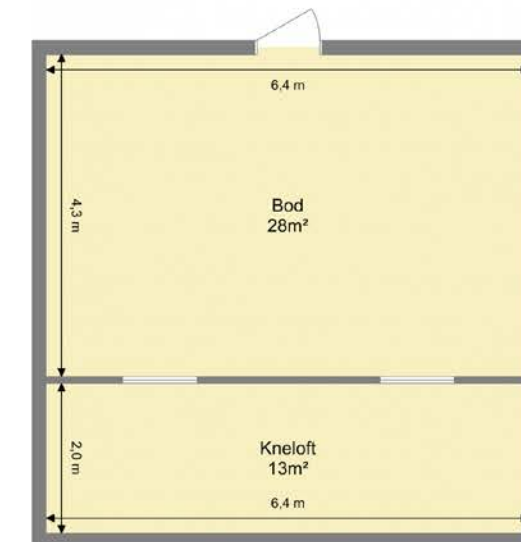
7374 Røros - Bersvensåsen 14

Garasje, U. Etasje



7374 Røros - Bersvensåsen 14

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.

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.

Bersvensåsen 14 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
BRA: 169 m²
BRA-i: 169 m²



Samlet vurdering



GNR: 59 BNR: 27

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Bersvensåsen 14
7374 Røros

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31733>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

-Det er tilnærmet flatt gulv uten fall til sluk, utover 3–4 mm fall fra ytterveggen. Eventuelt lekkasjevann vil dermed kunne renne mot dør og eventuelt inn i konstruksjon. Høydeforskjell mellom topp membran ved dør (under flis) og topp slukrist skal være minimum 25 mm.
-Vindu er plassert i våtsone. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen.

TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og dermed høy risiko for at lekkasjevann ikke vil nå sluk. TG 2 settes for vindu plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

-Kostnadsestimatet er satt for utbedring av fallforhold på badet og dermed også ny overflate og membran på gulvet. Rommet kan brukes slik det fremstår i dag om det tas i bruk et lukket dusjkabinett, men det erstatter ikke krav om fall til sluk. Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell/manglende fall til sluk er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende konstruksjon ved dør.
-Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone. For å lukke avviket må det fremvises tilstrekkelig dokumentasjon på riktig utførelse av membran mot vindusåpning.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 – 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er med naturtomt og noe betongheller. Det er flatt terreng på østsiden (oversiden), og ellers tilstrekkelig fall ut fra bygget. Takvann ledes i rør under bakken, men noe usikkert hvor disse ender.

-Fuktmålinger på overflater viser indikasjoner på fukt i gulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
-I bod i underetasje ble det påvist skader i påforet konstruksjon ved befaringen. Det ble tatt av kledning på innsiden av vegg i ettertid av befaring, og viser at det trekker noe fukt i nedre del av muren. Det ble foretatt fuktmåling med hammerelektrode i svill ved plassering av berederen. Fuktmålingen viser et nivå hvor det er risiko for utvikling av mugg.
-Fuktsikringen av grunnmursplast har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker.
-Utvendig mangler det topplst over grunnmursplasten ved utskiftet vindu i stue/kjøkken.
-Terrenget på oversiden er flatt, og dette kan medføre ekstra fuktbelastning på fuktsikring/grunnmur.
-Det kan være hensiktsmessig å undersøke nærmere ved bodhjørnet utvendig. Her er det et nedløpsrør som er ført ned i rør under bakken, og rørene har nådd en alder med usikker tetthet. Det bemerkes likevel at selger har sett fuktmerkene i boden i hele eierforholdet sitt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Rom under terreng

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. Tiltak for redrenering/skifte av grunnmursplast rundt boligen kan ikke utelukkes. Underetasjen er innredet, og det er viktig med en godt fungerende drenering. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt lokale utbedringer ved hjørnet til boden. Det vil være noe usikkerhet i mindre tilgjengelige deler av etasjen.
- Det anbefales å montere topplst utvendig ved vinduet i stue/kjøkken, for å sikre god tetthet mot grunnmur.
- Terrengjustering kan være nødvendig på oversiden, for å sikre at det er godt fall fra grunnmur.

Oppsummering

- I bod i underetasje ble det påvist skader i påforet konstruksjon etter hulltaking i bod ved befaringen. Det ble tatt av kledning på innsiden av veggen i ettertid av befaring, og viser at det trekker noe fukt i nedre del av muren. Det bemerkes også at det er jordgulv i rommet, som kan øke risikoen for opptrekk av fukt.
- Det registreres bruk av dampspærre i vegg ved hulltaking. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørking.
- Fuktmålinger på overflater viser indikasjoner på fukt i gulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
- Ved fuktmåling med hammerelektrode i svill i skap i kjøkken er det påvist fukt over risikonivået for utvikling av mugg.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- I 1 soverom er det en luke i gulvet. Luken kunne ikke åpnes ved befaringen, og er ikke inspisert. Anbefales undersøkt.

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. Tiltak for redrenering/skifte av grunnmursplast rundt boligen kan ikke utelukkes. Underetasjen er innredet, og det er viktig med en godt fungerende drenering. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt lokale utbedringer ved hjørnet til boden. Det vil være noe usikkerhet i mindre tilgjengelige deler av etasjen, siden det er registrert svakheter ved dagens drenering.
- Ytterligere undersøkelser anbefales for å få kartlagt tilstanden.

Oppsummering

- Det registreres en skjevhet i konstruksjonen på tvers langs langsiden.
- Rekkverket måles til 97 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Åpninger i liggende rekkverk over 20 mm
- Det er til dels slitte overflater.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Skjevheter anbefales rettet opp.
- Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsår. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales for bedre sikkerhet for barn, da slike åpninger kan innby til kltring.
- Noe vedlikehold anbefales.

Balkong, terrasse, platting:
Terrasse

Oppsummering

- Helt i bunn av 1 stolpe på undersiden av terrassen er det litt råte, men kun i startfasen. Ikke omfattende i dag, men tiltak må påregnes etter hvert.
- Åpninger i liggende rekkverk over 20 mm
- Det er stedvis noe slitasje i overflater.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Det er litt barkutslag i 1 taksperre i det overbygde taket, men det vurderes ingen skader eller svekket bæreevne i sperren.

Anbefalte tiltak

- Det må med tiden påregnes utbedring av stolpe med noe råte i bunn.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales for bedre sikkerhet for barn, da slike åpninger kan innby til kltring.
- Noe vedlikehold anbefales.

Oppsummering

- Det er enkelte vindu fra byggeår som er fastmalt.
- Noen vindu i underetasje fra byggeår har malingsavskalling utvendig. Vinduer vurderes utover dette i grei stand, alder tatt i betraktning.
- Ytterdører fra byggeår har harde/sprukne pakninger. Dette kan medføre utettheter.
- Isolerglass har nådd mer enn 30 år. Det er økt risiko for punktering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Fastmalte vindu anbefales å gjøres tilgjengelig for åpning.
- Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Det kan være hensiktsmessig å bytte pakning i dører, slik at dørene tetter godt mot karm.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.

Oppsummering

- Kledningen fremstår uten vesentlig slitasje.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 som følge av begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftinger bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Oppsummering

- Det ble registrert deformasjon i nedløpsrørene, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Yttervegger

Renner og nedløp

Taktekking

Anbefalte 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. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

Oppsummering

-Det er observert rustdannelse på beslagene på taket. Disse vurderes å ikke ha blitt skiftet ved omlegging av tekking.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Det er litt mose ned mot takfot på vestsiden som anbefales rengjort som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

-Rust forkorter levetiden på beslagene. Anbefales utbedret.
-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.

Trapp

Oppsummering

-Åpninger i rekkverk og trinn er over 10 cm.
-Trappen mangler håndløper langs vegg.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk og trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

Avløpsrør: Avløpsrør fra byggeår

Oppsummering

-Deler av anlegget har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden er usikker. Dette gjelder anlegg i 1. etasje, og utvendig med inntak inn i boligen.

TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

-Det er belegg på gulv og avrenning til sluk i tilknytning åpen rørfordeling (ved rør i rør), men ikke tilfredsstillende utførelse på tettesjiktet ut mot stue. Dermed kan det bli skader ved eventuelle lekkasjer.
-Anlegg fra byggeår av kobber har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av avvik på lekkasjesikring ved åpen rørfordeling, samt alder på deler av anlegget.

Varmesentral

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere lekkasjesikring (vannstopper e.l.) i forbindelse med åpen rørfordeling for å lukke avviket.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak på eldre rør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppsummering

-Det har ikke vært avholdt service på varmepumper. Service anbefales annenhvert år.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på 134 liter er plassert i skap i stue/kjøkken i underetasje. Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilfredsstillende utført tettesjikt mot stuedelen.

-Det er belegg på gulv og avrenning til sluk i tilknytning bereder, men ikke tilfredsstillende utførelse på tettesjiktet ut mot stue. Dermed kan det bli skader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere lekkasjesikring (vannstopper e.l.) eller avrenning til avløp fra trykkventil for å lukke avviket.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Membranen er kun lagt ned i sluket uten synlig tetting med klemring. Dette kan medføre lekkasjer oppunder membranen ved et tett sluk.
-Sluket er i hovedsak fra byggeår, utover slukforhøyeren som ble etablert i 2017. Restlevetiden på sluk fra byggeår er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Eldre sluk kan være utsatt for lekkasjer, og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det gjøres også oppmerksom på at det kan ta lang tid å oppdage en eventuell lekkasje, siden ny membran og påstøp er lagt over opprinnelig belegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Bytt eventuelt ut hele sluket ved en eventuell utbedring av fallforhold på gulvet.
-Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom membranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Våtrom: Bad, underetasje

Oppsummering av fukt

-Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot våtsone i dusj på grunn av murvegg. Hulltaking er foretatt fra under trapp i hall. Det er påvist noe fukt ved måling på overflater. Dette vil komme av opptrekk fra grunnen som følge av manglende fuktsperre under fundament og betonggulv. I dag er det ikke tegn på skader i rommet.

Anbefalte tiltak fukt

-Overvåk situasjonen. Bemerk at det er tidligere nevnt i rapporten at det kan være hensiktsmessig å oppgradere drenering.

Våtrom: Vaskerom, 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Belegget vurderes å ikke tette godt rundt avløp fra skyllekum. Det er krympet belegg rundt røret, men som følge av alder vurderes dette å tette dårlig.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og slukløsning. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Sørg for god tetting rundt rørføring i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett.
-Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
-Eldre sluk kan være utsatt for lekkasjer, og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Øvrig: Utvendige trapper

Oppsummering

-Utvendige trapper mangler håndløpere.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpene for bedre sikkerhet ved bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:
-Det er fremlagt tegninger i forbindelse med omsøkning av bruken i underetasjen, samt endringer på fasader i begge etasjer i 2025. De nye tegningene stemmer med dagens bruk, og er også godkjent med ferdigattest.

Garasje:
-Garasjen har en liten endring i romløsning i 1. etasjen. Dette er ikke søknadspliktig.
-Det foreligger kun fasadetegning av 2 fasader, og det er kun disse som er vurdert. Vinduene på vestvegg på garasjen er synlig på plantegning, men ikke på fasadetegning. Vindu foreligger på sørvegg på tegning, men er ikke etablert.

4. Informasjon om oppdraget

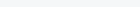
Befaringsdato	Rapportdato
28.5.2025	16.6.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Arnt Erik Olsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-I 1 soverom i underetasje er det en luke for mulig stakepunkt. Luken kunne ikke åpnes ved befaringen, og er ikke inispisert.
-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
-Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Bersvensåsen 14, 7374 Røros						
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	59	Bruksnr:	27	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1982 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og fasader er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass. Det er mulighet for utleie i underetasen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Det opplyses lagt ny grunnmursplast.	Nei
2008	Taktekkingen ble lagt ny.	Nei
2017	Badet oppe ble oppgradert. Ytterveggen i rommet ble påisolert innvendig, og det ble satt inn nytt vindu i rommet. Det ble også satt inn nytt vindu i stue/kjøkken i underetasje.	Nei
2019	Badet i underetasje ble oppgradert. Vann og avløpsrør inn til bad og kjøkken i samme etasje ble skiftet. Det ble også satt inn ny bereder.	Nei
2021	Det ble satt inn kjøkkeninnredning i underetasjen. Rommet ble generelt oppgradert.	Nei
2020	Det ble montert varmepumpe i underetasjen.	Nei
2023	Det ble montert varmepumpe i 1. etasje. Fasader på bolig og garasje ble overflatebehandlet.	Nei

2024	Det ble satt inn 2 brukte balkongdører.	Nei
2024/2025	Utført eltilsyn, og utbedringer etter tilsyn. Utbedringer er utført av Elektropunkt AS og dokumentert med samsvarserklæring.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	169	169	0	0	36
Garasje	66	0	66	0	0
Totalt m²	235	169	66	0	36

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	77	77	0	0	0
1. etasje	92	92	0	0	36
Totalt m²	169	169	0	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	77	64	13	BRA-i: Hall, 2 vindfang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad.	BRA-i: 2 boder.
1. etasje	92	92	0	BRA-i: Kjøkken, stue, gang, vaskerom, bad, 2 soverom.	
Totalt m²	169	156	13		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	38	0	38	0	0
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	66	0	66	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	41	28	13
Totalt m²	41	28	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	38	0	38		BRA-e: Garasje.
1. etasje	28	0	28		BRA-e: Bod, kneloft.
Totalt m²	66	0	66		

Kommentar til arealberegning

TBA:
-Balkong: 12,5m².
-Terrasse: 23m².

-Areal i kneloftet i 1. etasje på garasjen er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmåling ved konstruksjon i bod som i dag er fjernet.



Fuktmåling med hammerelektrode i svill i skap ved bereder. Viser fuktnivå med risiko for utvikling av mugg.

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

Oppsummering av drenering	TG-2
Terrenget rundt boligen er med naturtomt og noe betongheller. Det er flatt terreng på østsiden (oversiden), og ellers tilstrekkelig fall ut fra bygget. Takvann ledes i rør under bakken, men noe usikkert hvor disse ender.	
-Fuktmålinger på overflater viser indikasjoner på fukt i gulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. -I bod i underetasje ble det påvist skader i påforet konstruksjon ved befaringen. Det ble tatt av kledning på innsiden av veggen i ettertid av befaring, og viser at det trekker noe fukt i nedre del av muren. Det ble foretatt fuktmåling med hammerelektrode i svill ved plassering av berederen. Fuktmålingen viser et nivå hvor det er risiko for utvikling av mugg. -Fuktsikringen av grunnmursplast har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker. -Utvendig mangler det topplist over grunnmursplasten ved utskiftet vindu i stue/kjøkken. -Terrenget på oversiden er flatt, og dette kan medføre ekstra fuktbelastning på fuktsikring/grunnmur. -Det kan være hensiktsmessig å undersøke nærmere ved bodhjørnet utvendig. Her er det et nedløpsrør som er ført ned i rør under bakken, og rørene har nådd en alder med usikker tetthet. Det bemerkes likevel at selger har sett fuktmerkene i boden i hele eierforholdet sitt.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. Tiltak for redrenering/skifte av grunnmursplast rundt boligen kan ikke utelukkes. Underetasjen er innredet, og det er viktig med en godt fungerende drenering. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt lokale utbedringer ved hjørnet til boden. Det vil være noe usikkerhet i mindre tilgjengelige deler av etasjen. -Det anbefales å montere topplist utvendig ved vinduet i stue/kjøkken, for å sikre god tetthet mot grunnmur. -Terrengjustering kan være nødvendig på oversiden, for å sikre at det er godt fall fra grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje
Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunnen. Innvendig er muren i hovedsak innkledd.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Sandholdig grunn ifølge selger.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Grunnmur er i hovedsak tildekt innvendig og derfor ikke synlig for kontroll. Det er ikke registrert skader eller unormale forhold utvendig, utover litt pussavskalling ved vindu som er blitt satt inn i stue/kjøkken.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er støttemurer oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.4 Rom under terreng



Måling ved konstruksjon i bod som i dag er fjernet.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Underetasjen er i hovedsak innredet. Vegger har beleg, flis og laminat. I den ene boden er det jordgulv. Vegger er i hovedsak påforet og innkledd med plater/panel. Rom er ventilert med klaffventiler på vegg og spalteventiler i vindu.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det ble oppgradert bad og stue/kjøkken i perioden 2019-2021.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja



Måling i svill ved bereder.



Måling på gulvoverflate.

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-I bod i underetasje ble det påvist skader i påforet konstruksjon etter hulltaking i bod ved befaringen. Det ble tatt av kledning på innsiden av veggen i ettertid av befaring, og viser at det trekker noe fukt i nedre del av muren. Det bemerkes også at det er jordgulv i rommet, som kan øke risikoen for opptrekk av fukt. -Det registreres bruk av dampsperre i vegg ved hulltaking. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring. -Fuktmålinger på overflater viser indikasjoner på fukt i gulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. -Ved fuktmåling med hammerelektrode i svill i skap i kjøkken er det påvist fukt over risikonivået for utvikling av mugg. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -I 1 soverom er det en luke i gulvet. Luken kunne ikke åpnes ved befaringen, og er ikke inspisert. Anbefales undersøkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. Tiltak for redrenering/skifte av grunnmursplast rundt boligen kan ikke utelukkes. Underetasjen er innredet, og det er viktig med en godt fungerende drenering. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt lokale utbedringer ved hjørnet til boden. Det vil være noe usikkerhet i mindre tilgjengelige deler av etasjen, siden det er registrert svakheter ved dagens drenering. -Ytterligere undersøkelser anbefales for å få kartlagt tilstanden.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Type	Balkong
Det er etablert en balkong ut fra 1 soverom i 1. etasje. Balkongen er oppført i impregnert trevirke over stolper ført ned til fundament. Rekkverk er av malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Eldre konstruksjon.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Det registreres en skjevhet i konstruksjonen på tvers langs langsiden. -Rekkverket måles til 97 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm. -Åpninger i liggende rekkverk over 20 mm -Det er til dels slitte overflater. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter anbefales rettet opp. -Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsår. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm. -Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales for bedre sikkerhet for barn, da slike åpninger kan innby til klatring. -Noe vedlikehold anbefales.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre vindu og ytterdører



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må med tiden påregnes utbedring av stolpe med noe råde i bunn. -Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales for bedre sikkerhet for barn, da slike åpninger kan innby til klatring. -Noe vedlikehold anbefales.	
Beskrivelse	
-Malte vinduer fra byggeår med 3-lags glass. -Malte ytterdører fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Nevnte vinduer og dører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Det er enkelte vindu fra byggeår som er fastmalt. -Noen vindu i underetasje fra byggeår har malingsavskalling utvendig. Vinduer vurderes utover dette i grei stand, alder tatt i betraktning. -Ytterdører fra byggeår har harde/sprukne pakninger. Dette kan medføre utettheter. -Isolerglass har nådd mer enn 30 år. Det er økt risiko for punktering.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Fastmalte vindu anbefales å gjøres tilgjengelig for åpning. -Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. -Det kan være hensiktsmessig å bytte pakning i dører, slik at dørene tetter godt mot karm. -Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.	

6.8 Vinduer og dører: Nyere vindu og balkongdører, samt innerdører

Beskrivelse
-Malte vinduer med 3-lags glass. -Malt balkongdør med 2-lags ut fra stue. -Malt hev/senk-skyvedør med 2-lags glass ut til balkong. -Innvendig er det malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er byttet vindu på bad i 1. etasje og stue i underetasje. Disse er datert 2017. -Det er noen nyere innerdører. 3 i 1. etasje og 2 i underetasje. -Balkongdører er satt inn i 2024. Balkongdør ut fra stue er fra 2008. Ikke synlig alder på dør ut fra soverom.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold på balkongdører, nyere vindu og innerdører.	

6.9 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Vegger har stående kledning, mens det er liggende kledning i gavler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble overflatebehandlet i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råde eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Kledningen fremstår uten vesentlig slitasje. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
TG 2 som følge av begrenset lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftinger bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft over boligen. Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er isolert med mineralull over varme rom. Det er luftespalter mot raft, og ventiler i gavler.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
-Det ble løftet på tilfeldig isolasjon på loftet for kontroll av eventuell skadedyraktivitet. Ingen unormale forhold eller skadelig fukt ble registrert.	

6.11 Renner og nedløp



Buling i nedløpsrør.

Type	Metall
Renner og nedløp er av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Renner og nedløp er opplyst skiftet ved omlegging av taktekking i 2008.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert deformasjon i nedløpsrørene, som er et symptom på frostspreng.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-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. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler. Det er luftespalter mot raft, og ventiler i gavler.	

Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.13 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket ble tekket om i 2008 ifølge selger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
-Det er observert rustdannelse på beslagene på taket. Disse vurderes å ikke ha blitt skiftet ved omlegging av tekking.	
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.	
TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.	
-Det er litt mose ned mot takfot på vestsiden som anbefales rengjort som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rust forkorter levetiden på beslagene. Anbefales utbedret.	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.14 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er en takstige i stål.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Gulv i underetasje er støpte. Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i stue og gang i 1. etasje, samt i hall og stue/kjøkken i underetasje uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold, utover litt knirk i etasjeskiller. Knirken er ikke omfattende, og vurderes normalt med tanke på alder.	

6.16 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Det er sotluke i hall.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i hall i underetasje og stue i 1. etasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Det er mindre sprekker som ikke er av omfattende grad. Disse er registrert i pipemur i 1. etasje mot trapp, samt i brannmur i hall opp mot himling mot vindfang/soverom.	
-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Gjenpussing av sprekker anbefales likevel for å påvise om det er stabilt over tid.	

6.17 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning fra byggeår med fyllingsfronter. Benkeplaten er av malt tre, samt at det er lagt noe mosaikkflis på benkeplate ved siden av komfyr. Det er oppvaskbenk av stål med nedfelt kum.	
-Det mangler 1 mosaikkflis på benkeplate ved komfyr. Ikke registrert noen andre unormale forhold.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det er en liten sprekk i fronten på viften ved bryter, men viften har normal funksjon.	

6.18 Kjøkken: Underetasje

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
-Innredningen er fra ca. 2021 og har glatte fronter. Benkeplaten er av malt tre og har nedfelt oppvaskkum i stål.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk	
---------	--

6.19 Lovlighet

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bolig: -Det er fremlagt tegninger i forbindelse med omsøking av bruken i underetasjen, samt endringer på fasader i begge etasjer i 2025. De nye tegningene stemmer med dagens bruk, og er også godkjent med ferdigattest. Garasje: -Garasjen har en liten endring i romløsning i 1. etasjen. Dette er ikke søknadspliktig. -Det foreligger kun fasadetegning av 2 fasader, og det er kun disse som er vurdert. Vinduene på vestvegg på garasjen er synlig på plantegning, men ikke på fasadetegning. Vindu foreligger på sørvegg på tegning, men er ikke etablert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Ferdigattest for bruks- og fasadeendringer er datert 16-06-2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling, 2 stk 6 kg brannslukkere og en mindre tilleggsslukker.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
-Det minste apparatet er eldre enn 10 år. Det er kun krav til 1 stk godkjent brannslukningsapparat.	

6.20 Trapp



6.21 Avløpsrør: Avløpsrør fra byggeår

Beskrivelse	
Boligen har en malt tretrapp med åpne trinn. Det er håndløper på 1 side, og rekkverk er av malt tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
-Åpninger i rekkverk og trinn er over 10 cm. -Trappen mangler håndløper langs veggen. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk og trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr. -Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.	

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Deler av anlegget har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden er usikker. Dette gjelder anlegg i 1. etasje, og utvendig med inntak inn i boligen.	
TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.22 Avløpsrør: Nyere rør inn til bad og kjøkken i underetasje

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble ifølge eier byttet avløpsrør inn til bad og kjøkken i underetasje i 2019. Inkluderer sluk på bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold vedrørende nyere anlegg inn til bad og kjøkken i underetasjen.	

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Innvendig er det rør av kobber og rør i rør (plast). Det er stoppekran og åpen rørfordeling i skap i stue/kjøkken i underetasje. Det er offentlig vanntilknytning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble byttet vannrør inn til bad og kjøkken i underetasje i 2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Det er belegg på gulv og avrenning til sluk i tilknytning åpen rørfordeling (ved rør i rør), men ikke tilfredsstillende utførelse på tettesjiktet ut mot stue. Dermed kan det bli skader ved eventuelle lekkasjer. -Anlegg fra byggeår av kobber har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden er usikker.	
TG 2 på grunn av avvik på lekkasjesikring ved åpen rørfordeling, samt alder på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere lekkasjesikring (vannstopper e.l.) i forbindelse med åpen rørfordeling for å lukke avviket. -Det er ikke behov for utbedringstiltak på eldre rør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Av sikringsskap er det 1 sikringsskap med automatsikringer i stue/kjøkken, samt 1 mindre skap med automatsikringer i det ene vindfanget i underetasje. Det er delvis skjult anlegg.	
-Den 26-11-2024 ble det utført et eltilsyn i regi av Rørøs E-verk. Påviste feil ble rettet i ettertid av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 31-03-2025, og saken ble deretter avsluttet. TG 1 er satt med bakgrunn i avsluttet tilsynssak. Kontrollen har gyldighet i 5 år.	



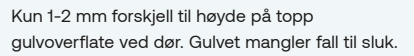


6.26 Varmtvannsbereder


Bersvensåsen 14, 7374 Røros
27 av 35

6.27 Ventilasjon

6.28 Våtrom: Bad, 1. etasje




Bersvensåsen 14, 7374 Røros
28 av 35



Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
-Det er tilnærmet flatt gulv uten fall til sluk, utover 3-4 mm fall fra ytterveggen. Eventuelt lekkasjevann vil dermed kunne renne mot dør og eventuelt inn i konstruksjon. Høydeforskjell mellom topp membran ved dør (under flis) og topp slukrist skal være minimum 25 mm. -Vindu er plassert i våtsone. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen. TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og dermed høy risiko for at lekkasjevann ikke vil nå sluk. TG 2 settes for vindu plassert i våtsone.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Kostnadsestimatet er satt for utbedring av fallforhold på badet og dermed også ny overflate og membran på gulvet. Rommet kan brukes slik det fremstår i dag om det tas i bruk et lukket dusjkabinett, men det erstatter ikke krav om fall til sluk. Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell/manglende fall til sluk er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende konstruksjon ved dør. -Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone. For å lukke avviket må det fremvises tilstrekkelig dokumentasjon på riktig utførelse av membran mot vindusåpning.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Membranen er kun lagt ned i sluket uten synlig tetting med klemring. Dette kan medføre lekkasjer oppunder membranen ved et tett sluk. -Sluket er i hovedsak fra byggeår, utover slukforhøyeren som ble etablert i 2017. Restlevetiden på sluk fra byggeår er usikker. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Eldre sluk kan være utsatt for lekkasjer, og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det gjøres også oppmerksom på at det kan ta lang tid å oppdage en eventuell lekkasje, siden ny membran og påstøp er lagt over opprinnelig belegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Bytt eventuelt ut hele sluket ved en eventuell utbedring av fallforhold på gulvet. -Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom membranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i flislagt innredning, klosett, samt glassvegg og innfellbar dusjdør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Spalteventil må holdes åpen for å sørge for optimal funksjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom (utenfor fare for vannsøl). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Våtrom: Bad, underetasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble fullrenovert i 2019. Dette inkluderer nytt sluk, tettesjikt, overflater og innredning.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Fuktmåling i overgang gulv/vegg.

Oppsummering av overflater	TG-1
-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. -Det er hulrom under noen fliser, men ingen løse flis eller skader i fuger. Ingen behov for tiltak. -Det er litt trapping mot 1 flis ved fallforhold mot sluk utenfor dusjdør. Ingen behov for tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
-Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot våtsone i dusj på grunn av murvegg. Hulltaking er foretatt fra under trapp i hall. Det er påvist noe fukt ved måling på overflater. Dette vil komme av opptrekk fra grunnen som følge av manglende fuktsperre under fundament og betonggulv. I dag er det ikke tegn på skader i rommet.	
Anbefalte tiltak fukt	
-Overvåk situasjonen. Bemerk at det er tidligere nevnt i rapporten at det kan være hensiktsmessig å oppgradere drenering.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malt belegg på gulv og malt våtromstapet på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. -Det registreres en flik av tapet i 1 hjørnet som gjerne kan limes. Ikke registrert andre unormale forhold.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Belegget vurderes å ikke tette godt rundt avløp fra skyllekum. Det er krympet belegg rundt røret, men som følge av alder vurderes dette å tette dårlig. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og slukløsning. Restlevetiden er usikker.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Sørg for god tetting rundt rørføring i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett. -Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. -Eldre sluk kan være utsatt for lekkasjer, og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum i stål, opplegg for vaskemaskin og en malt benkeplate.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Spalteventil må holdes åpen for å sørge for optimal funksjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra vaskerommet (utenfor fare for vannsøl). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

A photograph showing a stone staircase leading up to a white wall. The stairs are made of light-colored stone and are flanked by rough stone walls. A bicycle is parked on the grass above the stairs. The area is overgrown with dry grass and some small plants.

- Det er trapp i behandlet tre ned fra terrasse.
- Det er trapp i betong/stein fra underetasje og forbi 1 av støttemurene.

TG-2

TG 2 som følge av dette.

-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpene for bedre sikkerhet ved bruk.

Garasje oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og har støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med koblet glass. Det er montert 2 leddporter i tre.

-Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Ikke relevant

Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Ikke relevant

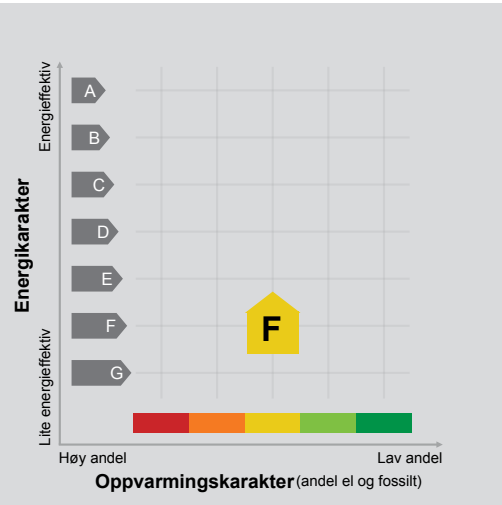
Tilgjængelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Bersvensåsen 14
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184137534
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130798
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 18 660 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 070 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot grunn
- Vask med fulle maskiner

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Trykt på selvkliperende papir

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.) Bersvensåsen 14, 7460 Røros		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parseltnr 59/28		
Arbeidsart Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 11.3.81	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 8.4.81	Sak.nr 74/81
Byggherre Arne Fjellheim		Adresse Bersvensåsen 14, Røros		Tif.
Anmelder Brødr. Hetland A/S		Adresse Postboks 31, 2501 Tynset		Tif.
Ansvarshavende " " v/Myhre		Adresse " " "		Tif.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

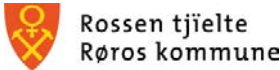
Delvis pussarbeider i kjeller gjenstår.

Forøvrig er bygget utført i samsvar med planer og tegninger som er godkjent av Røros bygningsråd.

Fullstendig søknad om byggetillatelse mottatt 16.3.81.

Sted og dato	Stempel
Røros	Røros Bygningsråd. Byggekontrollør. Magnus Tamnes
1.4.1982	Magnus Tamnes

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeøyvernmyndighet	☒ Røros Sparebank



Arnt Erik Olsen
Svenskeien 45
7374 Røros

Vår ref.: 25/853 - 6 Saksbehandler: Benjamin Hicks Dato: 16.06.2025 Deres ref.:

Saksnr.	Utvalg
169/25	Utvalg for plansaker

Ferdigattest - bruksendring, tilbygg m.m. - gbnr. 59/27 - Bersvensåsen 14
Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 06.06.2025.

Røros kommune gir ferdigattest for ordinært tilbygg til enebolig samt veranda med påbygget pergola og tett tak. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og «mindre» fasadeendring på gårdsnummer 59 og bruksnummer 27. Byggesøknaden for ble godkjent den 30.05.2025 som vedtak 154/25.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet.

Faktura for ferdigattest
Vi sender faktura, basert på de gebyrene som gjelder for det året søknaden er levert komplett. Prisene finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/priser-byggesak/

Aktuelt lovverk
Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 og § 21-10

Klage på vedtak
Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette brevet. En eventuell klage sender du til Røros kommune på e-post til postmottak@roros.kommune.no.

Med hilsen
Rossen tjelte / Røros kommune

Dag Øyen Benjamin Hicks
virksomhetsleder tekniske områder avdelingsleder tekniske områder

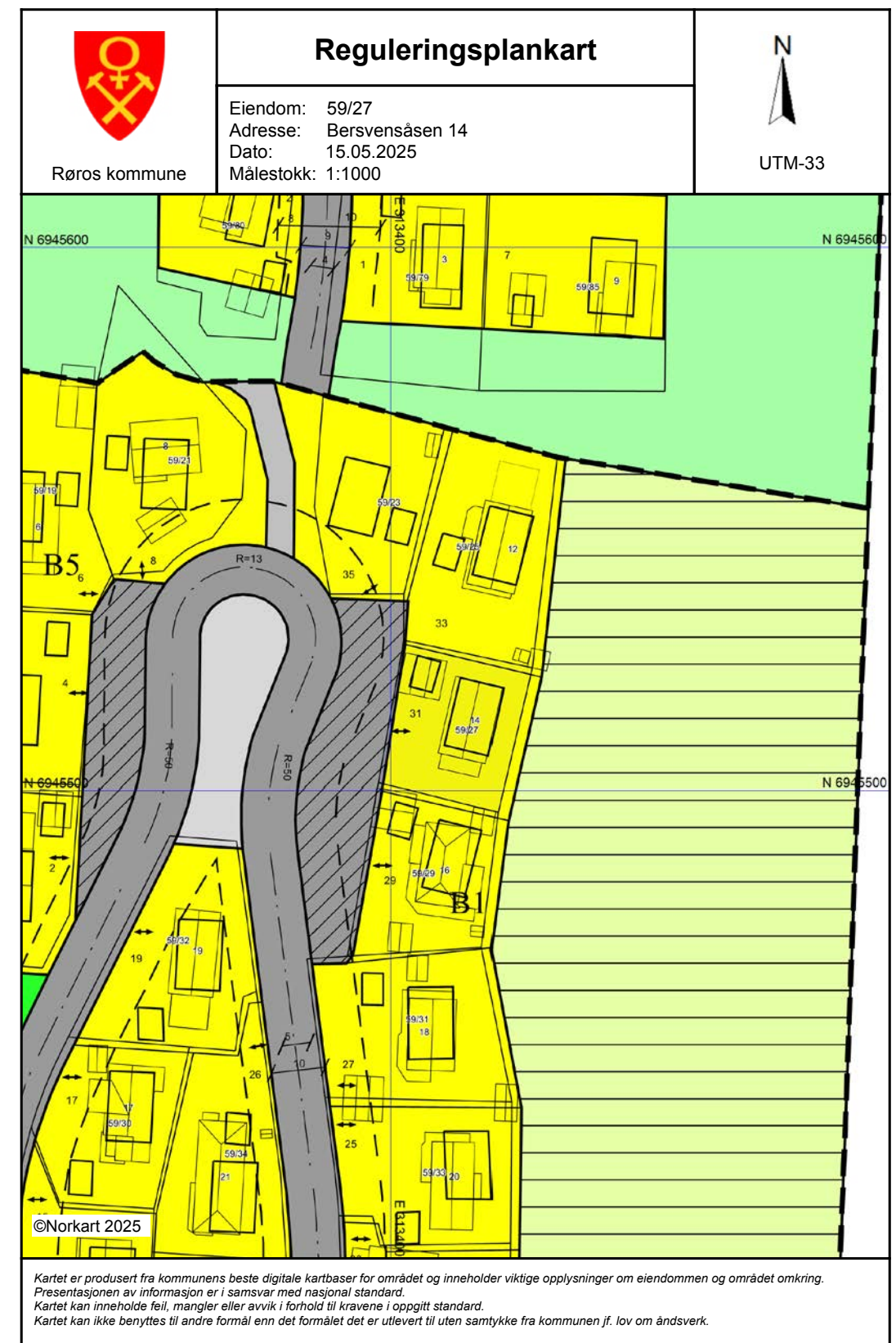
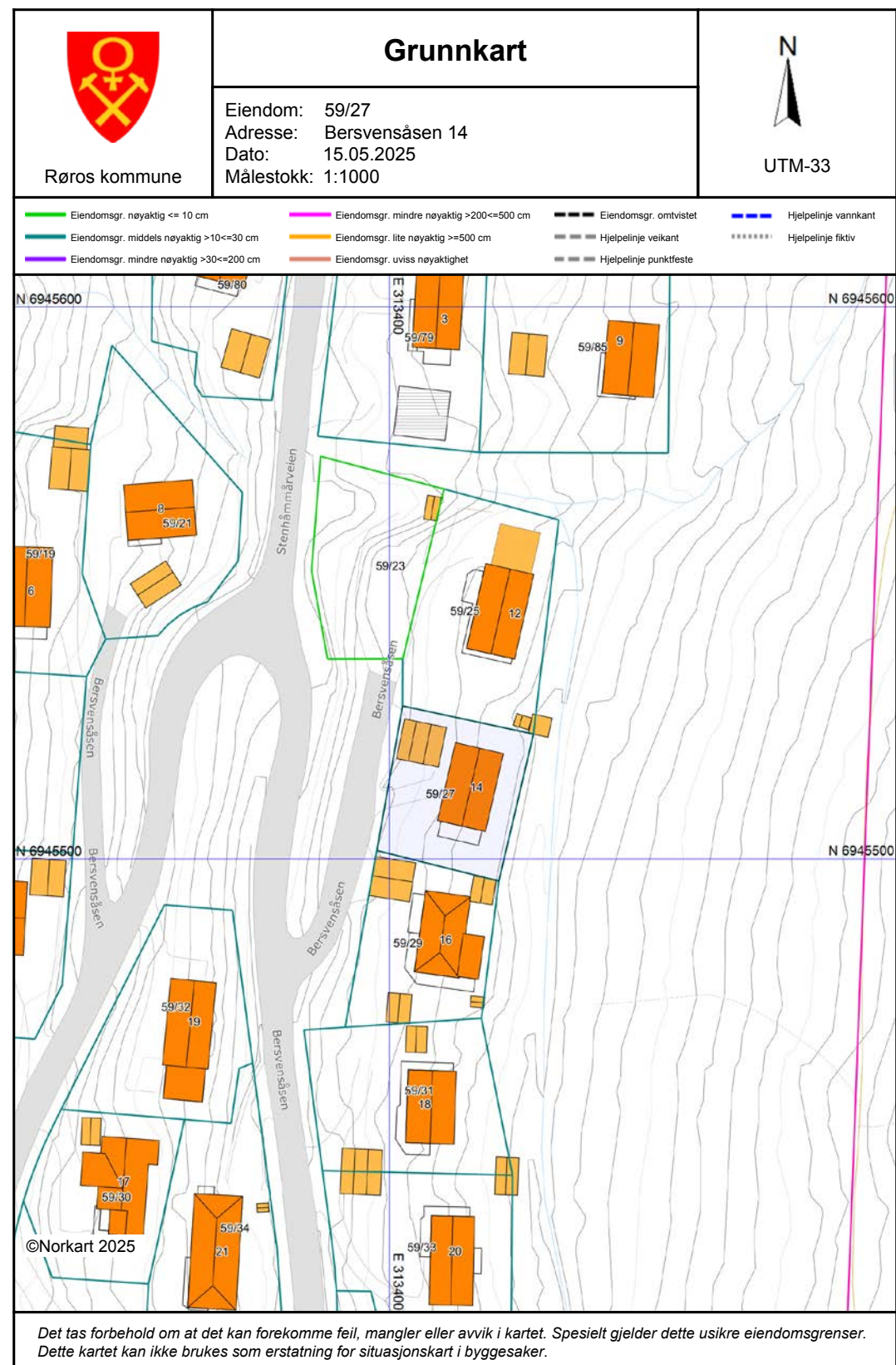
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Post- og besøksadresse
Bergmannsgata 23
7374 RØROS / PLAASSJA
Telefon: 72 41 94 00

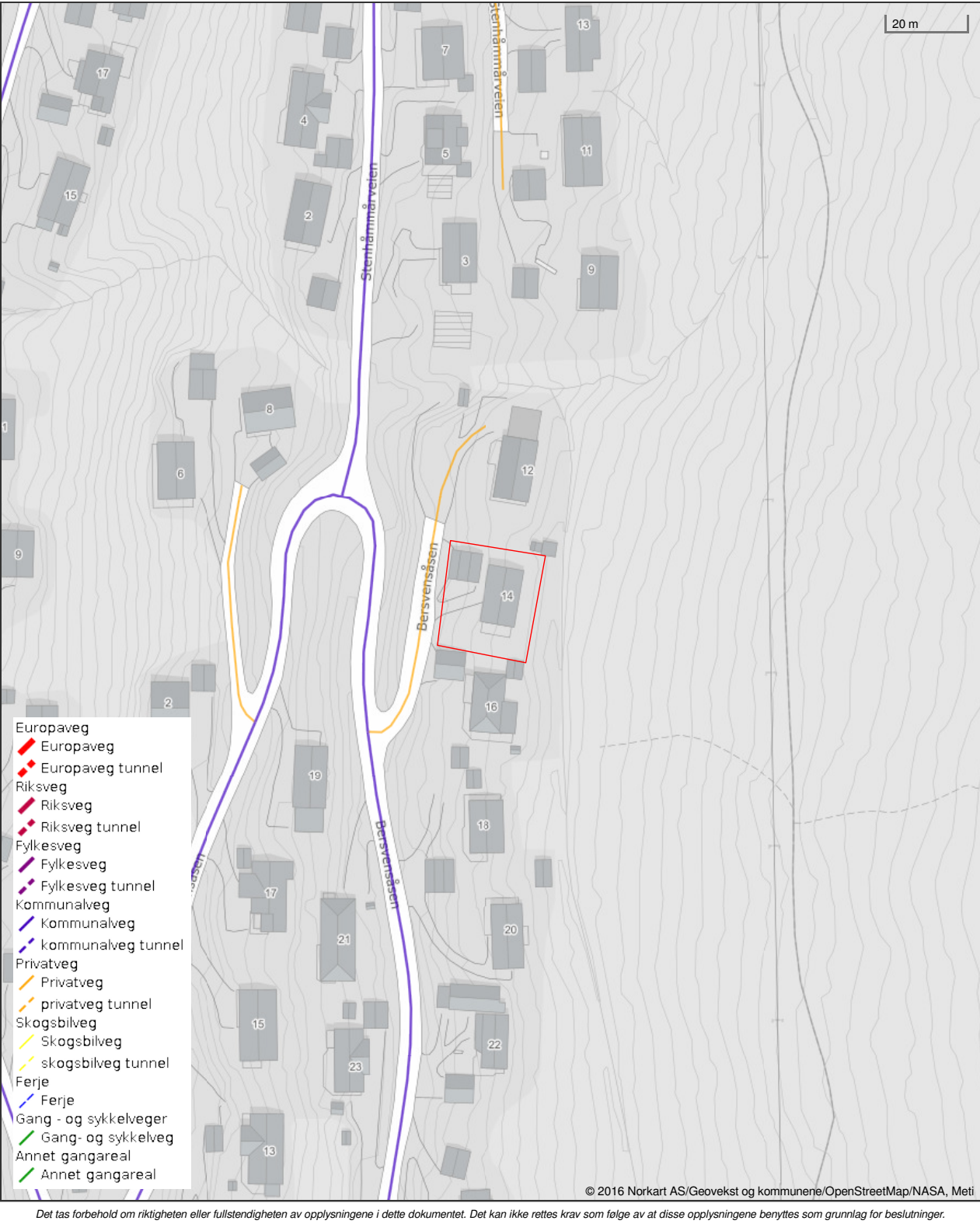
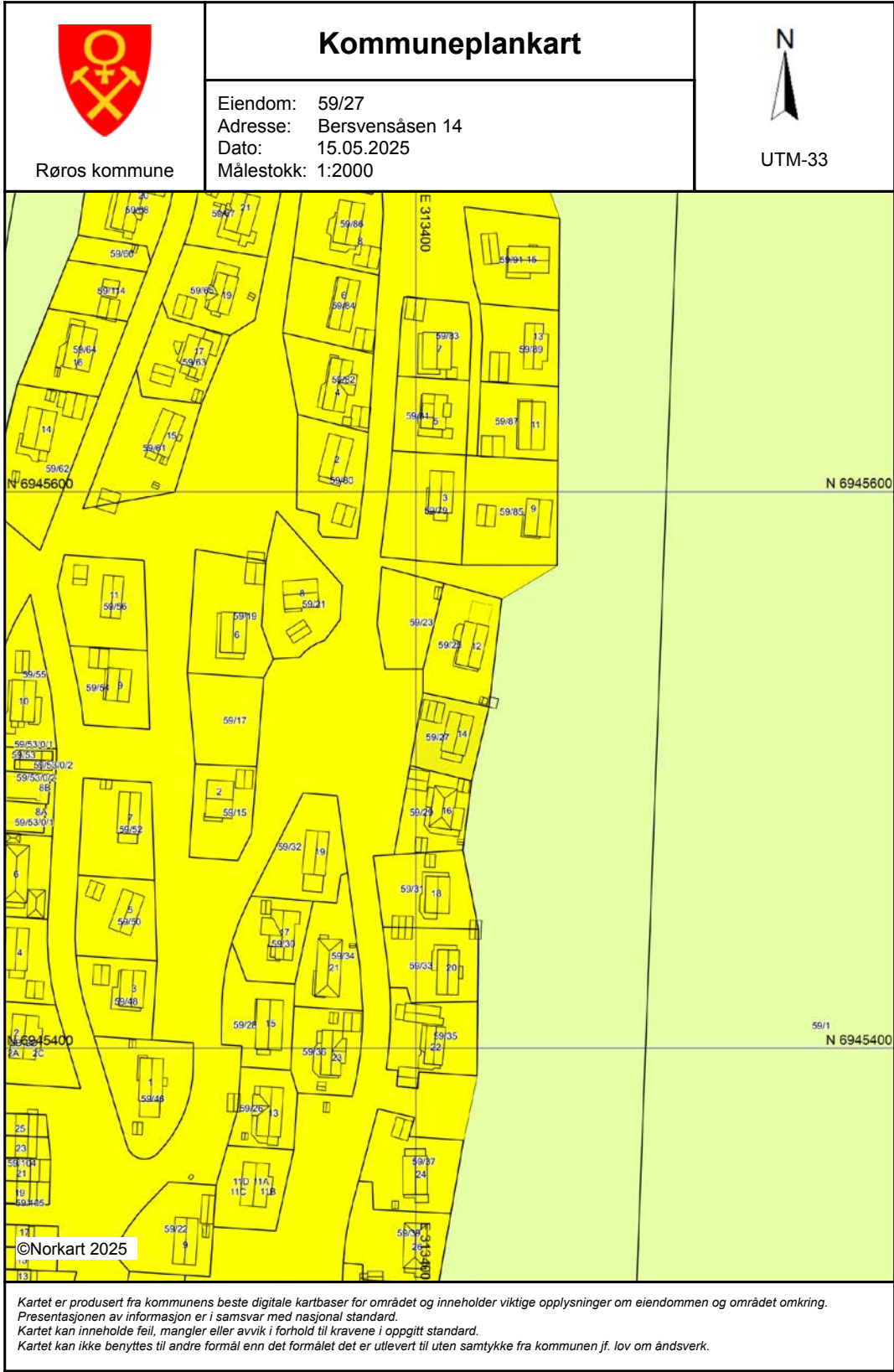
Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
www.roros.kommune.no
postmottak@roros.kommune.no







Vegstatuskart for eiendom 5025 - 59/27//



MÅLEBREV

Ar 19 79 den 14. desember ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18 juni 1965 holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av Tomteareal I gnr. 59, bnr. 11 som er gitt betegnelsen

Gate 1 tomt 14 gnr. 59 bnr. 27

Forretningen er rekvisitert av Røros kommune v/ordføreren

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført

av Terje Schive Kartvitne var Georg Samstad

Ved forretningen møtte

Oppmålingen er i samsvar med stadfestet reguleringsplan med Røros kommune som tilstøtende grunneier.

GRENSEBESKRIVELSE:

Grensene er som vist på kart i M 1:500
Arealot fremgår av målebrevkartet.

Terje Schive
(sign.)

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING

Skylden for den fraskilte del-en øre Hovedbolets gjenværende skyld u.fradr. i hovedbr. skyld

Den fraskilte del er gitt brukshavnet Gate 1 tomt 14

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Vierklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring

RØROS KOMMUNE, den 14. 12. 1979

Magnus Tamnes
Magnus Tamnes

Magne Jøran
Magne Jøran

Ingvar Estenstad
Ingvar Estenstad
Oppmålingssjef

Påtegninger

Reguleringsplan er stadfestet 2.11. 78.

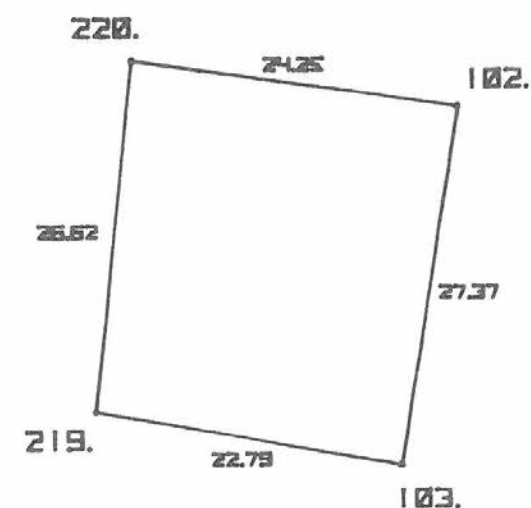
MÅLEBREVKART OVER

MÅLESTOKK 1/500. AREAL 634.6 KVM.

SENTRALPUNKT X=511804. Y=33274. KARTBLAD 18.4.

+

+



SENTRALPUNKT
+ X=511800.

KООORDINATER

PUNKT	X	Y
102.	511816.00	33287.50
103.	511789.00	33283.00
219.	511793.04	33260.57
220.	511819.50	33283.50

N
↑

§ 1

Det regulerte områdets avgrensning er på planen vist med en begrensningslinje. Innenfor denne begrensningslinjen bør bebyggelsen plasseres som vist, og møneretningen bør være som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

Areal for småhusbebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje med sokkel-etasje. Sokkeletasjen kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Unntatt for kravet om sokkeletasje er de tre vestlige boligene i felt B 11, eller nærmere bestemt eiendommene gate 1 nr. 6, 8 og 10. Disse skal oppføres i 1 etasje.

For all bebyggelse gjelder at gesims- og sokkelhøyde skal fastsettes av bygningsrådet.

- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

På grunn av områdets topografi er hovedregelen at garasjer skal være frittstående. Bygningsrådet kan, når forholdene ligger til rette for det, tillate at garasje bygges og innredes i - eller i forbindelse med sokkel, eller som tillegg til bolighuset. Bygningsrådet skal påse at garasjer tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Areal for rekkehusbebyggelse.

- a) Rekkehusene i område B 10 skal oppføres i 1 etasje med sokkel.
- b) Garasjer og parkeringsplasser for denne bebyggelsen er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.



- c) Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- d) Før behandling i bygningsrådet, kan rådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for alle de 12 rekkehusleilighetene og det tilliggende felles grøntarealet F 3. Denne planen skal vise områdets utnyttelse i detalj, med nødvendige koter på murer og ferdig behandlet terreng. Planen skal også vise avkjørsler, lekeplasser, tørkestativ og plassering av søppelspann.
- e) Det tilliggende felles grøntareal F 3 skal disponeres og vedlikeholdes av beboerne i rekkehusene. Plassering av lekeplasser, gangveger og stier skal vises på bebyggelsesplanen nevnt under pkt. § 3 d.

§ 4

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 5

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Til hjelp i denne vurderingen kan rådet la utarbeide et veiledende forslag til fargesetting av alle bygninger innenfor reguleringsplanens område.



- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og fargesetting skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Røros kommune.

§ 6

Midlertidig reguleringsbestemmelse.

Når reguleringsplanen med bestemmelser er stadfestet, skal i medhold av bygningslovens § 31, nr. 3 følgende midlertidig reguleringsbestemmelse gjelde i 10 år: Grunn som i planen er regulert til bebyggelse, kan ikke bebygges før kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk- og elektrisitetsforholdene etter bygningsrådets vurdering er tilfredsstillende.



Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63
0614 OSLO

Arnt Erik Olsen
Bersvensåsen 14
7374 RØROS



Saksnummer	26150
Pinkode	5864
Dokumentdato	08.12.2024
Kontrolldato	26.11.2024
Målnummer	5706567347347646
Inspektør	Alexander Kristiansen
Nettkunde	Arnt Erik Olsen
Adresse	

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 26.11.2024 i Bersvensåsen 14, 7374 RØROS. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **24.02.2025**, varsles du med dette at Røros E-Verk Nett AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Alexander Kristiansen
Tilsynsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9. Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillir sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Røros E-verk Nett AS.

Definisjoner:

Avvik:

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63
0614 OSLO

Arnt Erik Olsen
Bersvensåsen 14
7374 RØROS



Saksnummer	26150
Pinkode	5864
Dokumentdato	08.12.2024
Kontrolldato	26.11.2024
Målnummer	5706567347347646
Inspektør	Alexander Kristiansen
Nettkunde	Arnt Erik Olsen
Adresse	

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 26.11.2024 i Bersvensåsen 14, 7374 RØROS.

Registrerte avvik:

Andre funn

1. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9.
Kommentar:
Gjelder for store deler av det elektriske anelgget. Installasjonen bærer preg av arbeid utført av ikke-kvalifisert personell og må gjennomgå av registrert elektrovirksomhet. Viser til avvik i tilsynsrapporten.

Sikringsskap

2. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. fel § 20.
Kommentar:
Gjelder bryter uten deksel i sikringsskap.

3. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.
Kommentar:
Gjelder manglende merking på sikringer i sikringsskap.

4. Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. fel § 19.
Kommentar:
Det var tilkoblet flere PE-ledere på samme klemme på jordskinne.

5. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Gjelder i bunn av sikringsskap.

Stue

6. Flere bevegelige ledninger var tilkoblet plugg beregnet for tilkobling av 1 ledning. Jf. fel § 36.
Kommentar:
Gjelder bevegelig ledning til lys i tak. Det var tilkoblet 2 lampettledninger på 1 plugg.

Soverom

7. Stikkkontakten manglet strømstyrt jordfeilvern med utløsestrøm høyst 30 mA. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Installasjonen var endret fra "ikke-ledende" omgivelser til "ledende" omgivelser uten at beskyttelsesmetode var oppdatert. Gjelder stikkontakter med jordforbindelse på soverom.

Kjøkken

8. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Installasjonskabel var ikke betryggende festet ved siden av dør.

9. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Installasjonskabel var ikke betryggende festet under overskap.

Bad

10. Varmekabelanlegget hadde ikke jordfeilbryter. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Gjelder varmekabelinstallasjon på bad i nyere tid.

11. Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12.
Kommentar:
Gjelder manglende skisse, tegning eller bilde av skjult varmekabelinstallasjon på bad.

12. Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12.
Kommentar:
Gjelder manglende rapport fra risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring for rehabilitering av bad i nyere tid.

13. Anlegget var ikke egnet til forutsatt bruk. Jf. fel § 16.
Kommentar:
Det var montert for få stikkontakter i henhold til minimumskravene stilt i NEK400-8-823. Det var monter 0 stikkontakter og rommet er ca. 5m2 stort.

Gang

14. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Gjelder bryter ved siden av inngang til kjøkken

15. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Installasjonskabel var ikke betryggende festet ved siden av dør.

Hybel

16. Stikkkontakten manglet strømstyrt jordfeilvern med utløsestrøm høyst 30 mA. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Gjelder ny installasjon i hybel.

17. Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12.
Kommentar:
Gjelder manglende rapport for risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring.

18. Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Gjelder overgang fra k-rør til plugg.

19. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.
Kommentar:
Kabler i skap ved kjøkken var ikke avsluttet forskriftsmessig.

20. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.
Kommentar:
Det ble brukt skjøteledning til ventilator på kjøkken uten at det var montert stikkontakter i nærheten av utstyret.

21. Anlegget var ikke egnet til forutsatt bruk. Jf. fel § 16.
Kommentar:
Opplegg og tilkobling av varmtvannsbereder på 2000W utført i år 2018-2020 var ikke utført iht. NEK400-8-823. Varmtvannsberederen var tilkoblet med plugg i schuco stikkontakt.

Bad hybel

22. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
Gjelder stikkontakt på vegg.

23. Varmekabelanlegget hadde ikke jordfeilbryter. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Gjelder manglende jordfeilbryter for varmekabelinstallasjon utført i nyere tid.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Rørøs E-Verk Nett AS sin rettemeldingsportal, <https://sanako.io/>



Sollihagaen 8 7374 RØROS

ANLEGGSEIER

Arnt Erik Olsen

Berensåsen 14
7374 RØROS



Dato:
28.03.2025

Behandlet av:
Alexander Moen Ingebrigtsvoll

Telefon:
72412000

Epost:
post@elektropunkt.no

Samsvarserklæring

Ordre 17084

Anleggsadresse

Bersvensåsen 14, 7374 RØROS

Utbedring etter feilskriv fra eltilsyn (Rapport nr: 26150)

-Festet stikk bad hybel

-Satt opp bryter m/lys til vvb, fastkoblet

-Montert stikk til kjøkkenvifte hybel

-Fjernet plugg fra prefix og koblet i skjultboks i skap v/kjøkken hybel, samt festet div rør og flyttet på kabler

-Frakobling VK begge bad

-Festet løs PR på vegg i gang og kjøkken 2etg

-Montert dobbel påveggstikk på bad 2etg, kablet til denne

-Byttet fra enkel til dobbel stikk u/j over vindu i stue 2etg

Div arbeid i sikringskap

-Tettet hull i bunn av skap

-Demontering av eksisterende skrusikringer og bryter

-Satt inn jordfeilautomater på alle kurser med unntak av eksisterende kurs til garasje (1stk 20A, 3stk 16A, 6stk 10A)

-Montert måler på kurs 10 til hybel

-Fordelt jordledere på skinne

-Utskiftning av kabler fra måler (eksisterende hadde forskjellig tverrsnitt og for kort)

-Montert avdekninger og satt på nummermerking

-Oppdatert kursfortegnelse

Utført sluttkontroll på berørte kurser, samt megget de resterende kursene med tilfredstillende resultat.

Lagt inn bilder og rettemeldinger på feil fra rapport

Type installasjon

✓

Vedlikehold

Spenningsystem

✓

230V IT

Utført i henhold til

✓

NEK 400 2006

✓

NEK 400 2002

✓

NEK 400 1998

✓

FEB-91

✓

FEB-88

✓

Rødboka

Anleggets måler nr

5706567347347646

Autorisert Installatør

✓

Jonas Østbyhaug, Elektropunkt AS

Vi erklærer med dette at planlegging og utførelse av denne installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Jonas Ø

31.03.2025 - Jonas Østbyhaug
[installatør / bemyndiget]

Alexander MZ

28.03.2025 - Alexander Moen Ingebrigtsvoll
[dokumentansvarlig]

Nabolagsprofil

Bersvensåsen 14 - Nabolaget Sjøbakken/Kjerkegårdshagan/Langsetfeltet - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bersvendåsen Linje 440, 543	6 min 0.5 km
Røros stasjon Linje R60	4 min 2.4 km
Røros lufthavn	7 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	4 min 2.6 km
Røros videregående skole 300 elever	4 min 2.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

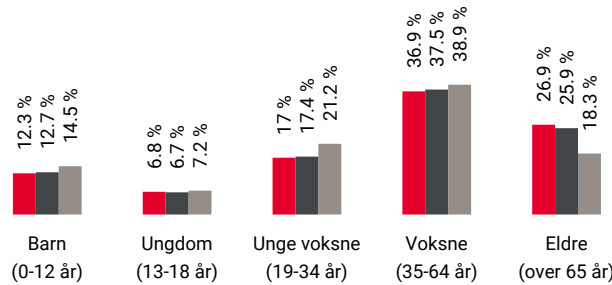
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sjøbakken/Kjerkegårdshaga...	945	462
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hengfonna Barnehage	22 min
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 2.4 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Coop Mega Røros	5 min
Kiwi Røros Søndagsåpent	4 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



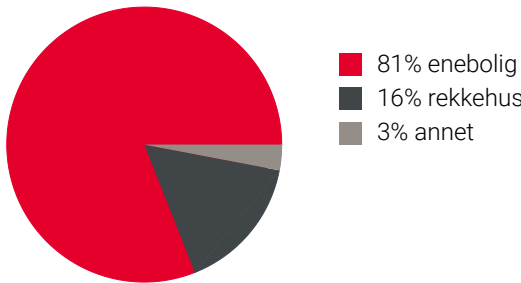
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Langseth ballplass Ballspill	5 min 0.5 km
Kvitsankassen- sandvolleyballbane Sandvolleyball	3 min 1.9 km
Røros Gym	5 min

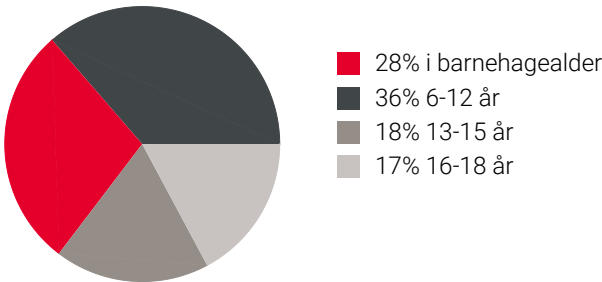
Boligmasse



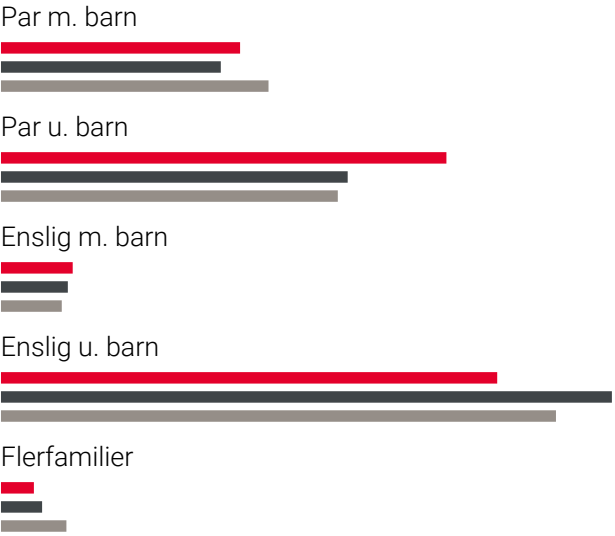
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Røros	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



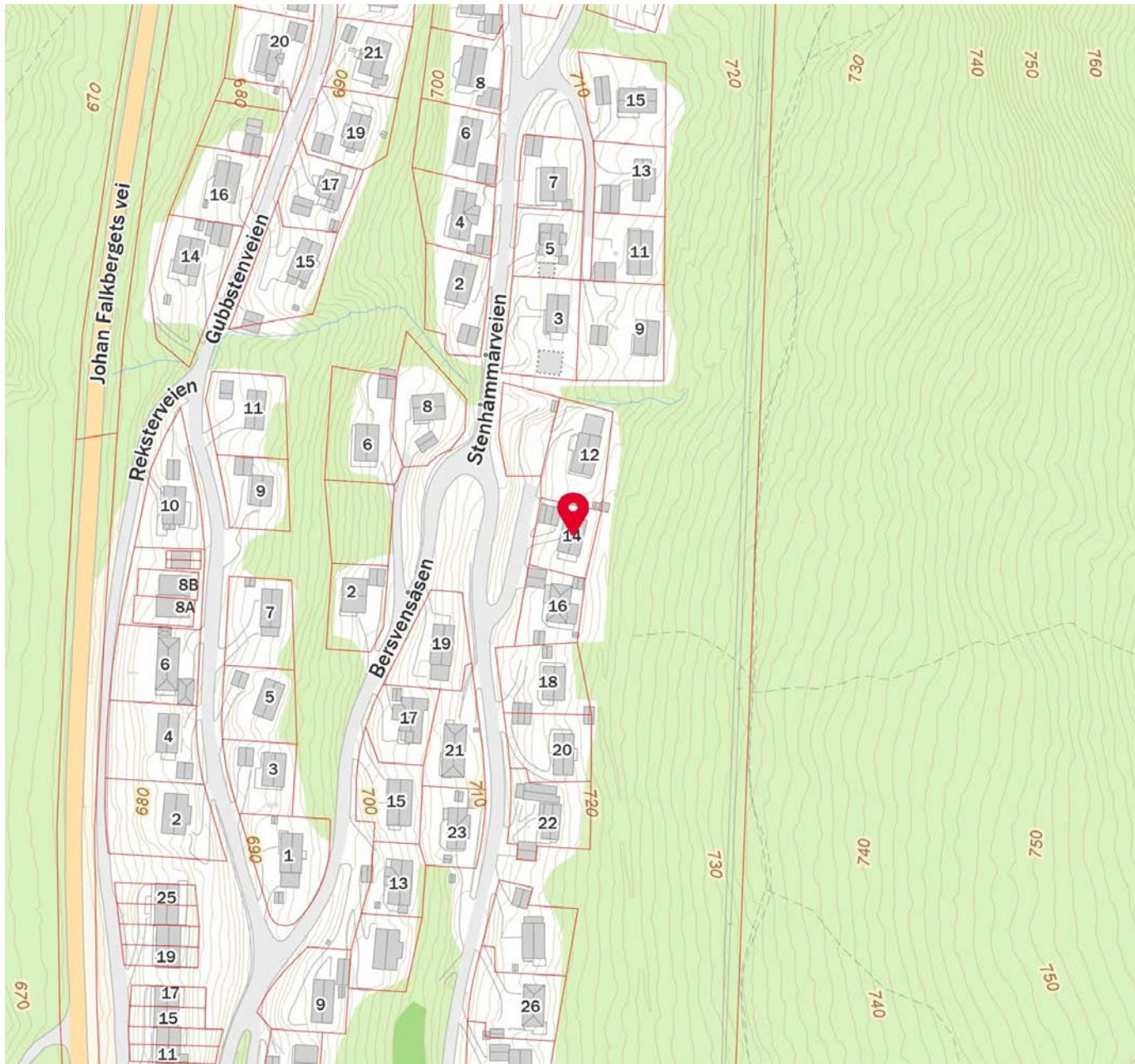
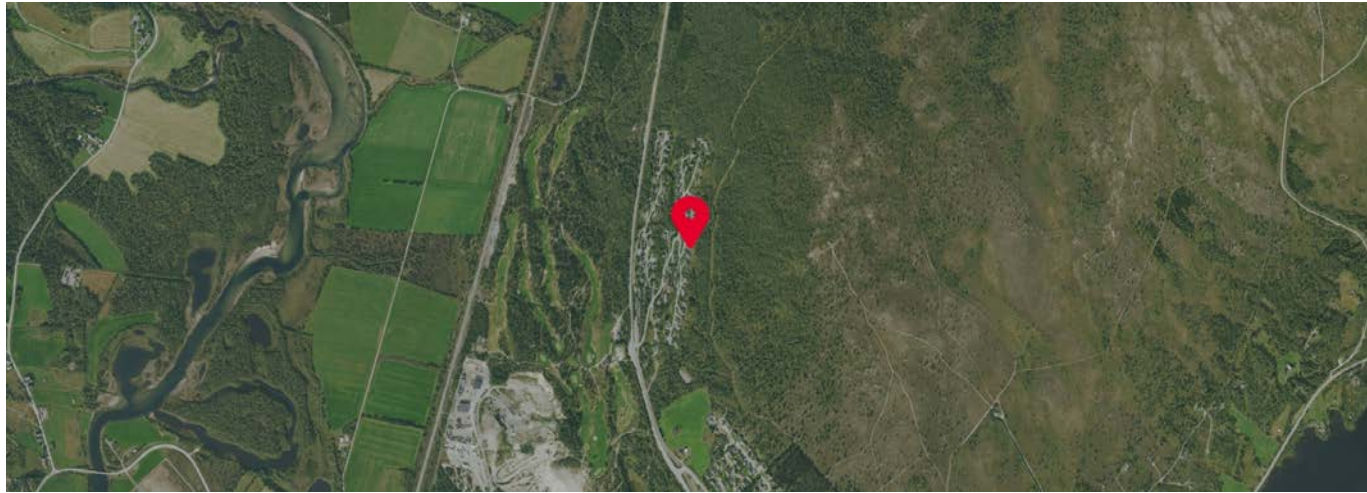
Familiesammensetning



0%	48%
Sjøbakken/Kjerkegårdshagan/Langsetfeltet	
Røros	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Notater



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. 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 avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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).

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bersvensåsen 14
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre