



aktiv.

Ole Guldals gate 21B, 7374 RØROS

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



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 1 667,-
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 95/117 kvm
Tomtstr.: 4574.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 393
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1705250053
Selger: Unni Holden v/Pål M. Holden

Fin 3-roms leilighet over to plan med sentral beliggenhet. Vannbåren varme. Garasje.

Velkommen til Ole Guldals gate 21 B!

Meget praktisk og sentrumsnær leilighet over to plan med gjennomgående god standard. Uteplassen er lun og har ettermiddags- og kveldsol. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet, nært Røros sentrum, kun ca. 400 m fra Kjerkgata, 200 meter fra Rema 1000 og apotek. Godt egnet for folk i alle aldre. Solrikt område med gangavstand til alle bekvemmeligheter i Røros sentrum, og kort gangavstand til populære rekreasjonsområder, samt tur- og treningsstier på sommeren og meget gode skiløyper på vinteren.

Leiligheten inneholder:

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

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

Velkommen på trivelig visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning21

Om eiendommen26

Energiattest68

Vedtekter sameiet.....82

Budsjett sameiet.....89

Resultatregnskap90

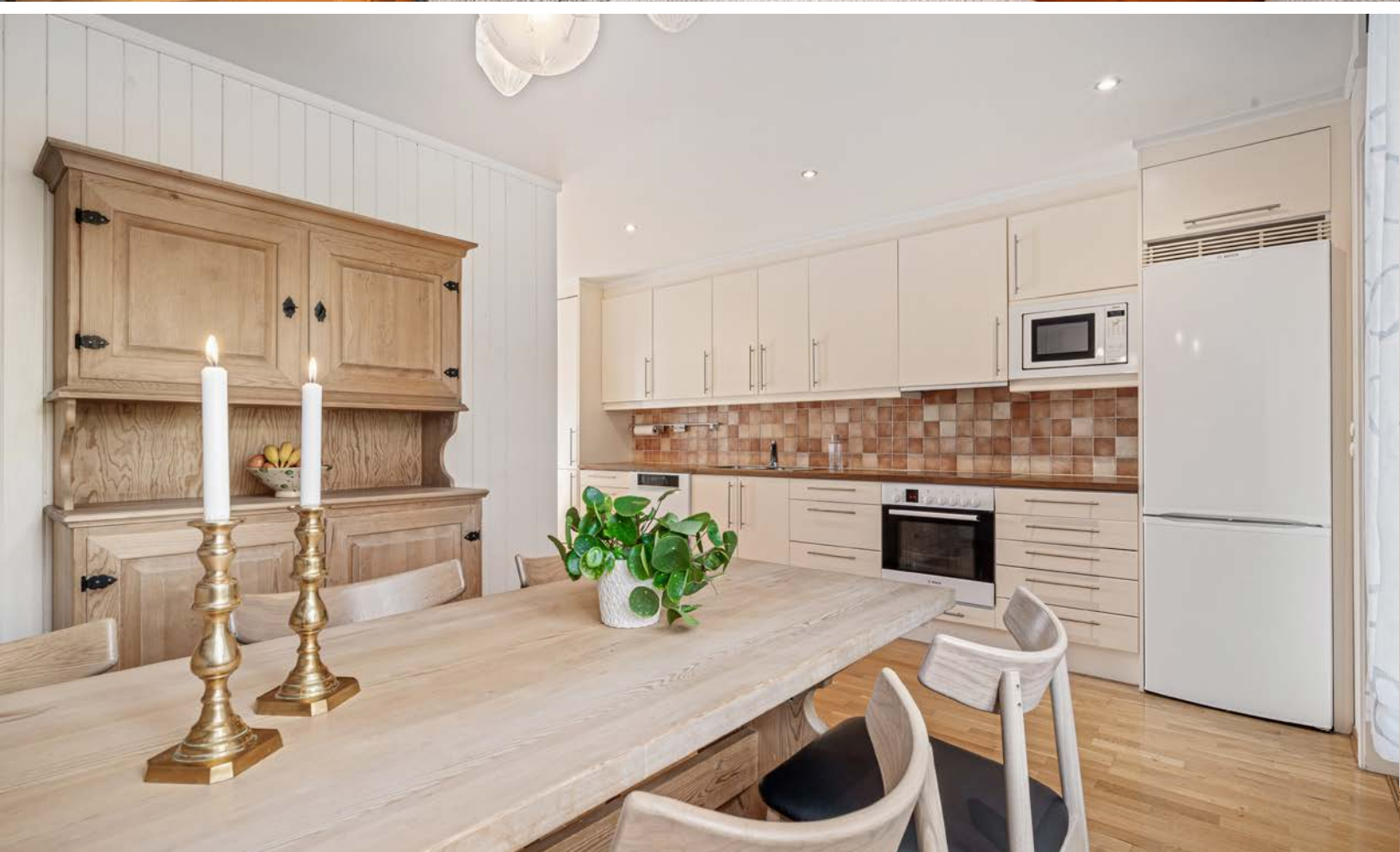
Nabolagsprofil.....92

Forbrukerinformasjon98

Budskjema99









Bad i 1. etasje





Bad i 2. etasje







Plantegning

1. etasje



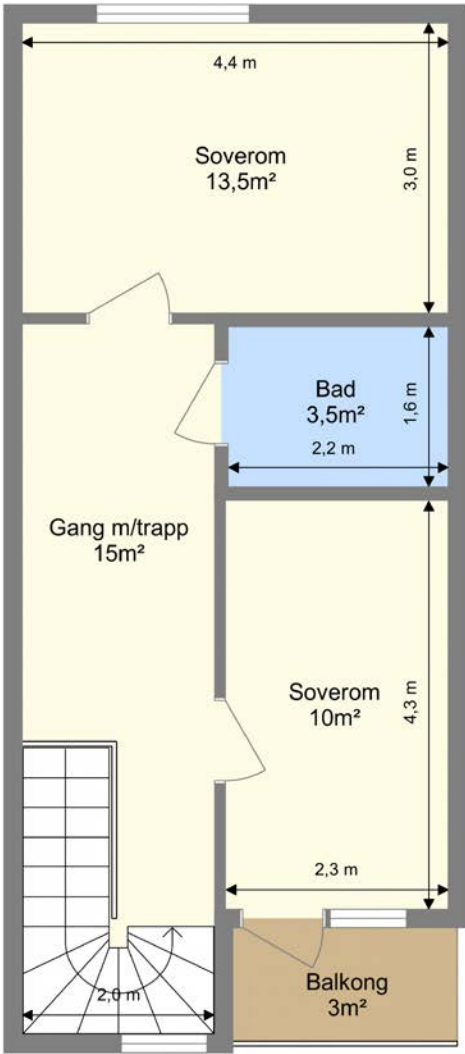
7374 Røros - Ole Guldals gate 21B
Bolig, 1. Etasje



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



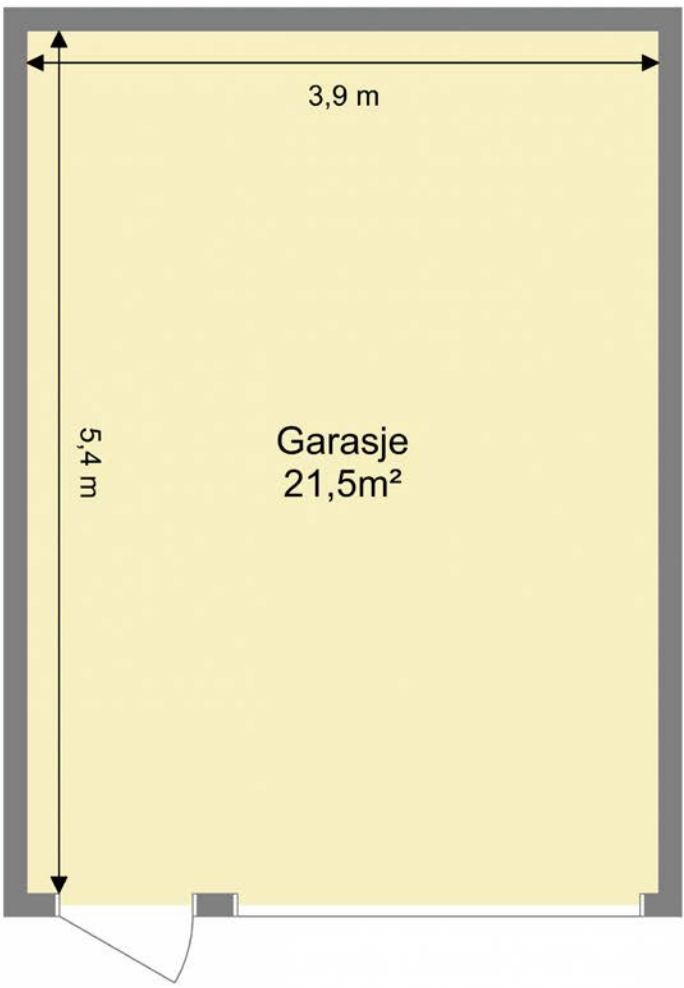
7374 Røros - Ole Guldals gate 21B
Bolig, 2. Etasje



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 - Ole Guldals gate 21B
Garasje, 1. Etasje



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



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: 95 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 117 m²
TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 51 m²
2. etasje
BRA-i: 44 m²

TBA fordelt på etasje
2. etasje
3 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
BRA-e: 22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til areal og takstmanns konklusjon:
-Uteplassen med betongheller på baksiden har et areal på ca. 24m². Arealer som dette kvalifiserer ikke som TBA (åpent areal). -Garasjen ligger utenfor boenheten og er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. -Areal i felles bod for teknisk anlegg er ikke tatt med i arealoppsettet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4574.4 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet tomt.

Beliggenhet

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

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i firemannsbolig
Leiligheten ligger i en firemannsbolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaks- og pulttaksform og er tekket med papp og torv. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Garasje

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er

kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Det er montert leddport i tre med automatisk åpner. Porten er merket med tallet 15.

Innhold

Leilighet

1. etasje:
Vindfang, gang, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje:
Gang, to soverom og bad.

Bod.

Garasje.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Våtrom: Bad, 2. etasje

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Drenering: (terrengforhold)
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Taktekking: Papptekking (hovedtak)
- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder: (Felleseie)
- Våtrom: Vaskerom/WC, 1. etasje
- Våtrom: Bad, 2. etasje

Standard:

Leilighet

1. etasje

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

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

Kjøkken:
Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate og downlights i himling.
Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn og platetopp.

Spisestue:
Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate og downlights i himling.
Gulvvarme.

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

Bod:
Belegg på gulv og panel på vegger. Plater i himling.

2. etasje

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

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

Soverom 2:
Parkett på gulv. Malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.
Gulvvarme. Utgang til balkong.

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

Garasje
Støpt gulv. Uinnredet og panel på vegger. Uinnredet i himling.

Hvitevarer
Integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin og mikro medfølger.

Moderniseringer og påkostninger
2023 - Det ble satt inn nytt dusjkabinett

Modernisert/Påkostet år
2023

Parkering
Egen garasje i felles garasjerekke.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi
Oppvarming
Vedfyring og fjernvarme.

Energikarakter
D

Energifarge
Grønn

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 290 000

Kommunale avgifter
Kr 23 062

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 5 513,-
- Eiendomsskatt: Kr. 8 906,-
- Feiing: Kr. 570,-
- Renovasjon: Kr. 3 962,-
- Vann: Kr. 4 112,-

Sum: Kr. 23 063,-

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

Formuesverdi primær
Kr 801 979

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 207 915

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.

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1667,- (betales med kr 5.000,- pr. kvartal)

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

Sameiet

Sameienavn

Skansen Boligsameie

Vedtekter/budsjett/resultat

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter, budsjett og resultat. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Else Grytbak

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 393, seksjonsnummer 12 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 5025/137/393/12: 22.12.2004 - Dokumentnr: 6495 - Erklæring/avtale Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2025 - Dokumentnr: 745799 - Jordskifte TRØNDELAG JORDSKIFTERETT 21-058467RFA-JTRO/JTRD FLANDERBORG Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2004 - Dokumentnr: 6495 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 12 Formål: Bolig Sameiebrøk: 99/1237 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert:15.12.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan for Røros sentrum med planid:KD20080002, ikrafttrådt: 25.06.2009 gjelder. Reguleringsplan "Områdeplan for Røros sentrum,med planid: 2023002, ikrafttrådt 19.06.2025 gjelder.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

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

benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
82 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 600 (Omkostninger totalt)
94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 387 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.10.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250053

Selger 1 navn

Pål Morten Holden

Gateadresse

Ole Guldals gate 21B

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Unni Røed Holden

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

18

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Skansen boligsameie

Polise/avtalennr.

111

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert dusjkabinett 2023

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

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

Document reference: 1705250053

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ny tilstandsrapport foreligger

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705250053

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250053

Initialer selger: PMH

4

38

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Morten Holden	e17ecc522f908389a1c49f47b18dae3e02fc1c88	07.10.2025 09:23:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250053

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

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

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

39

Ole Guldals gate 21B

7374 RØROS

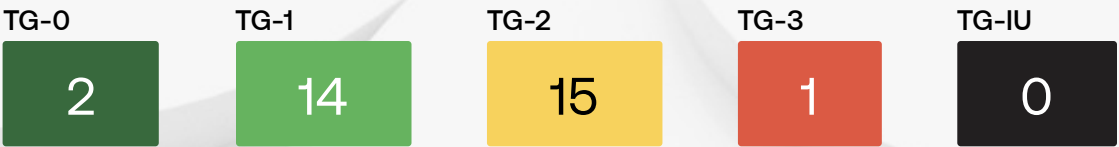
Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 2006
BRA: 100 m²
BRA-i: 95 m²



Samlet vurdering



GNR: 137 BNR: 393 SNR: 12

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Ole Guldals gate 21B
7374 Røros

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35679>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad, 2. etasje

Oppsummering av overflater

-Kontrollen under dusjkabinettet er begrenset til å sjekke fallforhold, da det er lite plass til å få flyttet dette tilstrekkelig ved befaringen.
-Gulvet i rommet er flatt og har ikke fall til sluk. Under dør er det manglende oppkant, siden dørterskel er plassert direkte på gulvet. Dette vil kunne medføre at vann renner ut i døråpningen.

TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og at vann kan renne ut ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

-Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra en utbedring av fallforhold, og dette vil også medføre arbeider på membranen i rommet. En full oppgradering er noe som kan vurderes, men dette vil kunne koste mellom 150 000 - 300 000.
-Med videre bruk av dusjkabinett, god opptørring og jevnlig kontroll av overflater kan badet fremdeles brukes med dagens tilstand. Sørg for god tetthet mot dørterskel, lister og foringer. Vær likevel oppmerksom på at et bad uten fall til sluk har økt risiko for skader mot tilstøtende konstruksjoner. For å lukke avviket og få TG 0/1 må det etableres tilfredsstillende fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering: (terrengforhold)

Oppsummering

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

-Det registreres ujevnheter/skjevheter på heller inn mot vegg utenfor stue. Manglede fall ut fra bygningen kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å rette opp i skjeve betongheller for å lukke avviket. Det kan være nødvendig å fylle opp noe under hellene for å lage et fall ut for god avrenning av vann.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Membranen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 på grunn av alder på tekking.

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering -Det er stedvis behov for overflatebehandling av kledning. -Ved kontroll oppunder kledning ble det registrert begrenset/liten lufting av stående kledning. -Liggende kledning er tilstrekkelig luftet, men åpningene er store nok til at mus kan trenge inn mellom kledning og veggkonstruksjon. En mus trenger kun 7-8 mm åpning for å komme seg inn.
TG 2 på grunn av påviste forhold.
Anbefalte tiltak -Noe overflatebehandling anbefales. Det bemerkes at utvendig vedlikehold av fasader er opplyst å være i regi av sameiet. -Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Etablering av musesperre oppunder liggende kledning anbefales. Sørg for å opprettholde luftingen.

Renner og nedløp

Oppsummering -Det ble registrert deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.
TG 2 som følge av dette.
Anbefalte tiltak -Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. Sameiet kan ha et overordnet ansvar for eventuelle utskiftinger. Bør undersøkes nærmere.

Taktekking: Papptekking (hovedtak)

Oppsummering -Stige var ikke reist ved befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet. Forventet levetid på en papptekking som dette er ca. 30 år.
TG 2 på grunn av alder på tekking på hovedtaket.
Anbefalte tiltak -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sameiet har et overordnet ansvar for taktekkingen.

Utstyr på tak

Oppsummering Det er etablert takstige i lakkert stål.
-Stigen er kun vurdert fra bakken. Høyde på pipe er ikke kontrollert fra taknivå, men det vurderes at denne er mer enn 1,2 meter høy, og dermed er det krav om plattform.
TG 2 som følge av at det vurderes krav om plattform ved pipe.

Ildsted/Skorstein

Elektrisk

Varmtvannsbereder: (Felleseie)

Våtrom: Vaskerom/WC, 1. etasje

Anbefalte tiltak -Plattform må monteres ved pipe for å lukke avviket. Sameiet kan ha et overordnet ansvar for dette. Bør undersøkes nærmere.
Oppsummering -Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv på fremsiden. Avstandskravet er 30 cm foran ilegget på ovnen. -Pipa er kun inspisert fra bakkenivå. Inspeksjon anbefales fra taknivå.
TG 2 på grunn av for kort ildfast plate på gulv foran ovn.
Anbefalte tiltak -Det må lages lengre avstand til brennbart materiale på gulv foran vedovnen for å lukke avviket.

Oppsummering -Det er ikke forelagt, eller at det ikke foreligger noen samsvarserklæring på anlegget.
TG 2 som følge av dette.
Anbefalte tiltak -For å få TG 1 må samsvarserklæring fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.

Oppsummering Felles varmtvannsbereder er plassert i felles bod. Dette er et rom med sluk.
-Berederen nærmer seg 20 år. Etter dette vil den ha usikker restlevetid. -Det ble registrert sprukket isolasjon på ledningen til berederen, men ingen varmgang. -Berederen er plassert i rom med sluk, men det er ikke noe tettesjikt på gulvet. Dette kan føre til skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje på bereder.
TG 2 på grunn av sprukket isolasjon på ledning, samt at lekkasjesikring ikke er tilfredsstillende.
Anbefalte tiltak -Ledningen må utbedres. -En tilfredsstillende lekkasjesikring anbefales etablert. -Sameiet har et overordnet ansvar for berederen.

Oppsummering av overflater -Flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Det måles ca. 15 mm fall til sluket. -Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør under flis og topp slukrist, og det er ingen oppkant ved døren. Høydeforskjellen måles til ca. 5 mm. Ved en lekkasje på utstyr i rommet er det en risiko for at vann kan gå mot dør. Når det er flatt gulv bør det være en oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døren for god vannsikkerhet.
TG 2 på grunn av avvik i fall/høydeforskjell.

Anbefalte tiltak overflater

-Det er ikke behov for umiddelbar utbedring av gulvet med tanke på påvist avvik på høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist, men det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en lekkasje på utstyr i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer ved dør. Dette erstatter ikke kravet til tilstrekkelig høydeforskjell/fall, men det bidrar til bedre sikkerhet mot lekkasjevann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

TG 2 på grunn av alder på membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Utførelsen av membran i sluk er ikke foretatt, da det er lite plass til å få flyttet kabinettet. Ved bildetaking i sluket ble det registrert en del flislim som kan hindre utførelsen. Nærmere undersøkelser anbefales, da det ikke var mulig å påvise utførelsen av membran/klemring ved befaringen.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Nærmere undersøkelser i sluket må foretas med tanke på utførelse av membran/klemring. En membran som ikke er ført under klemring kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk forholdet nærmere med hjelp av en fagkyndig.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av sanitærutstyr

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Ved byggeåret var det ikke krav om lekkasjesikring på slike sisterner.
-Det er litt svelling langs bunn av skapfronter, men ikke av omfattende grad. Noe tetting anbefales her.

TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring på innebygget sisterner.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Undersøk muligheten for en løsning på lekkasjesikring av innebygd sisterner. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-En speilvendt versjon av boligens plantegninger er fremlagt.
-Det er foretatt en mindre endring i romløsning ved dagens vaskerom/WC. Rommet er tegnet som to rom, vaskerom og WC.
-Fasadetegninger foreligger ikke i kommunalpakken, slik at disse ikke er kontrollert.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

-Det ene soverommet har for lite dagslysinnslipp, samt at vinduet ikke tilfredsstillter krav til rømningsvei.
-Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.
-Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert oppholdsrom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 10.9.2025	Rapportdato 16.9.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere			
Navn:	Unni Røed Holden	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Torkel Kaupang
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Fullmaktssalg. Egenerklæring er utfylt av hjemmelhavers sønn, Pål Morten Holden.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Snorre Kolstad

Telefon:

48033863

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

sk@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, slik at tekking, pipe og tilhørende konstruksjoner er begrenset kontrollert.

-Kontrollen under dusjkabinettet er begrenset til å sjekke fallforhold, da det er lite plass til å få flyttet dette tilstrekkelig ved befaringen.

-Det bemerkes at kontroll av kaldloft over boligen er noe begrenset på grunn av en del lagrede gjenstander/løsøre.

-Loft over flat himling i bod har ingen adkomst og er ikke inspisert.

-Det er kun foretatt vurdering av bereder og stoppekran i felles bodareal.

-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Ole Guldals gate 21B, 7374 Røros						
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	137	Bruksnr:	393	Festenr:	
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101		
Byggeår:	2006 - Ferdigattest datert 2006.						
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i en firemannsbolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaks- og pulttaksform og er tekket med papp og torv. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca. 2023	Det ble satt inn nytt dusjkabinett.	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 byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1/4-part av firemannsbolig	100	95	5	0	3
Garasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	122	95	27	0	3

Bygning: 1/4-part av firemannsbolig					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	51	5	0	0
2. etasje	44	44	0	0	3
Totalt m²	100	95	5	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	51	5	BRA-i: Stue, kjøkken, spisestue, vaskerom/wc, gang, vindfang.	BRA-e: Bod.
2. etasje	44	44	0	BRA-i: 2 soverom, bad, gang.	
Totalt m²	100	95	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	22	0	22		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	22	0	22		

Kommentar til arealberegning

Bolig: -Areal i felles bod for teknisk anlegg er ikke tatt med i arealoppsettet. -Uteplassen med betongheller på baksiden har et areal på ca. 24m². Arealer som dette kvalifiserer ikke som TBA (åpent areal).
Garasje: -Garasjen ligger utenfor boenheten og er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: (terrengforhold)

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon. Takvann ledes i et rørsystem under bakken. Terrengt rundt boligen er med naturtomt, asfalt og betongheller. -Det registreres ujevnheter/skjevheter på heller inn mot vegg utenfor stue. Manglede fall ut fra bygningen kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å rette opp i skjeve betongheller for å lukke avviket. Det kan være nødvendig å fylle opp noe under hellene for å lage et fall ut for god avrenning av vann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasse av ukjent type i området.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

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

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 byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Membranen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid.	
TG 2 på grunn av alder på tekking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass. -Malte balkongdører med 2-lags glass. -Malt hovedytterdør. -Innvendig er det malte glatte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Enkelte innerdører, samt hovedytterdør har noen bruksmerker, men vurderes normalt ut fra alder. Noe flikking kan foretas etter egne ønsker/behov. -1 soveromsdør tar i karm og anbefales justert. -Normalt vedlikehold anbefales på boddør. Det bemerkes at utvendig vedlikehold av fasader er opplyst å være sameiets hovedansvar.	

6.5 Yttervegger



Åpning stor nok til at mus kan trenge inn.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med liggende og stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Ikke vært utført arbeider utover normalt vedlikehold.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Det er stedvis behov for overflatebehandling av kledning. -Ved kontroll oppunder kledning ble det registrert begrenset/liten lufting av stående kledning. -Liggende kledning er tilstrekkelig luftet, men åpningene er store nok til at mus kan trenge inn mellom kledning og veggkonstruksjon. En mus trenger kun 7-8 mm åpning for å komme seg inn.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Noe overflatebehandling anbefales. Det bemerkes at utvendig vedlikehold av fasader er opplyst å være i regi av sameiet. -Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Etablering av musesperre oppunder liggende kledning anbefales. Sørg for å opprettholde luftingen.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/skråhimling

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Innvendig er det skrå og flate himlinger. Over flat himling i 2. etasje er det et kaldloft. Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrer og det er isolert med mineralull på loftet. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige i gang. Det vurderes et loft over himling i utvendig bod. Dette har ingen adkomst.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

6.7 Renner og nedløp



Deformasjon i nedløpsrør.

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
-Det bemerkes at kontrollen er noe begrenset på grunn av en del lagrede gjenstander/løsøre på loftet over boligen. Dermed kan det finnes mangler som ikke er avdekt. Vær oppmerksom på dette. -Loft over himling i bod har ingen adkomst og er ikke inspisert. Adkomst anbefales etablert.	
Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. Sameiet kan ha et overordnet ansvar for eventuelle utskiftinger. Bør undersøkes nærmere.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Taket over hoveddelen av boligen har saltaksform. Det er etablert luftespalter ved raft. Taket over vindfang, gang og bod i 1. etasje har pulttaksform. Det er etablert luftespalter ved raft.	
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-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.9 Taktekking: Papptekking (hovedtak)

Type tekking	Papp
Hoveddelen av taket er tekket med papp.	
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?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
-Stige var ikke reist ved befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet. Forventet levetid på en papptekking som dette er ca. 30 år. TG 2 på grunn av alder på tekking på hovedtaket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sameiet har et overordnet ansvar for taktekkingen.	

6.10 Taktekking: Torvtak (over vindfang, gang og bod)

Type tekking	Torv, Papp
Det er torvtak over papp og torvplast over vindfang, gang og bod i 1. etasje.	
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?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.11 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?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er etablert takstige i lakkert stål.	
-Stigen er kun vurdert fra bakken. Høyde på pipe er ikke kontrollert fra taknivå, men det vurderes at denne er mer enn 1,2 meter høy, og dermed er det krav om plattform.	
TG 2 som følge av at det vurderes krav om plattform ved pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Plattform må monteres ved pipe for å lukke avviket. Sameiet kan ha et overordnet ansvar for dette. Bør undersøkes nærmere.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Betongdekke
Det er støpt plate på mark i 1. etasje. Etasjeskilleren vurderes av betong.	
-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og spisestue i 1. etasje, og i gang og 1 soverom i 2. etasje uten å påvise måleavvik opp mot forskriften.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Måles ca. 23 cm avstand til fremkant av plate på gulv foran ovn. Kravet er 30 cm.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv på fremsiden. Avstandskravet er 30 cm foran illegget på ovnen. -Pipa er kun inspisert fra bakkenivå. Inspeksjon anbefales fra taknivå.	
TG 2 på grunn av for kort ildfast plate på gulv foran ovn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må lages lengre avstand til brennbart materiale på gulv foran vedovnen for å lukke avviket.	

6.14 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-1
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis på vegg over benk.	
-Det registreres noe svelling i sokkellist. Utskifting er noe som kan vurderes etter eget behov/ ønsker, da disse ikke vurderes godt synlige eller særlig omfattende.	

Avtrekk

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

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-En speilvendt versjon av boligens plantegninger er fremlagt. -Det er foretatt en mindre endring i romløsning ved dagens vaskerom/WC. Rommet er tegnet som to rom, vaskerom og WC. -Fasadetegninger foreligger ikke i kommunalpakken, slik at disse ikke er kontrollert.	
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 er datert 15-12-2006.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det ene soverommet har for lite dagslysinnslipp, samt at vinduet ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei. -Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate. -Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert oppholdsrom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
-Det er et eldre apparat med service godkjent frem til 2028.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Boligen har åpen tretrapp med med malte vanger. Rekkverk er med spiler av metall og håndlister av malt tre. Det er håndløper på begge sider i trappen.	
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-1
-Trappen fremstår med litt bruksslitasje, som vil være normalt med alderen. Noe flikking kan vurderes etter eget behov.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørskap er plassert i vaskerommet. Stoppekran er plassert i felles bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er blitt utbedret en lekkasje i rørskapet etter undertegnedes befaring. Utført av Røros VVS AS.	
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-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i vindfanget. Det er et delvis skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Det er ikke utført arbeider på anlegget etter byggeår iht. representant ved befaring, som tidligere har bebodd leiligheten.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Det er ikke forelagt, eller at det ikke foreligger noen samsvarserklæring på anlegget.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å få TG 1 må samsvarserklæring fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.	
Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren varme i gulv. Oppfyrst av fjernvarmeanlegg med åpningskraner i felles bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.21 Varmtvannsbereder: (Felleseie)

Plassering bereder	
Felles bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Felles varmtvannsbereder er plassert i felles bod. Dette er et rom med sluk. -Berederen nærmer seg 20 år. Etter dette vil den ha usikker restlevetid. -Det ble registrert sprukket isolasjon på ledningen til berederen, men ingen varmgang. -Berederen er plassert i rom med sluk, men det er ikke noe tettesjikt på gulvet. Dette kan føre til skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje på bereder. TG 2 på grunn av sprukket isolasjon på ledning, samt at lekkasjesikring ikke er tilfredsstillende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ledningen må utbedres. -En tilfredsstillende lekkasjesikring anbefales etablert. -Sameiet har et overordnet ansvar for berederen.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.23 Våtrom: Vaskerom/WC, 1. etasje



Referansenivå laser = 50 mm. Viser høydeforskjell til topp membran under flis ved dør på ca. 5 mm.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. I himling er det malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
-Flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Det måles ca. 15 mm fall til sluket. -Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør under flis og topp slukrist, og det er ingen oppkant ved døren. Høydeforskjellen måles til ca. 5 mm. Ved en lekkasje på utstyr i rommet er det en risiko for at vann kan gå mot dør. Når det er flatt gulv bør det være en oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døren for god vannsikkerhet. TG 2 på grunn av avvik i fall/høydeforskjell.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Det er ikke behov for umiddelbar utbedring av gulvet med tanke på påvist avvik på høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist, men det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en lekkasje på utstyr i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer ved dør. Dette erstatter ikke kravet til tilstrekkelig høydeforskjell/fall, men det bidrar til bedre sikkerhet mot lekkasjevann.	

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet. TG 2 på grunn av alder på membran.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

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

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Rommet har kun naturlig avtrekk.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.	

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 spisestue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.24 Våtrom: Bad, 2. etasje



Oversiktsbilde.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble satt inn nytt dusjkabinett i ca. 2023. Opplyst av representant ved befaring.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei



Oversiktsbilde, sluk.



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
-Kontrollen under dusjkabinettet er begrenset til å sjekke fallforhold, da det er lite plass til å få flyttet dette tilstrekkelig ved befaringen. -Gulvet i rommet er flatt og har ikke fall til sluk. Under dør er det manglende oppkant, siden dørterskel er plassert direkte på gulvet. Dette vil kunne medføre at vann renner ut i døråpningen.	
TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og at vann kan renne ut ved dør.	
Anbefalte tiltak overflater	
-Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra en utbedring av fallforhold, og dette vil også medføre arbeider på membranen i rommet. En full oppgradering er noe som kan vurderes, men dette vil kunne koste mellom 150 000 - 300 000. -Med videre bruk av dusjkabinett, god opptørking og jevnlig kontroll av overflater kan badet fremdeles brukes med dagens tilstand. Sørg for god tetthet mot dørterskel, lister og foringer. Vær likevel oppmerksom på at et bad uten fall til sluk har økt risiko for skader mot tilstøtende konstruksjoner. For å lukke avviket og få TG 0/1 må det etableres tilfredsstillende fall til sluk.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Utførelsen av membran i sluk er ikke foretatt, da det er lite plass til å få flyttet kabinettet. Ved bildetaking i sluket ble det registrert en del flislim som kan hindre utførelsen. Nærmere undersøkelser anbefales, da det ikke var mulig å påvise utførelsen av membran/klemring ved befaringen. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Nærmere undersøkelser i sluket må foretas med tanke på utførelse av membran/klemring. En membran som ikke er ført under klemring kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk forholdet nærmere med hjelp av en fagkyndig. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett med skjult sisterne og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ved byggeåret var det ikke krav om lekkasjesikring på slike sisterner. -Det er litt svelling langs bunn av skapfronter, men ikke av omfattende grad. Noe tetting anbefales her.	
TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring på innebygget sisterne.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
-Undersøk muligheten for en løsning på lekkasjesikring av innebygd sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Rommet har kun naturlig avtrekk.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.	

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

Dokumentasjon

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

6.25 Øvrig: Garasje



Beskrivelse
Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Det er montert leddport i tre med automatisk åpner. Porten er merket med tallet "15". -Representant ved befaring opplyser at det er motfall på garasjegulv, slik at smeltevann fra snø kan renne inn.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

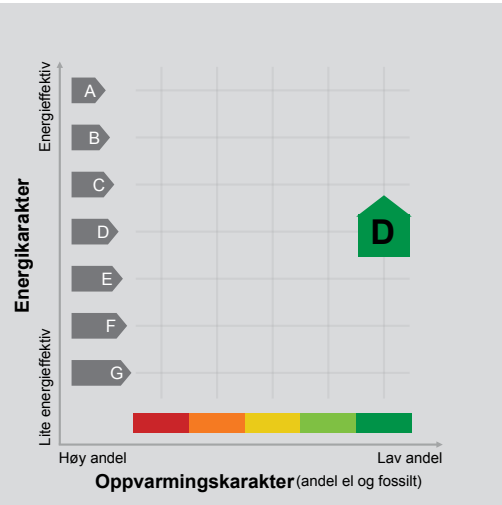
6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST



Adresse	Ole Guldals gate 21B
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørøros
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17771531
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168549
Dato	15.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggear	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

M. farr.

Kommune	1640 Røros
Målebrev	J.nr. 29/2003 Målebrev nr. 103-2003 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr. 16.12.2003

Målebrev over	Gnr. 137 Bnr. 393 Feste nr.
Eiendom	Bruksnavn/adresse Boligområde
Areal (m ²)	4616.0

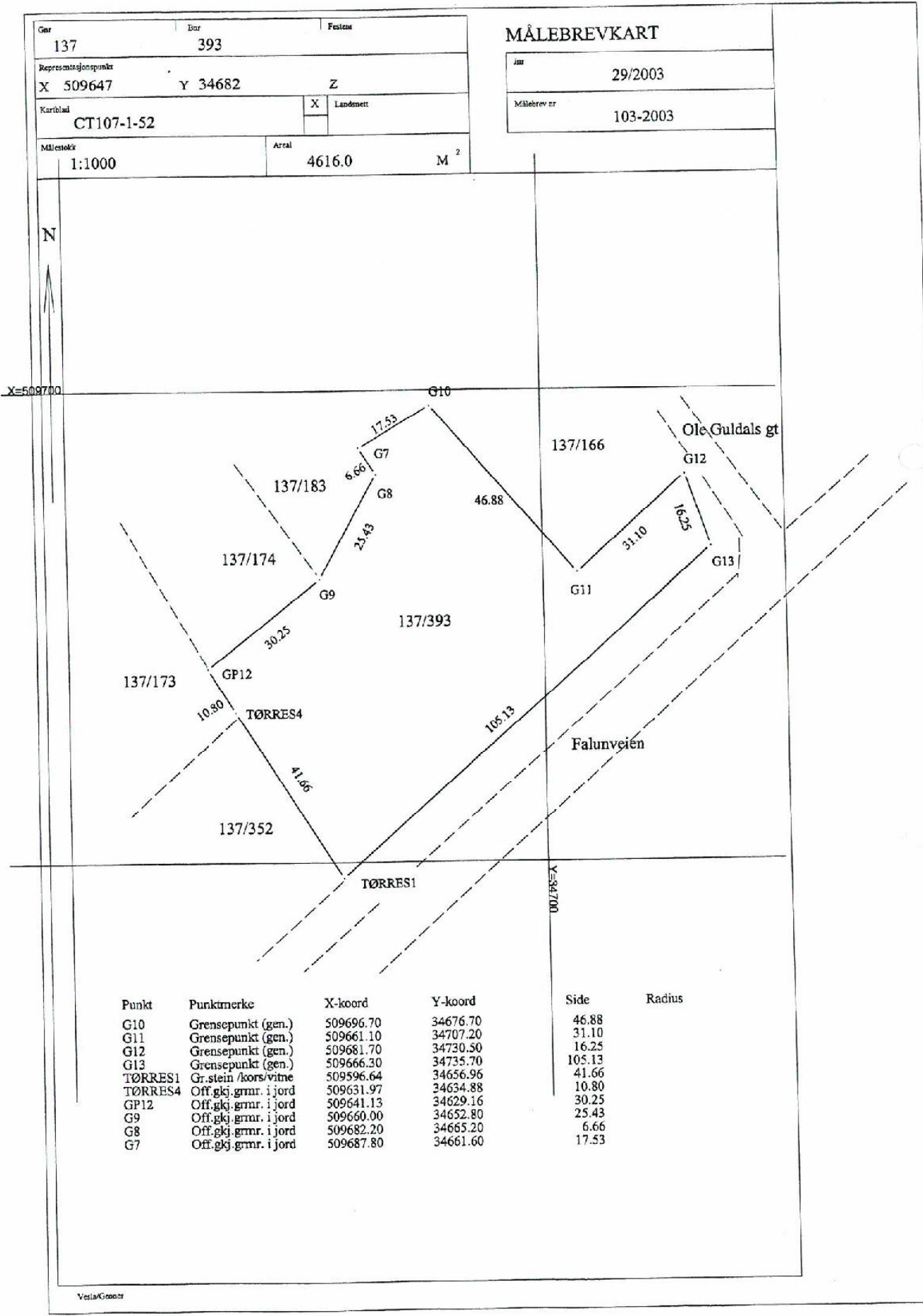
Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning	
Dato for forretningen	16.12.2003
Rekvirent	Arne Grytbak
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch
Forretning	Utstedelse av midlertidig kartforretning over område godkjent til boligformål. Området er fradelte fra eiendommen Østerhage gnr 137 bnr 166. Fradelingen er i.h.h til godkjenning sak 0298/03 i utvalg for Landbruk, plan og miljø i RØROS KOMMUNE.

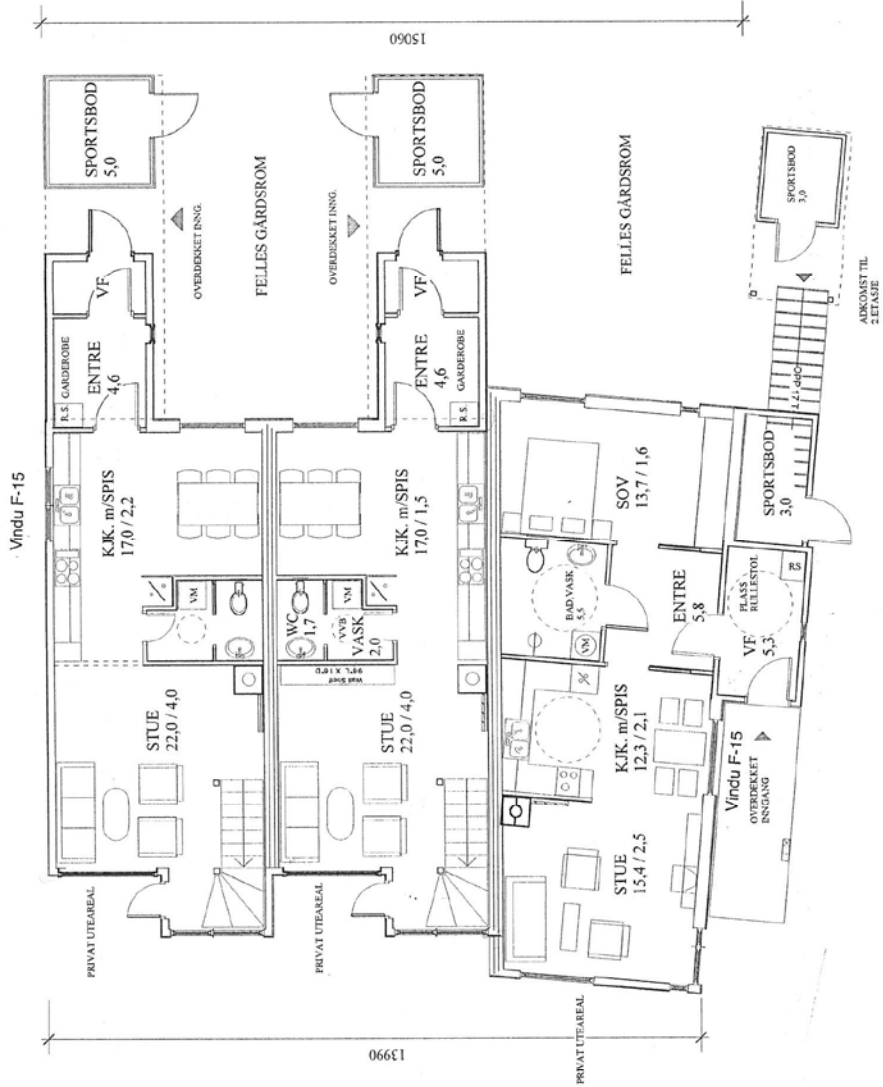
Underskrift	Sied Dato Underskrift
Røros	15.12.2003 Carl Sverre Prøsch

GAB	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Registreringsstempel	Dagbokstempel
	22/12-2003 Dnr. 5913.

Påtegninger (rettelser o.l.)
Kartdeling oppm. utført 19.05.2004.
Se målebrev.



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



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

HOVEDPROSJEKT / PLANER HUS B og C, 1. etasje

TEGN.NR. 21-21

Vedlegg E-4

RØROS, 10.03.03 / SIVILARKITEKTER HELI ANTONEN OG FREDRIK PRØSCH

ARKITEKTENE HELI OG FREDRIK Ol-Kanelssav.2 - 7374 Røros - Tlf 724 10510 - NO 980 243 613 MVA

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



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

HOVEDPROSJEKT / PLANER HUS B og C, 2. etasje

TEGN.NR. 21-22

Vedlegg E-5

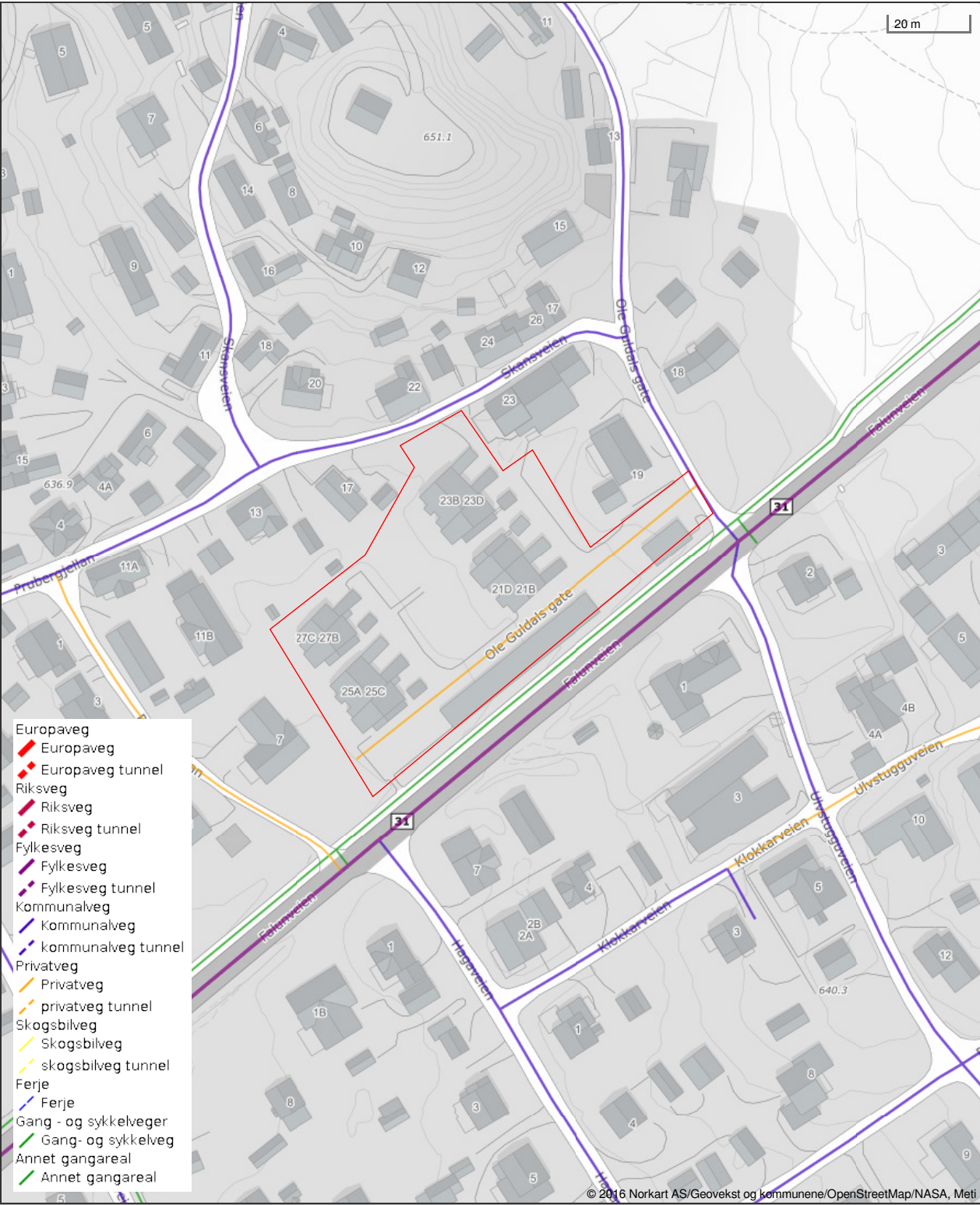
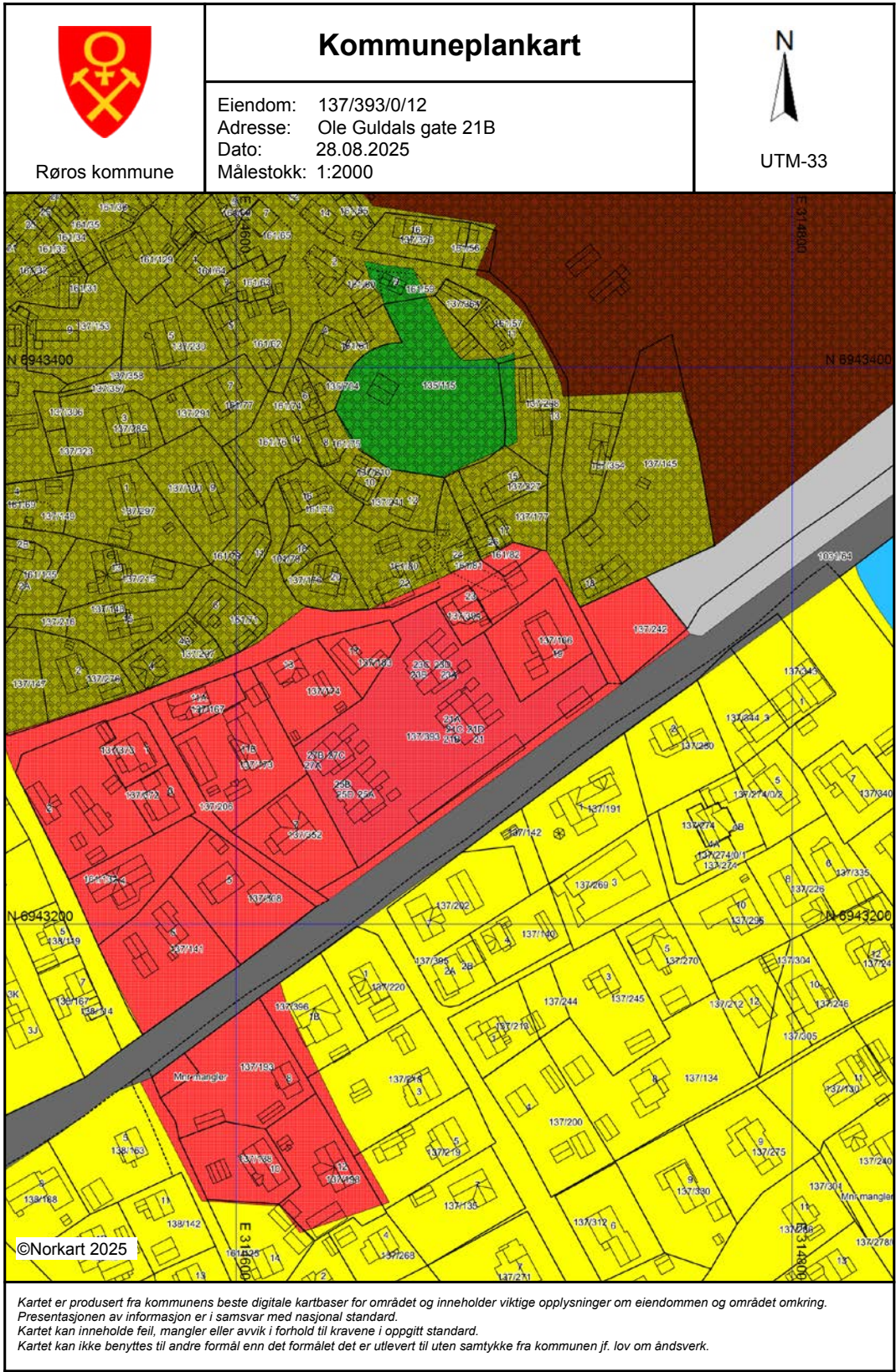
RØROS, 10.03.03 / SIVILARKITEKTER HELI ANTONEN OG FREDRIK PRØSCH

ARKITEKTENE HELI OG FREDRIK Ol-Kanelssav.2 - 7374 Røros - Tlf 724 10510 - NO 980 243 613 MVA





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 137/393//



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.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SKANSEN BOLIGSAMEIE

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

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

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

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

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

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

§ 4

VEDLIKEHOLD

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

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7

STYRET

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

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

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

§ 9

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10

OM SAMEIERMØTET

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

I sameiermøtet har hver eierseksjon én stemme.

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

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

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

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

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15

FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

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

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Skansen Boligsameie
Ole Guldalsgate, RØROS

Budsjett 2025/2026

Inntekter

Innbetaling felleskostnader Kr. 251.400,-

Utgifter

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

Sum utgifter Kr. 201.400,-

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

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Ole Guldals gate 21B - Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Autotomta Linje 182, 540, 541	7 min 0.6 km
Røros stasjon Linje R60	11 min 1 km
Røros lufthavn	5 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Røros videregående skole 300 elever	18 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Røros	3 min
Bergstadens Hotel	9 min

«Jeg trives kjempegodt etter bare 2 mnd her. Menneskene rundt oss er herlige og smiler alltid! Anbefales for alle glade og sosiale mennesker!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

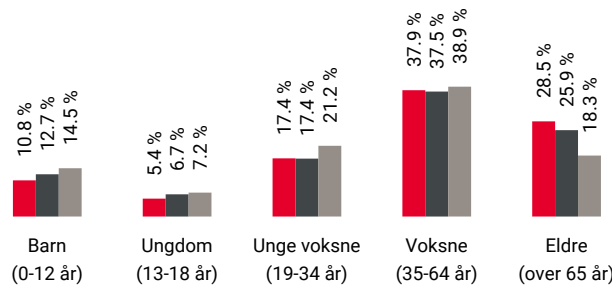


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1.2 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 83/100

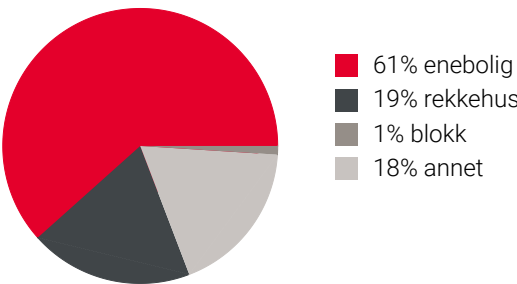


Trafikk
Lite trafikk 77/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	11 min 1 km
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	13 min 1 km
Røros Gym	6 min

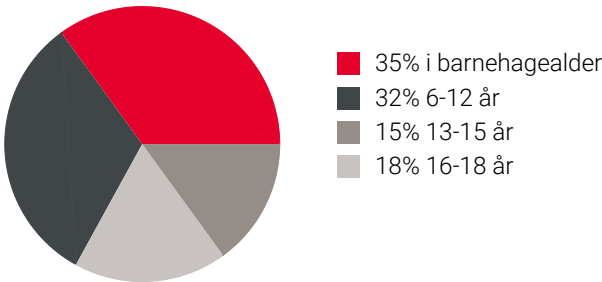
Boligmasse



Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Røros	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



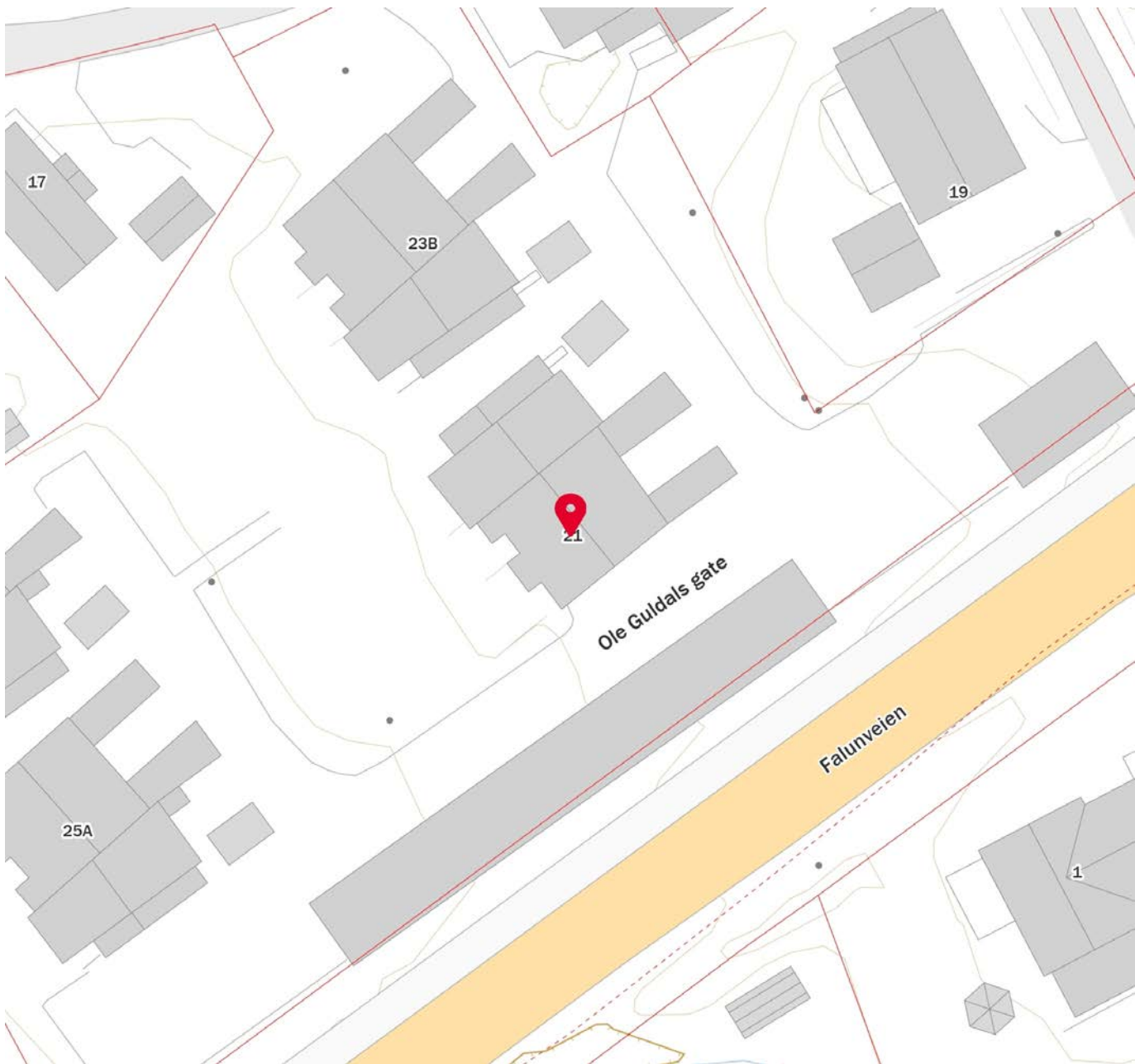
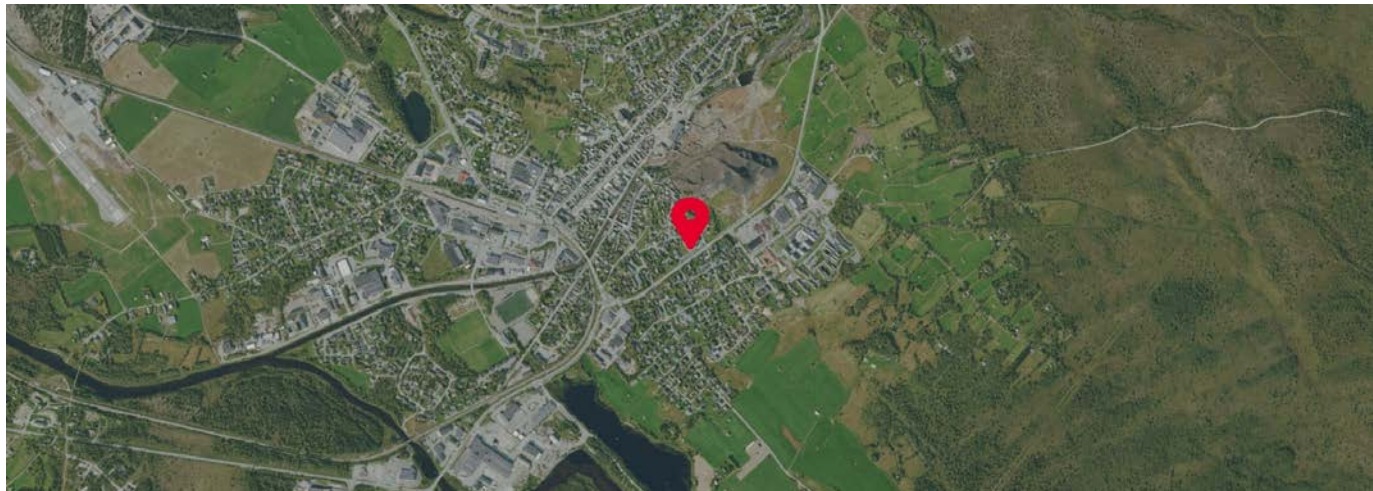
Familiesammensetning



0%	53%
Røros sentrum/Kvitsandhagan	
Røros	
Norge	

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ole Guldals gate 21B
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre