

aktiv.

Vaskarryssveien 22, 7374 RØROS

Flott, nyere (2021) og romslig enebolig med attraktiv beliggenhet i Gjøsvika. Garasje og carport. Terrasse og vinterhage.



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 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 135 100,-
Total ink omk.: Kr 5 485 100,-
Selger: Aleksander Storm
Eline Storm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 173/215 kvm
Tomtstr.: 886.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 401, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1705250009

Flott, nyere (2021) og romslig enebolig med attraktiv beliggenhet i Gjøsvika. Garasje+carport.

Velkommen til Vaskarryssveien 22

Flott, nyere (2021) og romslig enebolig med attraktiv beliggenhet i Gjøsvika. I tillegg til boligen er det oppført en garasje med carport. Boligen må betraktes som en optimal familiebolig med bl.a. fire soverom, to stuer og to bad.

Følgende kvaliteter er bl.a. verdt å trekke fram:

- Gjennomgående en meget pen standard.
- Livsløpsstandard - alt du trenger på første plan.
- Stor terrasse på 47 kvm med utgang fra stue + vinterhage på 12 kvm (ny i 2024).
- Barnevennlig beliggenhet i et attraktivt område.

Innhold:

Enebolig:

BRA-i: 1. etasje:

Stue, kjøkken, hall, soverom, bad og teknisk rom.

Loftsetasje: Loftstue, 3 soverom, bad og kott.

BRA-b: 1. etasje: Vinterhage.

Garasje:

BRA-e: 1. etasje:

Bod, garasje.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	44
Energiattest	72
Byggegodkjente tegninger	76
Ferdigattest	84
Info kommunale avgifter	86
Diverse kart	88
Reguleringsplan	92
Nabolagsprofil	94
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103

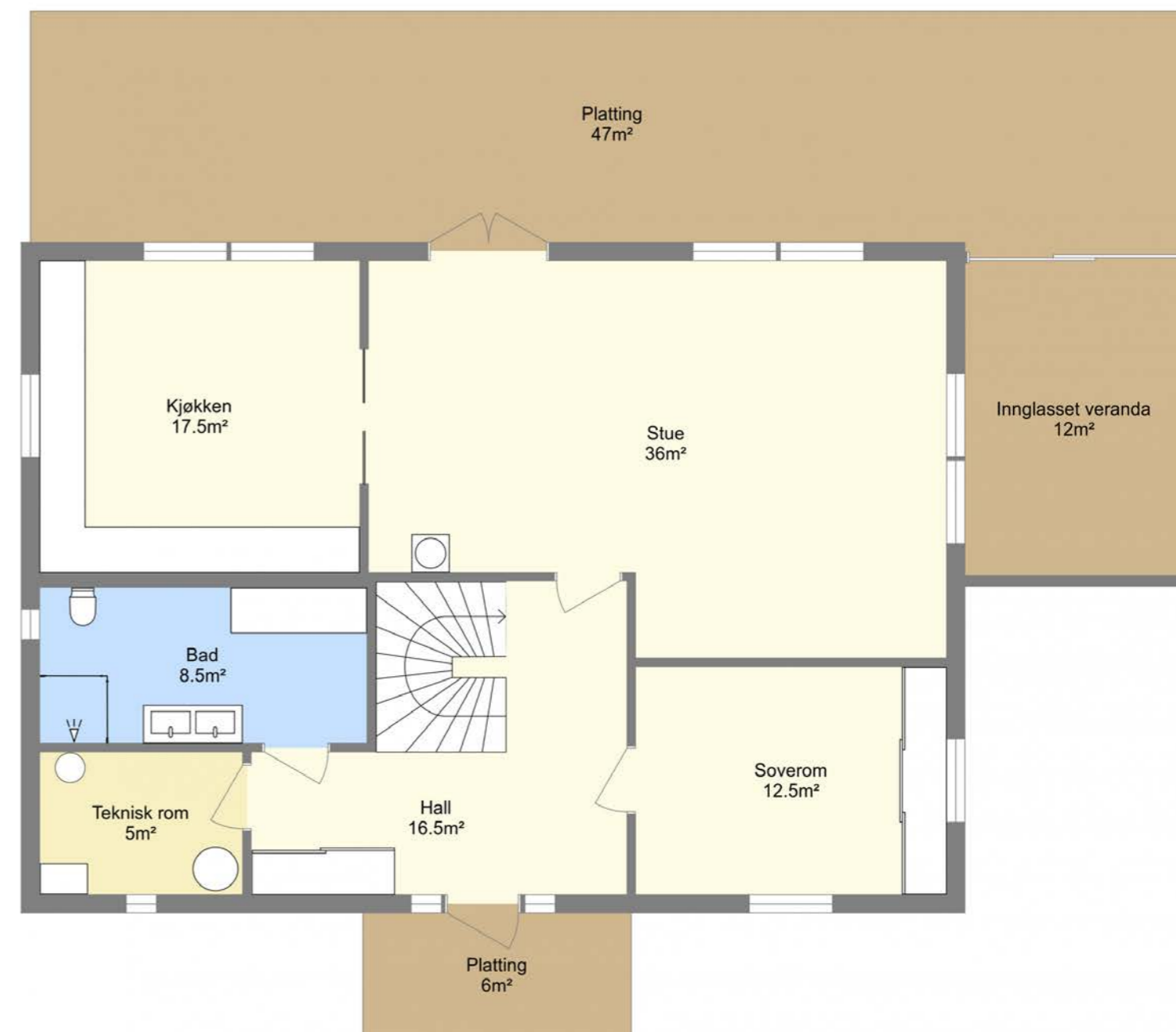


7374 Røros - Vaskarrysveien 22

1. Etasje

1. etasje inneholder:
 Hall, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom,
 stue og kjøkken.

Fra stua har man utgang til terrasse på 47
 kvm + vinterhage (ny i 2024 på 12 kvm).





Spisestue



Kjøkken





Bad/vaskerom i 1. etasje

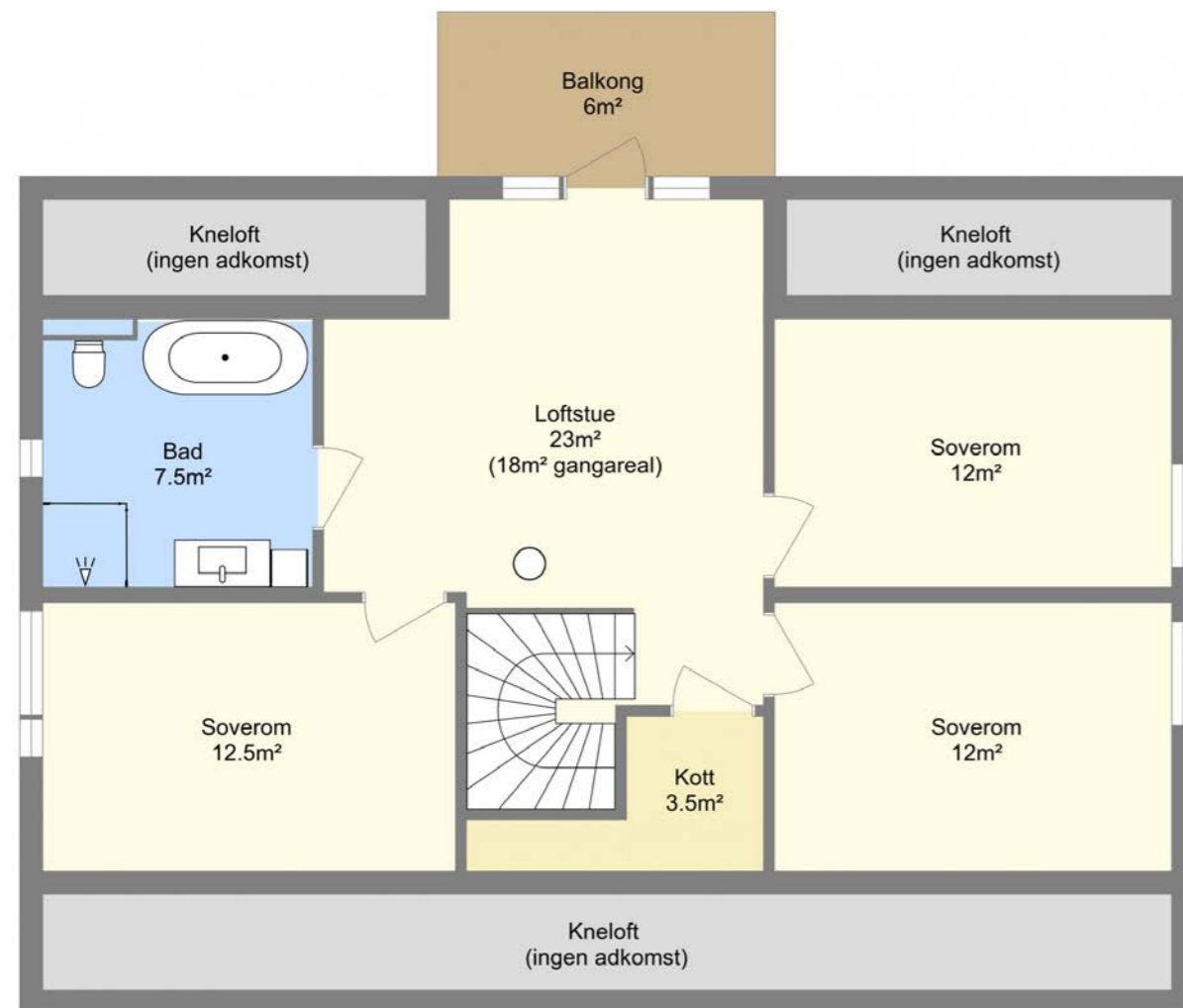




Soverom i 1. etasje



Loftsetasje



2. etasje inneholder: Loftstue, kott, tre soverom og bad.

Utgang til balkong fra loftstua.




Det er tre romslig soverom i 2. etasje, alle på 12/12,5 kvm.











**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: 173 m²

BRA - e: 29 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 215 m²

Bruksareal fordelt:

Boligen:

BRA-i: 173 m²

Garasje og bod:

BRA-e: 29 m²

Vinterhage:

BRA-b: 13 m²

I tillegg en lekestue på eiendommen med bodplass i bakkant.

Arealbeskrivelse

Primærrrom

165 kvm

Bruksareal BRA-I

173 kvm

Bruksareal BRA-E

29 kvm

Bruksareal BRA-B

13 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

886.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gårdsplass og plen.

Beliggenhet

Gjøsvika er et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til sentrum. I feltet ligger Stenbråttet barnehage, fotballbane og lekeplass (ny lekeplass ikke langt unna ifbm. de nye tomtene i Gjøsvika V). Området har tilgang på flott turterreng sommer som vinter med oppkjørte skiløyper like ved. Det er gang- og sykkelvei inn til Røros sentrum langs riksvei 30.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ifbm. fellesvisning.

Bebyggelsen

En blanding mellom eneboliger, tomannsboliger og leiligheter i området.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Garasje:

Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i

bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert leddport i metall med automatisk åpner. Det er tilknyttet carport med plass til 1 bil.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker følgende i sin egenerklæring:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i den ene steinen inni peisen nærmest døren.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt under future home anlegg. Med styring på varmtvannstank, varmekabler og mengden forbruk kW pr dag. Også samme firma satt inn elbillader på garasjeveggen og la kabel igjennom trekkerør inn til huset. Arbeid utført av: Ren Røros El-Service.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var kontroll på elanlegget i januar 2025 Det har også hvert byttet motor i ventilasjonsanlegg i desember 2023 for å bytte til en motor bedre egnet til klimaet på Røros.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: El bil lader ble montert i 2024 av Ren Røros El-Service.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Søknad for vinterhagen ligger inne til godkjenning his kommunen for ferdigattest. Elkontrollen som be utført i januar holder på å bli utbedret. Alle utbedringpunkter er ferdigstilt før overtagelse.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Søknad på vinterhagen ligger hos kommunen til godkjenning for ferdigattest.

Se komplett egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig:

BRA-i:

1. etasje:

Stue, kjøkken, hall, soverom, bad og teknisk rom.

Loftsetasje:

Loftstue, 3 soverom, bad og kott.

BRA-b:

1. etasje:

Vinterhage.

Garasje:

BRA-e:

1. etasje:

Bod, garasje.

Standard

Enebolig

1. etasje

Stue:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Gulvvarme og vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger.

Laminatplater og plexiglass på vegg over benk. Malt overflate og downlights i himling.

Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og kjøleskap.

Hall:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Gulvvarme. Trapp og skyvedørsgarderobe.

Soverom:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Teknisk rom:

Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme, bereder, ventilasjonsaggregat, rørfordelingsskap, sentralstøvsuger, sikringsskap, stoppekran, vannmåler og mekanisk avtrekk.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin,

mekanisk avtrekk og dobbelservant i innredning.

Vinterhage:

Isolert tregulv og malt panel på vegger. Åpen himling med plastplater.

2. etasje

Loftstue:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Utgang til balkong.

Soverom 1:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad:

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, badekar, servant i innredning, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Kott:

Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Garasje

1. etasje

Bod:

Støpt gulv og ellers uinnredet.

Garasje:

Støpt gulv og ellers uinnredet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Neas pr. d.d.

Telenor skal også grave fiberkabel i Gjøsvika. Selger har tegnet seg på den avtalen. Avtalen med Telefon innebærer ingen tilkoblingsavgift men at man forplikter seg til å bruke Telefor som leverandør i minst 12 mnd. Oppstart for Telenor er enda utklart men det er snakket om at det vil skje i løpet av 2025.

Parkering

I garasje, carport og på egen tomt.

Radonmåling

Boligen har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Boligen er av nyere dato og er derfor også bygd med radonsperre.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

21.842 kWh (17.072 kWh elektrisitet og 3.600 liter ved). Det er fire beboere i boligen i dag (2 voksne og 2 barn).

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 350 000

Kommunale avgifter

Kr 28 500

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 4.137,31,-

Eiendomsskatt kr 15.503,04,-

Feiing kr 513,71,-

Renovasjon kr 4.993,92,-
Vann kr 3.351,93,-

Se vedlagte skriv fra kommunen vedlagt i salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi primær

Kr 1 389 131

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 556 523

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 401, bruksnummer 33 i Røros kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.03.2021. Ferdigattesten gjelder både hus og garasje.

Som selger påpeker i sin egenerklæring har de søkt om ferdigattest for oppføring av vinterhagen som

ble satt opp i fjor. Dette vil være i orden før overtakelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. reguleringsplan for Gjøsvika IV. Planen er tilgjengelig på kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

Det er tomter til salgs i Gjøsvika V. (Se vedlagte kart i salgsoppgaven). Når de etterhvert blir solgt må det påregnes noe byggeaktivitet i området.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Kontraksgrunnlag

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

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 750 (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))

135 100 (Omkostninger totalt)

151 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 485 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 501 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 503 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 135 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Nyrud

Daglig Leder/Eiendomsmegler

tommy.nyrud@aktiv.no Tlf: 984 05 032

Salgsoppgavedato

27.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705250009	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eline Storm	Aleksander Storm
Gateadresse	
Vaskarryssveien 22	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	lo favor husforsikring
Polise/avtalnr.	29356208

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ES, AS

1

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

Svar

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[ELK04 - Samsvarserklæring v.230507.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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

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, tømmerarbeid 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

Initialer selger: ES, AS

2

Document reference: 1705250009

Document reference: 1705250009

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- Beskrivelse Søknad for vinterhagen ligger inne til godkjenning his kommunen for ferdigattest. Elkontrollen som be utført i januar holder på å bli utbedret. Alle utbedringpunkter er ferdigstilt før overtagelse.
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- Beskrivelse Søknad på vinterhagen ligger hos kommunen til godkjenning for ferdigattest
- 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: 1705250009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1705250009

Vaskarryssveien 22 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2021

BRA: 186 m²

BRA-i: 173 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28519>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Nedløp er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved uttetheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det er sprekke i ildfast stein i vedovn.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Sprukket ildfast stein bør skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Takvann fra boligen er lagt i rør under bakken. Takvann fra vinterhage ledes ut på terreng.

-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting: Platting ved stue og kjøkken

Oppsummering

Det er etablert en impregnerert terrasseplatting i tre langs stue- og kjøkkenvegg.

-Gulvet er snødekt. Kontrollen er dermed begrenset.

Anbefalte tiltak

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

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft og kneloft

Oppsummering

-Over flate himlinger i loftsetasjen, samt inne i knevegger på loftet vurderes det å være loftsrom. Loftsrommene har ingen adkomst og er ikke innsisert.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales på generelt grunnlag å etablere adkomst til loftsrommene. Dette er konstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Det er oppført en vinterhage. Tiltaket er er omsøkt og ligger til behandling i kommunen på rapporttidspunktet. Det forutsettes at tiltaket godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 17.3.2025
Rapportdato: 25.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Aleksander Storm
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Eline Storm
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Grunnet snø på terreng og terrasse ved stue ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Vaskarrysveien 22, 7374 Røros
Kommunenr: 5025
Seksjonsnr: Gårdsnr: 401
Bruksnr: 33
Festenr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2021 - Ferdigattest datert 2021
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	På bad i loftsetasjen ble det utbedret deler av flisgulvet etter påvist trapping på flis. Arbeidet ble tatt som reklamasjonssak.	Nei
2023/2024	Motor i ventilasjonsanlegget ble skiftet som en reklamasjonssak.	Nei
2024	Det ble montert elbillader og Futurehome (smartsystem). Utført av Ren Røros. Samsvarserklæring er datert 03-07-2024.	Ja
2024	Lagt opp strøm i vinterhage. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice AS. Samsvarserklæring er datert 27-06-2024.	Ja
2024	Det er tilbygd en vinterhage. Oppført i 2024 og ferdigstilt i 2025. Utført med egeninnsats.	Nei

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 byggt teknisk 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 arealstandard (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. Rombenevnelser 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	186	173	0	13	59
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	215	173	29	13	59

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	113	100	0	13	53
Loft	73	73	0	0	6
Totalt m²	186	173	0	13	59

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	74	73	1
Totalt m²	74	73	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	113	95	18	BRA-i: Kjøkken, stue, soverom, hall, bad.	BRA-i: Teknisk rom. BRA-b: Innglasset veranda.
Loft	73	70	3	BRA-i: Bad, 3 soverom, loftstue.	BRA-i: Kott.
Totalt m²	186	165	21		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		BRA-e: Garasje, bod.
Totalt m²	29	0	29		

Kommentar til arealberegning

-Deler av arealet i loftsetasjen er ikke målbart pga. lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

TBA:

- Platting ved stue: 47m².
- Platting ved inngangsparti: 6m².
- Balkong i loftsetasje: 6m².

-Garasjen har også tilknyttet en carport. Areal i carporter er ikke målbart.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-IU
Takvann fra boligen er lagt i rør under bakken. Takvann fra vinterhage ledes ut på terreng.	
-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark og ringmurselementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-0

6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong, loftsetasje

Type	Balkong
Det er etablert en balkong ut fra loftstua. Balkongen er oppført i impregnert tre over stolper som er ført ned til fundament. Rekkverk er av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Det er etablert en impregnert treplatting ved inngangspartiet. Rekkverk er av tre (ikke krav).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ved stue og kjøkken



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Det er etablert en impregnert terrasseplatting i tre langs stue- og kjøkkenvegg.	
-Gulvet er snødekt. Kontrollen er dermed begrenset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av platting når den er snøfri.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Vinterhage

Type	Annet
Det er tilbygd en vinterhage. Denne er oppført over impregnert trebjelkelag. Veggkonstruksjon er av bindingsverk og er kledd med panel innvendig og utvendig. Taket har pulttaksform og er teknet med plastplater. Konstruksjoner i gulv og vegg er isolerte, mens taket er "halvisolert" (takplater har noe isolasjonsevne).	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2024 og ferdigstilt i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1
TG 1, siden arbeidet er utført med egeninnsats.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass. -Malte balkongdører med 3-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-0

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-0
-Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft og kneloft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
-Over flate himlinger i loftsetasjen, samt inne i knevegger på loftet vurderes det å være loftsrom. Loftsrommene har ingen adkomst og er ikke inspisert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales på generelt grunnlag å etablere adkomst til loftsrommene. Dette er konstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.	

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble etablert takrenner og nedløp på vinterhage i 2024.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved uttetheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler. Lufting er etablert bak takrenner og inn i konstruksjonen.	
Inspisert fra	Fra bakken

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-0

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-0
-Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	

6.13 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-0
-Det er etablert takstige i lakkert stål.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn). Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue og kjøkken uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Måling i loftsetasje: Det ble målt i loftstue og 1 soverom 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-0

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Boligen har stålpipes.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue i 1. etasje.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
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-2
-Det er sprekk i ildfast stein i vedovn.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sprukket ildfast stein bør skiftes.	

6.16 Kjøkken

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-0
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
-------------------------	------

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Det er oppført en vinterhage. Tiltaket er er omsøkt og ligger til behandling i kommunen på rapporttidspunktet. Det forutsettes at tiltaket godkjennes.	
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 bolig og garasje er datert 08-03-2021.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp med malte vanger. Det er håndløper på begge sider og rekkverk av tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-0
-----------------------	------

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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-0
---------------------------	------

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Stoppekran og rørskap er plassert i teknisk rom. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Det er skjult elektrisk anlegg. Anlegget ble installert av Nord-Østerdal Elektroservice AS.	
-Det ble utført tilsyn på anlegget den 17-01-2025. Avvik er utbedret og saken er avsluttet.	
-Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider i Boligmappa.no.	

6.22 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2021	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-0
Bereder på 190 liter plassert i teknisk rom. Det er avrenning til sluk i rommet.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble skiftet motor etter en frostskaide. Tatt som reklamasjon, og det er blitt satt inn en motor som skal tåle kulda bedre. Utført rundt årsskiftet 2023/2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har ikke vært service	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

6.24 Våtrom: Bad, loftsetasje



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble utbedret deler av flisgulvet etter at det ble påvist trapping på flis. Arbeidet ble tatt som reklamasjonssak i 2022.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater TG-0	
-Det er fremlagt bilder som dokumenterer utførelsen av membranen. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. -Vindu er plassert i våtsone, men det er plater på veggene, og tilstrekkelig vannsikkerhet mot vinduet ved bruk av dusjdør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rommet har 2 sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
--	-------------

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i innredning, veggmontert klosett med innebygd sisterner og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
-Det registreres at det er anvendt sisterner med sealingbag, som er godkjent til formålet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Kontrollen begrenses til inspeksjon i borehullet, da det ligger et avløpsrør innenfor hullet. Fuktmålinger på overflater ble foretatt, og undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad, 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble satt inn en vaskeromsinnredning med egeninnsats, samme år som byggeår.	
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)
Oppsummering av overflater TG-1	
-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. -Vinduet er plassert i våtsone, men det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utført tettesjikt inn i vinduskarmen. -Langs den ene vegg i dusjonen har silikonfugen begynt å miste vedheft/sprekke.	
TG 1 er satt i stedet for TG 0 på grunn av mindre avvik på silikonfuge.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, innfellbare dusjdører, veggmontert klosett med innebygd systerne og opplegg for vaskemaskin i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

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 teknisk rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.26 Våtrom: Teknisk rom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliislågt gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I forbindelse med montering av elbillader i 2024, ble det foretatt åpning av platelaget på vegg inn mot hjørnet under sikringskapet. Platen ble remonert og sparklet og malt.	
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 flislågt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er ikke etablert innredning i rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

-Hulltakingen er foretatt inne i rommet, siden det ikke er regelmessig utsatt for vann, og ikke har tettesjikt på vegger. Hulltakingen er foretatt mot våtsonen på badet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

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

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert leddport i metall med automatisk åpner. Det er tilknyttet carport med plass til 1 bil.

6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

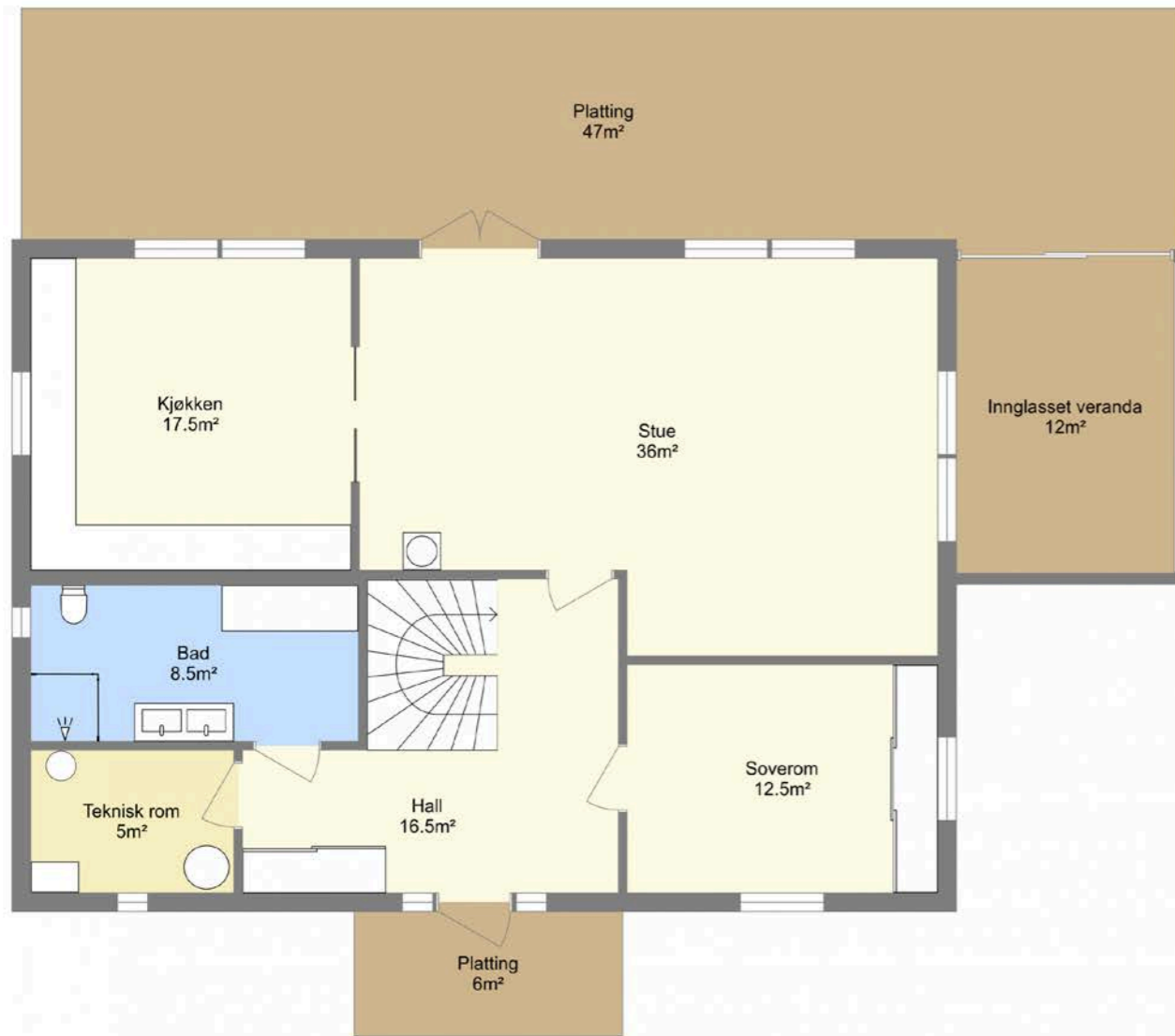
6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.33 Varmesentral

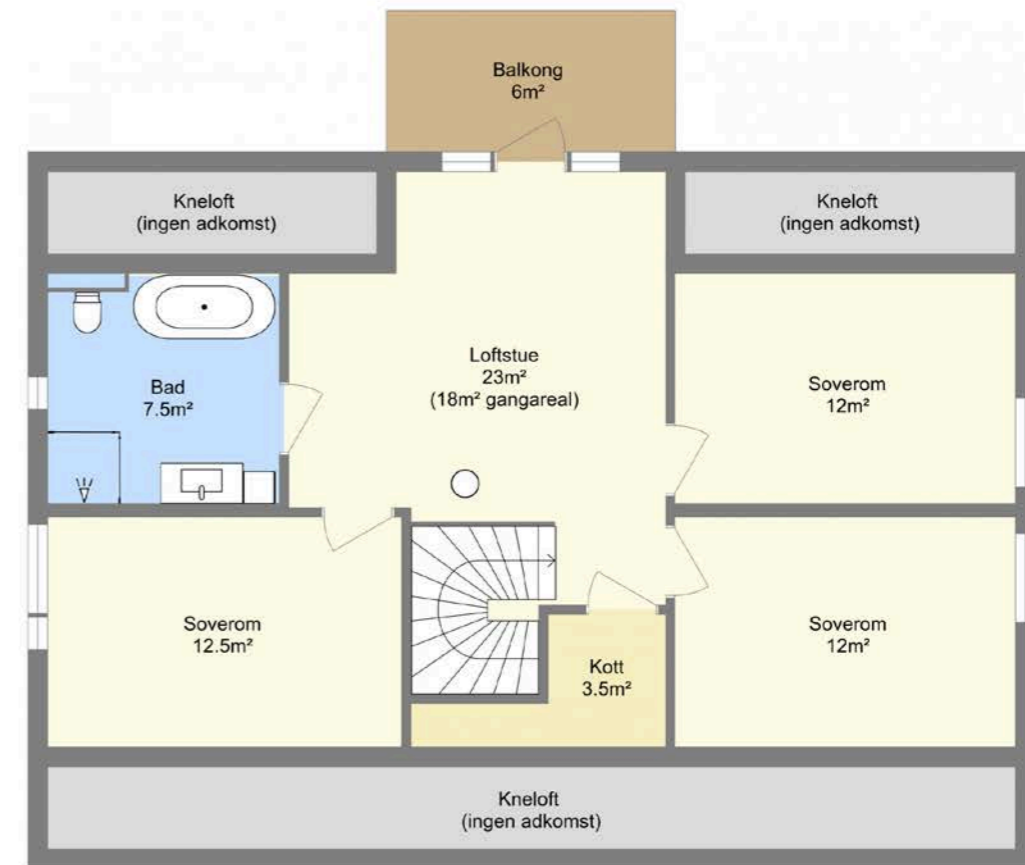
Tilgjengelighet Ikke relevant

7374 Røros - Vaskarryssveien 22
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 - Vaskarryssveien 22
Loftsetasje

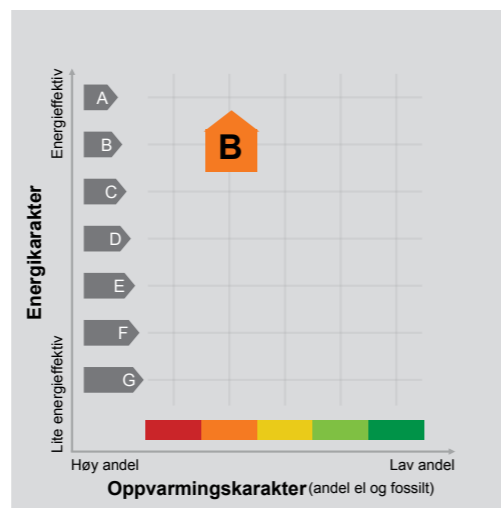


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Vaskarrysveien 22
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	401
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300805063
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94974
Dato	20.03.2025



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 21 842 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:

17 072 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 600 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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Fyr riktig med ved**

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
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

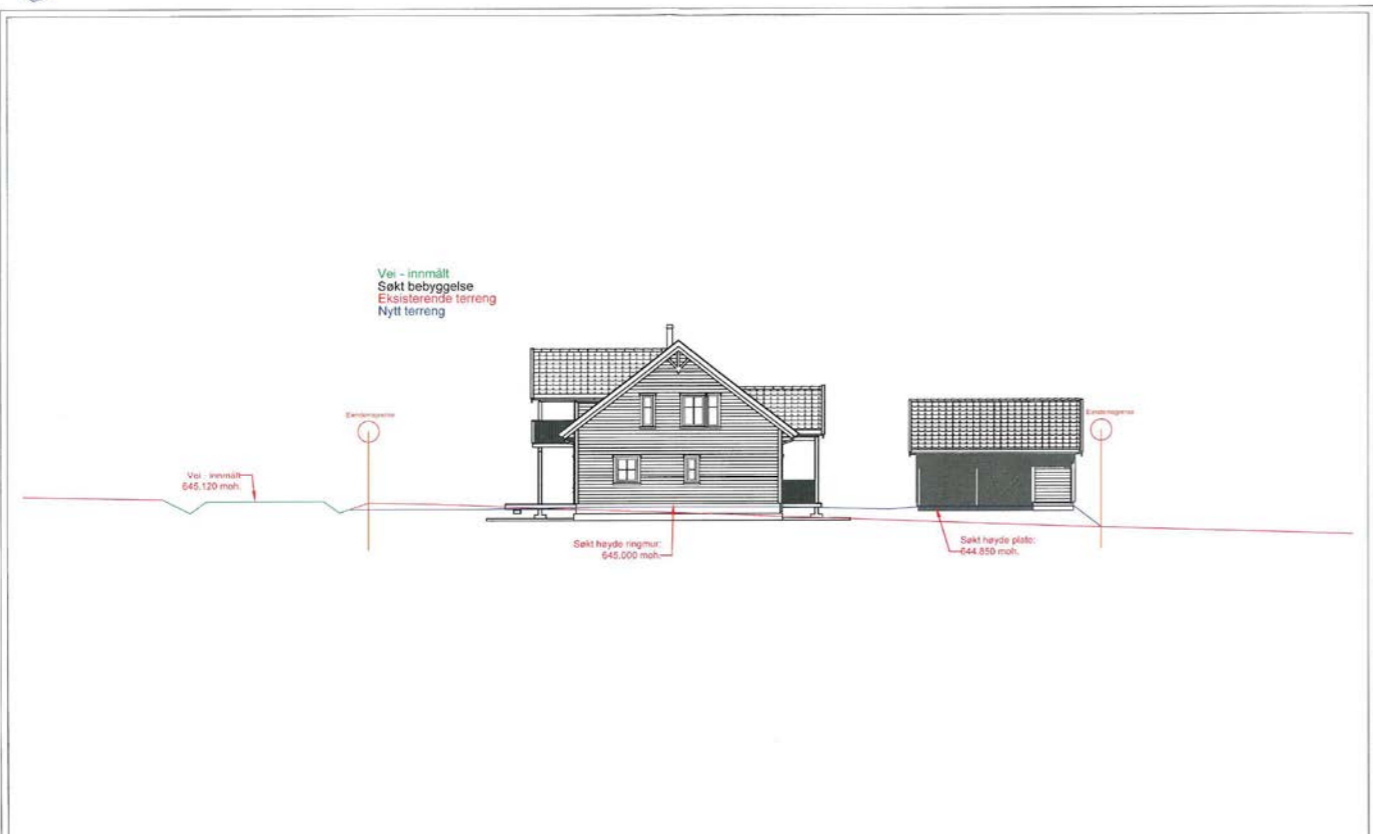
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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.

2



Revisjonsnotat:		Tegnet av:		Prosjekt:		Dato:	
Rev:	Dato:	Os Entreprenør AS		Aurore		21.04.2020	
		viktig Løngang		Cecilia		Stad E 43	
		Tilbehør:		Tegningstittel:		1:150	
		Aleksander Storm		Tovengang		Revjor:	
		Eline H. Bordvik					

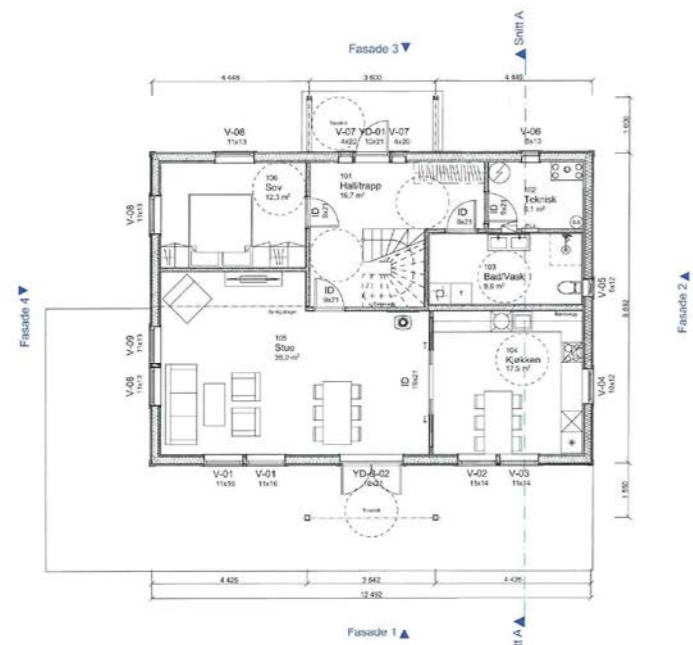


3



Tilbudsgiver:		Fase:		A3		Målestokk:	
Aleksander Storm og Eline Haugan Bordvik		Visualisering				1:3.030	
Prosjekt:		Tegning:		A3		1:1.667	
Kjellrennsvolen 22, 7374 Ræros		Perspektiv					
Førfelder:		Prosjektleder:		KAB		11.03.20	
Os Entreprenør AS		Nordbohus AS		16.03.2020		19360	
Førfelder: AURORA		A3					

E



1:100 1. Etasje

Merknad
For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapberegninger.
Plassering av avtrekks-tilfutsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.
Målesting på utside murstenderverk.
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, innfri adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snellengene monteres iht. Sinter byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende stalle.
Ytterutstrappede bygningssjeler trekkes BYA inn opp til 1 meter.
Tegningsprosjektering er ikke kontrollert mot plassering i ferreg.
Gulv- og mannehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.
BYA: 126 (125,1)m²

Løslighets ID	Etasje	Type	Areall
1. Etasje	Primærrom		94,7
1. Etasje	Apert overbyggt areal		19,3
2. Etasje	Sekundærrom		6,0
2. Etasje	Primærrom		67,8
1. Etasje	Sekundærrom		5,7
2. Etasje	Apert overbyggt areal		5,1
			189,6 m²

Areallabel (BRA)

Løslighets ID	Etasje	Type	Areall
1. Etasje	Primærrom		94,7
1. Etasje	Apert overbyggt areal		19,3
2. Etasje	Sekundærrom		6,0
2. Etasje	Primærrom		67,8
1. Etasje	Sekundærrom		5,7
2. Etasje	Apert overbyggt areal		5,1
			189,6 m²

For: **Byggesøknadstegning**

NORDBOHUS

Prosjektleder: **Aleksander Storm og Eline Haugan Bordvik**
Kommune: **Roros**
Kort: **401_33**

Forhandler: **Os Entreprenør AS**
Kommune: **MAB**
Kort: **401_33**

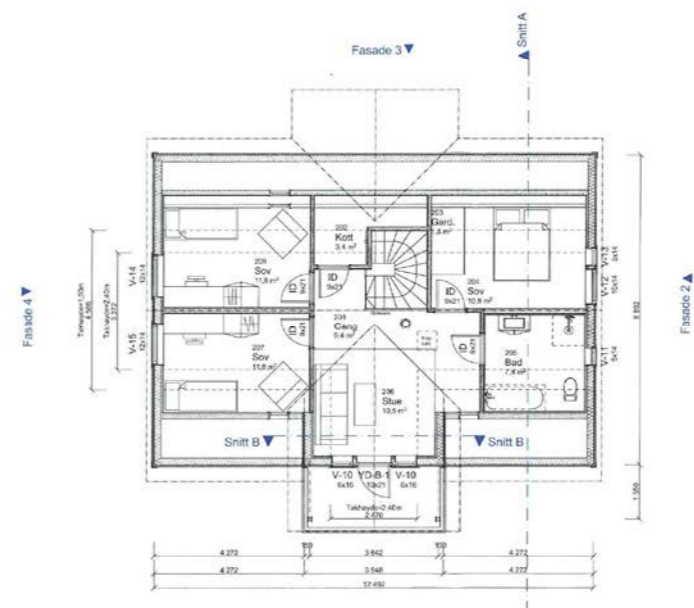
Prosjektleder: **Nordbohus AS**
Kommune: **MAB**
Kort: **401_33**

Byggherre: **AURORA var.**
Kommune: **MAB**
Kort: **401_33**

Adress: **19360** Tegnings: **B20-2**
A3 1:100

Tegnings: **Plan 1. Etasje**
Dato: 03.04.20

E



1:100 2. Etasje

Merknad
For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapberegninger.
Plassering av avtrekks-tilfutsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.
Målesting på utside murstenderverk.
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, innfri adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snellengene monteres iht. Sinter byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende stalle.
Ytterutstrappede bygningssjeler trekkes BYA inn opp til 1 meter.
Tegningsprosjektering er ikke kontrollert mot plassering i ferreg.
Gulv- og mannehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.
BYA: 126 (125,1)m²

Løslighets ID	Etasje	Type	Areall
1. Etasje	Primærrom		94,7
1. Etasje	Apert overbyggt areal		19,3
2. Etasje	Sekundærrom		6,0
2. Etasje	Primærrom		67,8
1. Etasje	Sekundærrom		5,7
2. Etasje	Apert overbyggt areal		5,1
			189,6 m²

Areallabel (BRA)

Løslighets ID	Etasje	Type	Areall
1. Etasje	Primærrom		94,7
1. Etasje	Apert overbyggt areal		19,3
2. Etasje	Sekundærrom		6,0
2. Etasje	Primærrom		67,8
1. Etasje	Sekundærrom		5,7
2. Etasje	Apert overbyggt areal		5,1
			189,6 m²

For: **Byggesøknadstegning**

NORDBOHUS

Prosjektleder: **Aleksander Storm og Eline Haugan Bordvik**
Kommune: **Roros**
Kort: **401_33**

Forhandler: **Os Entreprenør AS**
Kommune: **MAB**
Kort: **401_33**

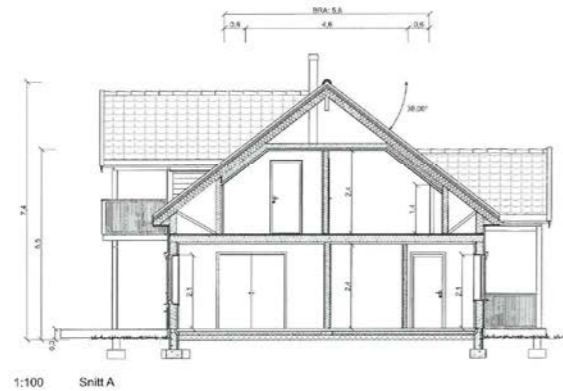
Prosjektleder: **Nordbohus AS**
Kommune: **MAB**
Kort: **401_33**

Byggherre: **AURORA var.**
Kommune: **MAB**
Kort: **401_33**

Adress: **19360** Tegnings: **B20-3**
A3 1:100

Tegnings: **Plan 2. Etasje**
Dato: 03.04.20

E



Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegninger.

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Skj. Kvalif.

Fase: **Byggesoknadstegning**



Tilskrevet: **Aleksander Storm og Eline Haugan Bordvik**
Kjellermyrsveien 22
7374 Roros

Forhandler: **Os Entreprenør AS**

Prosjektleder: **Nordbohus AS**
Strandveien 43, 1047 Trondheim

Prosjekt: **AURORA var.**

Arbeidsnr.: **19360**

Tegningsnr.: **Snitt A og B**

Dette tegningen er utarbeidet av Nordbohus AS, Ettdelings AS, for sin del av arbeid nr. 17.5.1967

E



Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegninger.
Snefangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Skj. Kvalif.

Fase: **Byggesoknadstegning**



Tilskrevet: **Aleksander Storm og Eline Haugan Bordvik**
Kjellermyrsveien 22
7374 Roros

Forhandler: **Os Entreprenør AS**

Prosjektleder: **Nordbohus AS**
Strandveien 43, 1047 Trondheim

Prosjekt: **AURORA var.**

Arbeidsnr.: **19360**

Tegningsnr.: **Fasade 1 og 2**

Dette tegningen er utarbeidet av Nordbohus AS, Ettdelings AS, for sin del av arbeid nr. 17.5.1967

E



1:100 Fasade 3

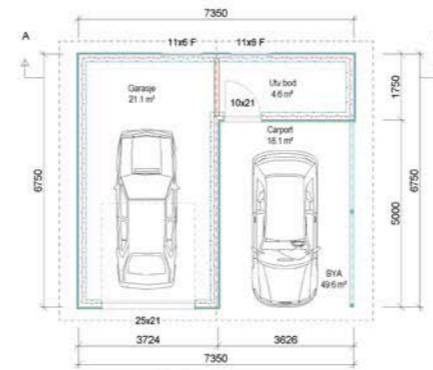


1:100 Fasade 4

Merknad
For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se vernekaptsberegninger.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk
detaljblad 525.931

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kont.

Byggesøknadstegning		Arkitekt Lokalisering	
		Kommune	
		Roros	
Tilrådd av Aleksander Storm og Eline Haugan Bordvik Kafkasveien 22 7314 Roros		Gnr./Bnr./Fester: 401/33	
Prosjektør Os Entreprenør AS		Dato for bestilling 16.04.2020	
Prosjektleder Nordbohus AS Strandveien 43, 7037 Trondheim		MAB 16.04.2020	
Prosjekt AURORA var.		#Side 1:100	
Elev 19360		Tegningsnr. B40-3	
Tegningstype Fasade 3 og 4		Rev. dato 03.04.20	
Dette tegningssettet er utarbeidet av Nordbohus AS. Etterfølging av: Inger-Lise Nordbohus nr. 12.5.1987		Rev. dato 03.04.20	



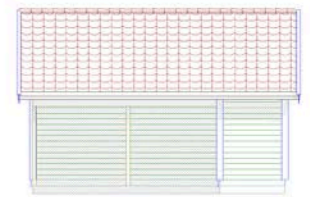
Plantegning



Snitt A - A



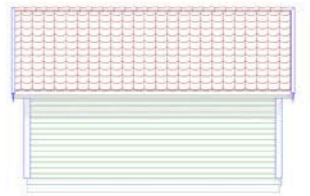
Fasade Sør-Vest



Fasade Sør-Øst



Fasade Nord-Øst



Fasade Nord-Vest

Alle mål fra bindingsverk!
BYA = 49,6 m²

Os i Entreprenør! 2500 Os i Osterdalen		Tilrådd av Aleksander Storm & Eline H. Bordvik		Dato: 16.04.2020	
Prosjekt nr.: 721		Byggesaksnr.: Gjøsvika		Tegn. Are L	
Tegn. nr.: 501		Kommune: Røros		Prosjekt nr.: 721	
Plan og snitt		Gnr.: 401 Bnr.: 33 Måst. 1:100		Tegn. nr.: 501	
© Tegninger er beskyttet (1). Se om opphavsrett.		Garasje Vinstra		Vinstra - Garasje	



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	401	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vaskarryssveien 22, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 137,31 kr
Eiendomsskatt	15 503,04 kr
Feiing	513,71 kr
Renovasjon	4 993,92 kr
Vann	3 351,93 kr
Sum	28 499,91 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	3889200 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	15 557,00 kr	2 592,66 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	89,34 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	1 pr.år	5 493,40 kr	1/1	0 %	5 493,40 kr	915,58 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 113,00 kr	1/1	0 %	1 113,00 kr	185,50 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	1 282,00 kr	1/1	0 %	1 282,00 kr	213,68 kr
Forskudd vannavgift	101 m3	16,34 kr	1/1	0 %	1 650,09 kr	275,03 kr
Forskudd avløpsavgift	101 m3	26,70 kr	1/1	0 %	2 696,70 kr	449,45 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann	101 m3	16,34 kr	1/1	0 %	2 061,66 kr	2 061,66 kr
Forbruk avløp	101 m3	26,70 kr	1/1	0 %	3 711,75 kr	3 711,75 kr
Innbetaling forskudd vann	-1763.64 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-2 204,55 kr	-2 204,55 kr
Innbetaling forskudd avløp	-3175.2 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-3 969,00 kr	-3 969,00 kr
					Sum	27 928,05 kr
						4 321,10 kr

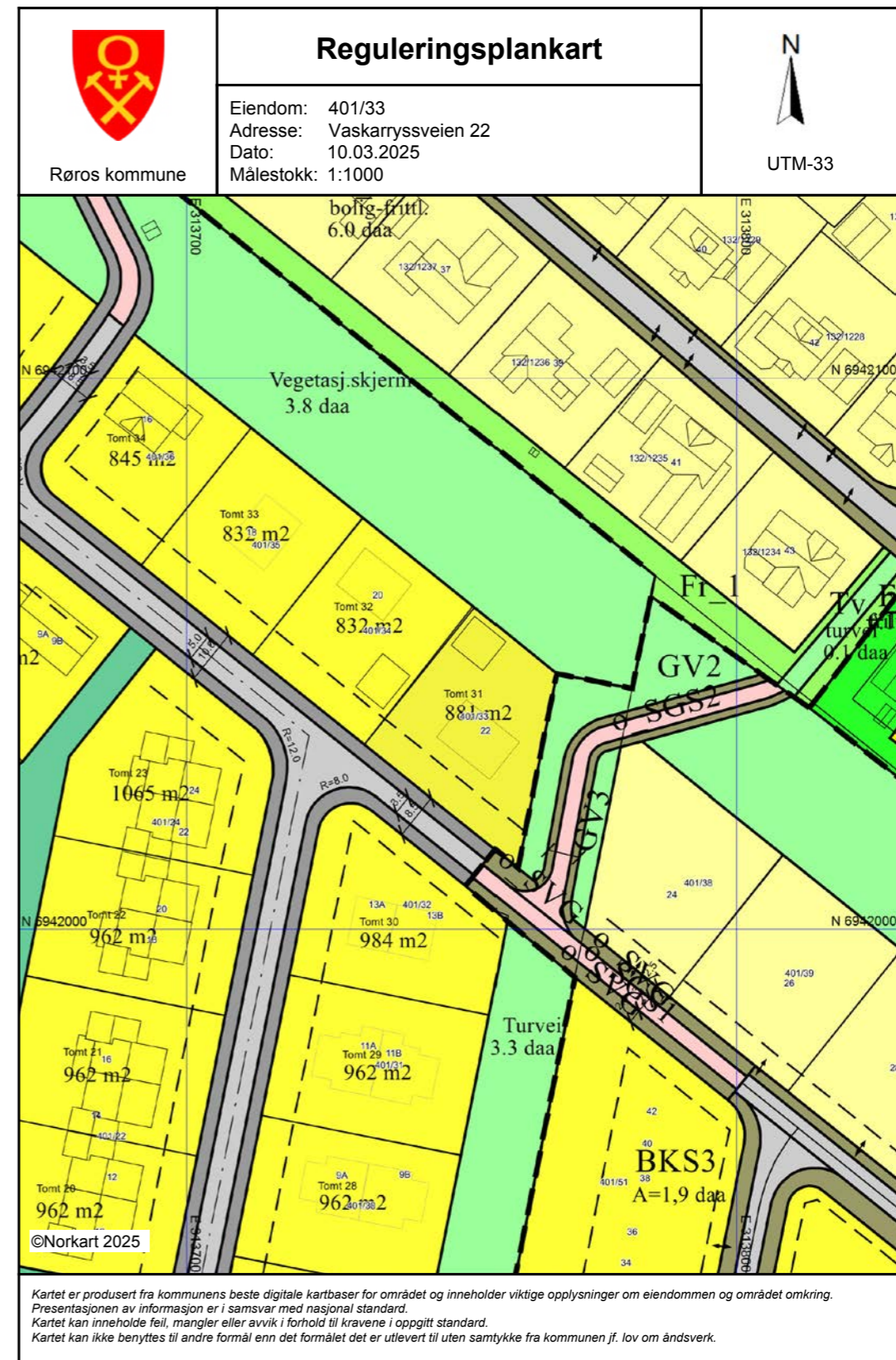
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

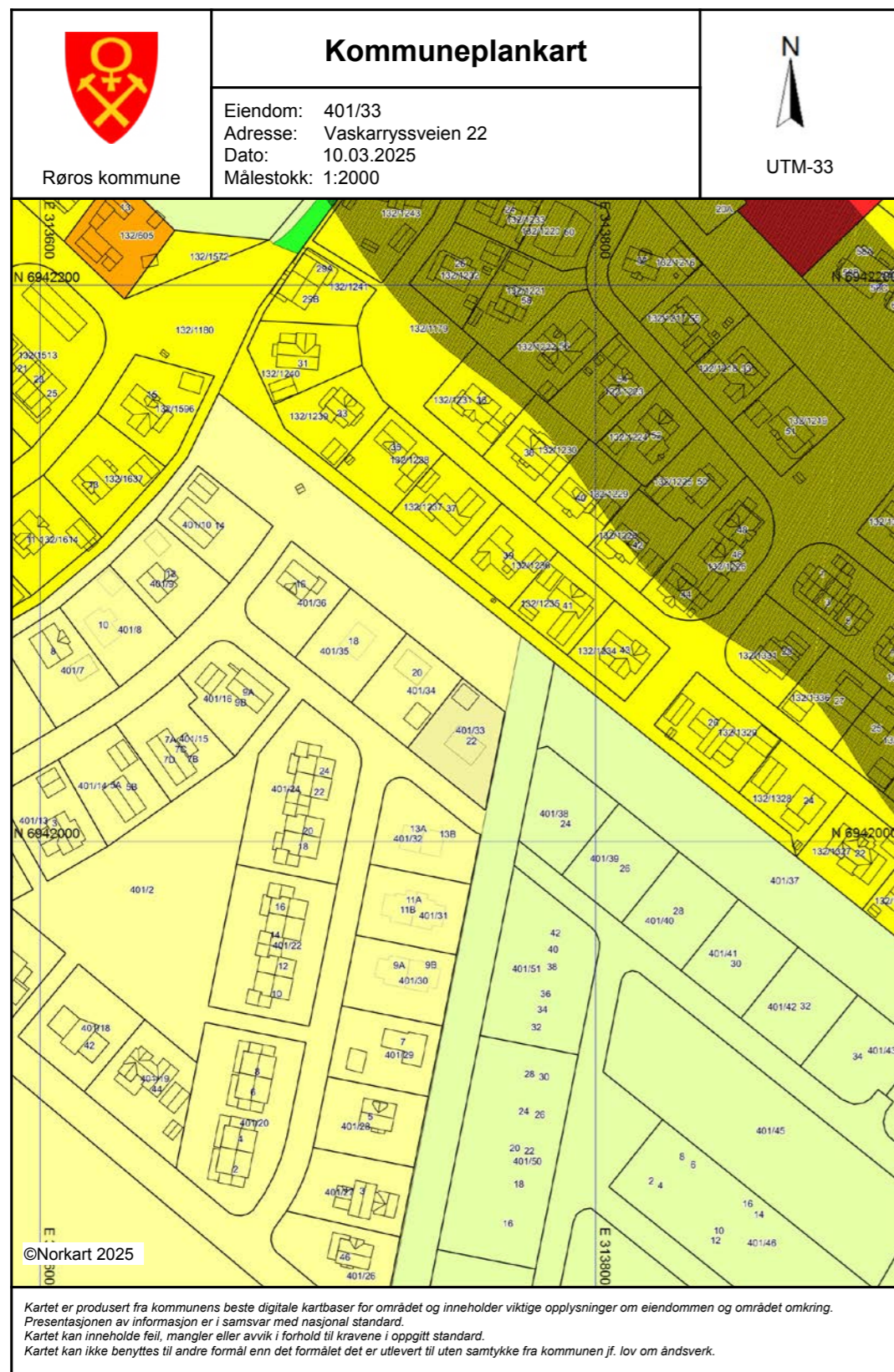
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 401/33//



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

Bestemmelser til Reguleringsplan for Gjøsvika IV, Plan ID 1640 02240

Siste revisjonsdato: 30.08.2011
Vedtatt i kommunestyret: 29.09.2011
Mindre endring 25.08.2016

Det regulerte området omfatter totalt 56.6 daa.
Området reguleres til:

- § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse, 33127,2 m²
Lekeplass, 5324,6 m²
- § 12-5 nr.2 Samferdsel og infrastruktur
Kjørevei, 4452,7 m²
Gang- og sykkelvei, 507,2 m²
Annen veigrunn, 4783,6 m²
- § 12-5 nr.3 Grønnstruktur
Vegetasjonsskjerm, 5049,9 m²
Turvei, 3313,2 m²
- § 12-6 Hensynssoner
Sikrings-frisikt, 769,3 m²

Dersom det i forbindelse med tiltak i planområdet oppdages automatisk freda kulturminner, herunder samiske kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner, § 8 annet ledd.

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Universell utforming

For utbygging og terrengbehandling innenfor planområdet skal det legges opp til løsninger som sikrer tilgjengelighet for alle, jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK).

1.2 Støy i anleggsfasen

Bygge- og anleggsarbeid skal utføres innenfor tidsrommet 7 – 21. Gjeldende grenseverdier for støy er 65 LpAeq i tidsintervallet 7-19 og 60 LpAeq i tidsintervallet 19-21 og på søndag og helligdager, jf. retningslinje T-1442 om støy i arealplanleggingen, kapittel 4.2, tabell 4.

1.3 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging av boligområdene kan ikke skje før det er etablert veier, herunder gang- og sykkelveier, vann- og avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning, samt utarbeidet en samlet fargeplan for planområdet. Lekeplass skal etableres med enkel terrengbearbeiding og opparbeiding samtidig med øvrig infrastruktur. Ferdig utvikling og anleggelse av lekeplass kan skje senere og i samråd med velforening, etc.

§ 2 Bebyggelse og anlegg – boligområde

2.1 Utforming av bygninger og terreng

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får enkel form og materialbruk, en god plassering på tomten, og en god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Høyde, farge, takvinkel og taktekking er viktige faktorer for å oppnå en godt stedstilpasset bebyggelse. Eksisterende trær på tomten skal i størst mulig grad forsøkes bevart. Overvann skal ledes til terreng.

2.2 Farge

Det skal utarbeides en samlet fargeplan for planområdet. Valg av farge på den enkelte bygning eller boligtomt skal være i henhold til fargeplanen. Valg av farge skal framgå av byggesøknaden, jf. bestemmelse 2.3.

2.3 Byggesøknaden

Byggesøknaden skal vedlegges situasjonsplan i M=1:500 som viser bygningers plassering, opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer, avkjørsel og parkeringsløsning. Byggesøknaden skal også vedlegges et tverrprofil av tomten i M=1:500 der bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding framgår.

2.4 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt bebygd areal er 25 % BYA for den enkelte tomt. Parkeringsareal, 18 m² pr. parkeringsplass, inngår i beregningen av BYA, jf. veileder T1459 – Grad av utnyttning.

2.5 Antall boenheter pr. tomt

Innenfor rammene av reguleringsbestemmelsene kan det anlegges en eller flere utleieleiligheter pr. tomt.

2.6 Høyder

For bebyggelse med saltak er maksimum mønehøyde 8,5 meter og maksimum gesimshøyde 6,5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For pulttak er høyeste gesims maks. 7,5 meter og laveste gesims maks. 6,5 meter. For flate tak er maks. gesims 6,5 meter. Maks. grunnmurshøyde er 0,5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.7 Kjeller

Tomtene 1, 2, 9, 10, 16, 17, 19, 19, 20, 26 og 27 kan i utgangspunktet ikke bygges med kjeller. Kjeller kan likevel vurderes dersom det er løsbart etter nærmere vurderinger av byggehøyder og fall til avløpsnett.

2.8 Takvinkler

Bebyggelse med saltak eller pulttak skal ha takvinkel mellom 22 og 40 grader. Flate tak kan tillates.

2.9 Garasje og parkering

Det skal opparbeides parkeringsplass, carport eller garasje for minimum 2 biler pr. boenhet; 1 bil pr. utleieenhet. Garasje- og parkeringsløsning skal fremgå av situasjonsplan vedlagt byggesøknaden.

2.10 Alternativ utbyggingsform

Tomtene 9, 10 og 15, tomtene 11 – 14, tomtene, tomtene 16 – 19 og tomtene 20 – 23 kan slås sammen for oppføring av flere leiligheter i rekke/kjede.

2.11 Lekeplass

Område regulert til lekeplass kan opparbeides med byggverk og anlegg som fremmer områdets formål; apparater for lek, flater for ballspill og bord, benker, etc. for sosialt samvær og uteopphold. Flater for ballspill skal i nødvendig grad skjermes for å hindre konflikt med andre brukere av området og tilstøtende bebyggelse. Det skal anlegges bom, grind eller annet sikringstiltak ved områdets atkomst til Hyttskriverveien. Det skal utarbeides situasjonsplan i M=1:500 som viser plassering av tekniske anlegg, opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, tilplanting, terrengbearbeiding og skjerming.

§ 3 Samferdsel og infrastruktur

3.1 Kjørevei

Atkomstveien sørvest i planområdet er en forlengelse av Hyttskriverveien, med samme standard og bredde, fra vest mot øst og sør. Regulert bredde = 11 m, kjørefelt = 6 m og grøft / snøopplag = 2 x 2,75 m. Intern atkomstvei har regulert bredde = 10 m, kjørefelt = 5 m og grøft / snøopplag = 2 x 2,5 m, samme standard og bredde som for det tilgrensende felt Gjøsvika III. Kjøreveiene skal opparbeides med fast dekke.

3.2 Gang- og sykkelvei

Regulert bredde = 7 m, veibredde = 3 m, og grøft / snøopplag = 2 x 2 m. Gang- og sykkelveiene skal opparbeides med fast dekke og forutsettes brøytet vinterstid.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Vegetasjonsskjerm

Innenfor område regulert til vegetasjonsskjerm skal vegetasjonen ivaretas og skjottes på en slik måte at den skjermer mot uønsket innsyn. Nødvendige tiltak i forbindelse med skjøtsel av vegetasjonen herunder planting, skal forelegges og godkjennes av Røros kommune.

4.2 Turvei

Trasè for eksisterende turvei, Stenbråttveien, opprettholdes og sikres gjennom reguleringsplanen. Eksisterende vegetasjon langs traseen skal bevares. Tiltak som øker bruken av Stenbråttveien som turvei, for eksempel opparbeiding av deler av traseen med fast dekke, kan tillates etter samråd med kulturminneforvalter i Røros kommune. Skiløype kan anlegges i eller langs turveitraseen.

§ 5 Hensynssoner

5.1 Frisiktsoner

Regulerte frisiktsoner er utformet i henhold til gjeldende siktkrav for uregulerte T-kryss, jf. håndbok 017 og 263 fra statens veivesen. Stoppsikt langs Hyttskriverveien = 45 m. Innen de regulerte frisiktsonene tillates ikke etablering av bygg, anlegg, vegetasjon eller andre sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veis nivå.

Nabolagsprofil

Vaskarrysveien 22 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Røstvendarveien Linje 541	6 min	0.5 km
Røros stasjon Linje R60	5 min	2.7 km
Røros lufthavn	9 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	7 min	3.4 km
Røros videregående skole 300 elever	7 min	3.4 km

Ladepunkt for el-bil

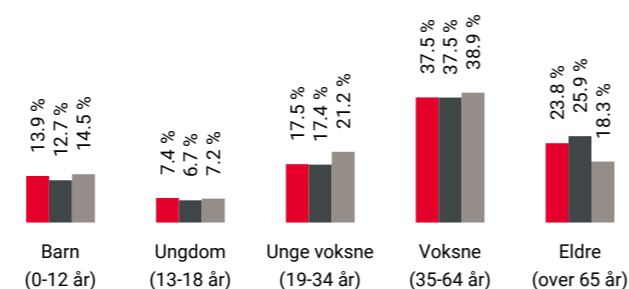
Extra Røros	9 min
Røros Supercharger	9 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stenbråttet barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min	0.4 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	20 min	1.8 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min	2.9 km

Dagligvare

Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	9 min	0.8 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	19 min	1.7 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

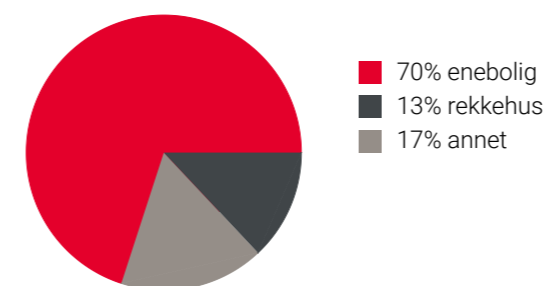
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	16 min	1.5 km
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	5 min	2.9 km
Røros Gym	16 min	

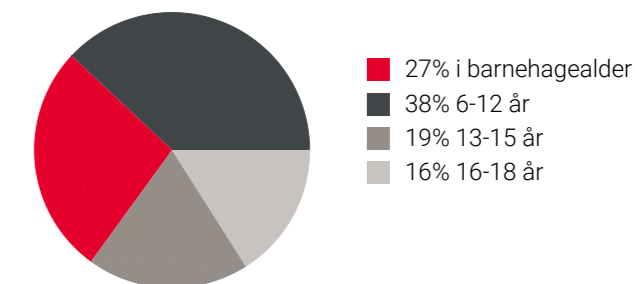
Boligmasse



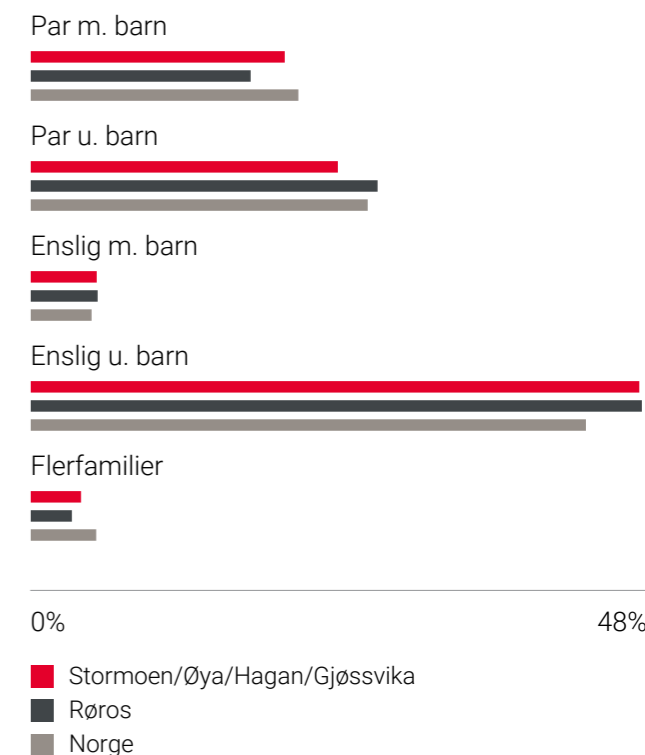
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	22 min
Vitusapotek Røros	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS 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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vaskarryssveien 22
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre