

Ryveien 93, 7375 RØROS

Innholdsrik og moderne hytte fra 2019 med sentral og attraktiv beliggenhet. Stor tomt på ca. 1,5 mål.



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Tonje Indreråk Randen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 115/119 kvm
Tomtstr.: 1503.1 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 88
Oppdragsnr.: 1705260018

Innholdsrik og moderne hytte fra 2019 med sentral og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til Ryveien 93.

Flott og moderne hytte fra 2019 med attraktiv beliggenhet. Gangavstand til sentrum av Røros med alt av servicefunksjoner. Innholdsrik hytte med bl.a. tre soverom på hovedplanet samt ett hemsrom brukt som soverom. Ekstra stue har man også på hemsen. Det er støpt en grunnmur for en garasje på eiendommen.

Like ved feltet har man tilgang på oppkjørte skiløyper som henger sammen med Røros sitt store løypenett.

Hytta inneholder:
Hems:

To rom og tre knekott.

1. etasje:

Vindfang, gang, tre soverom, bad, vaskerom, spisestue, kjøkken, stue, toalettrom og bod.

I tillegg er det en utvendig bod.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	24
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	42
Energiattest	68
Byggegodkjente tegninger	74
Info kommunale avgifter	80
Planbestemmelser	82
Diverse kart	90
Nabolagsprofil	98
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105



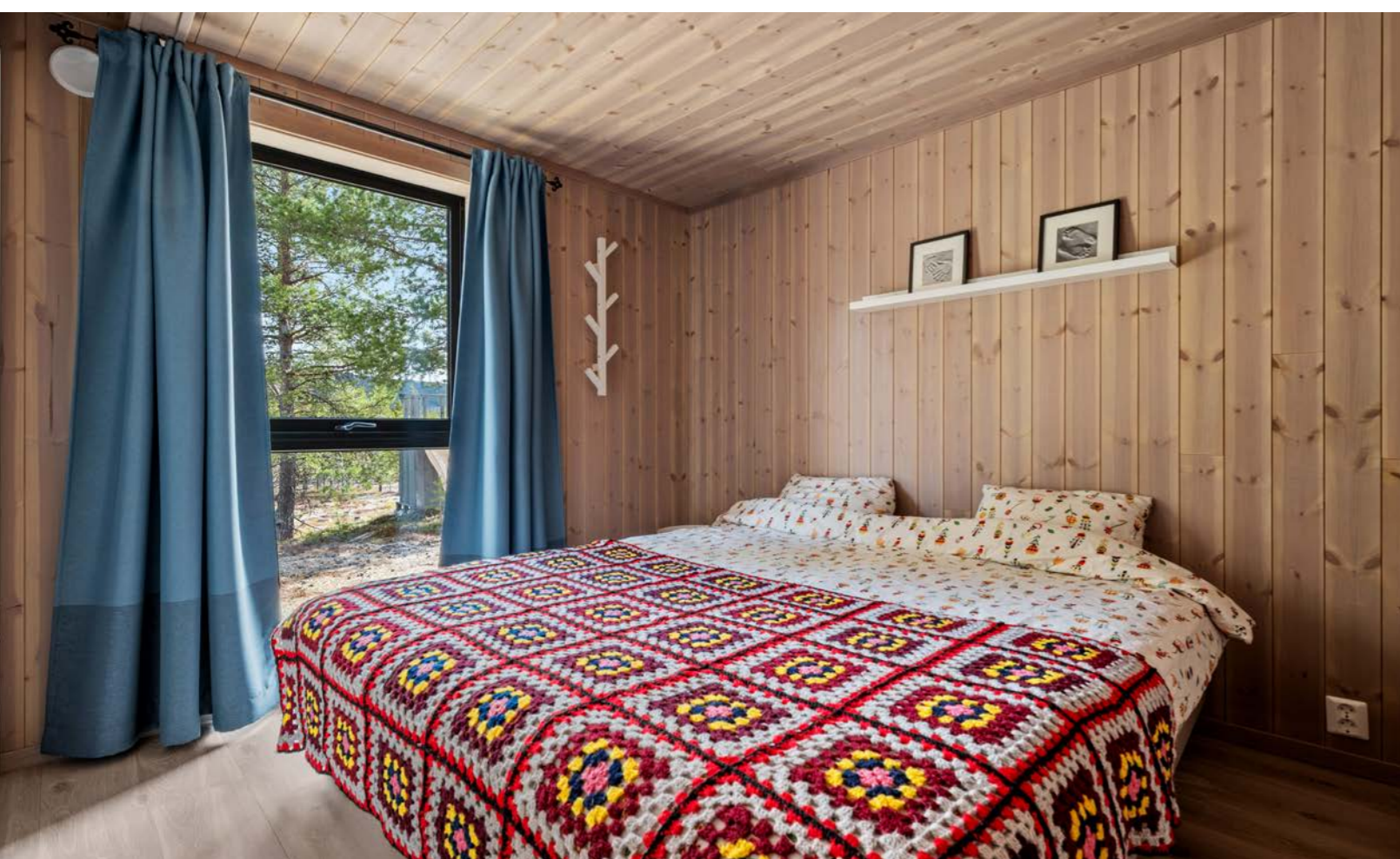


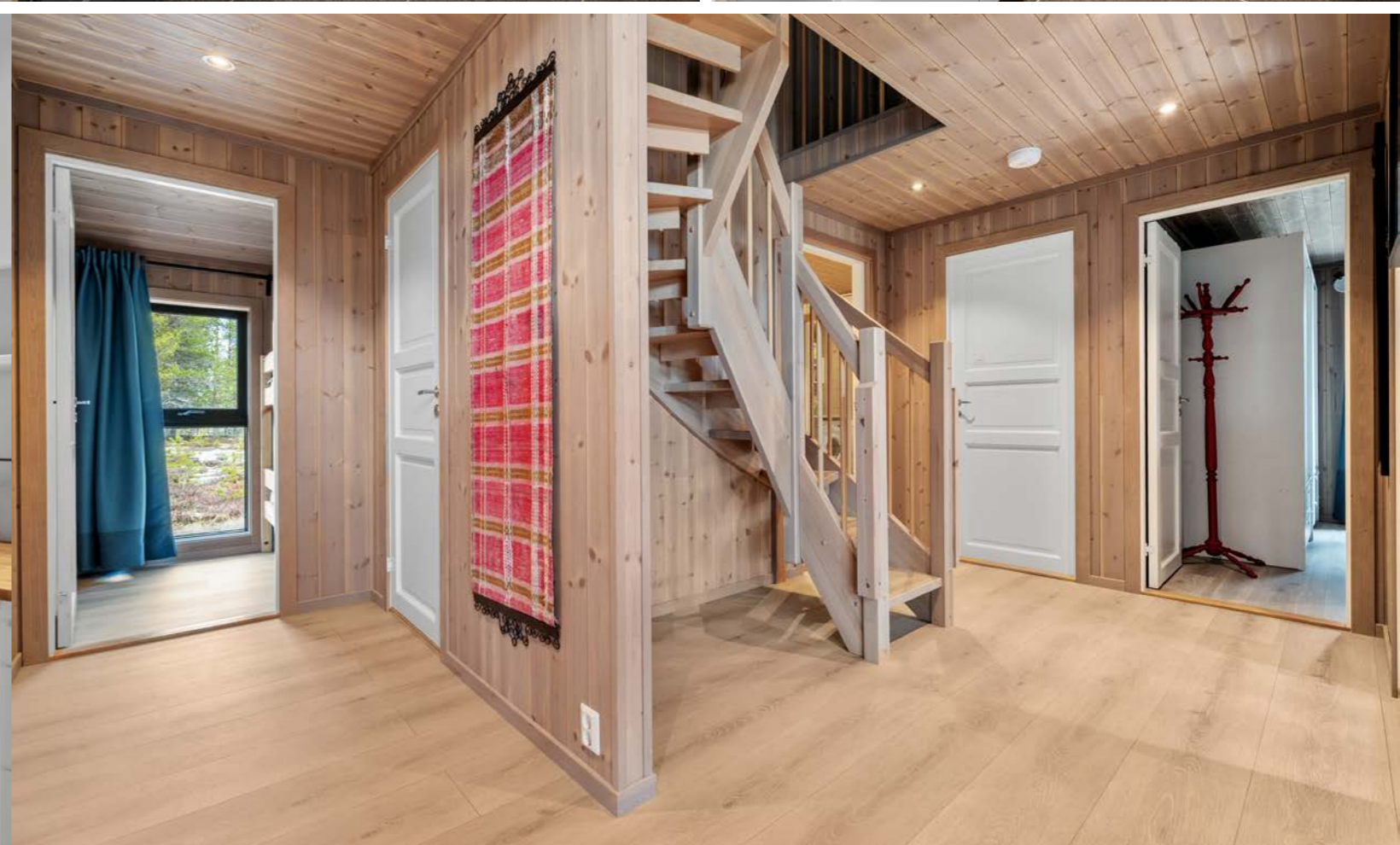




Hytta har en åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer.

På hytta er det tre soverom.









Plantegning

1. etasje



7375 Røros - Ryveien 93
1. Etasje

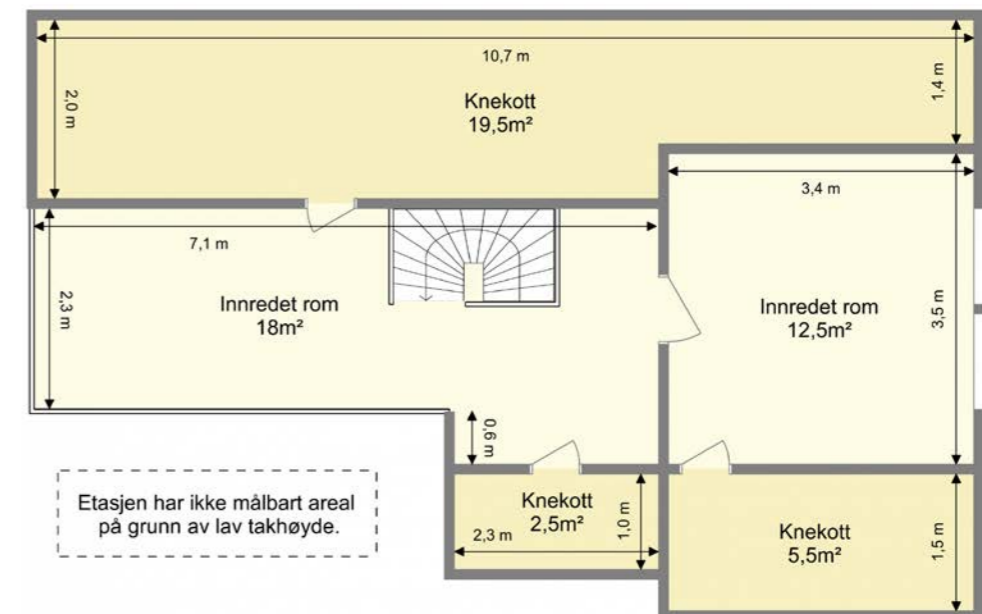


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hems




7375 Røros - Ryveien 93
Hems



Etasjen har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

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: 115 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 119 kvm

TBA: 98 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 115 kvm Vindfang, gang, soverom, soverom

2, soverom 3, bad, vaskerom, spisestue, kjøkken,

stue, toalettrom, bod

BRA-e: 4 kvm Bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

98 kvm

Ikke målbare arealer

Hemsen har ikke målbart areal. Gulvarealet er 58

kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal på hems er ikke målbart pga. takhøyde under

190 cm. Arealet er opplyst som ALH. Det bemerkes

at knekottene kun egner seg til lager.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1503.1 kvm

Beliggenhet

Hytta har en sentral og attraktiv beliggenhet i gangavstand fra sentrum. Ryveien ligger kun ca 2,5 km fra Røros sentrum. Like ved feltet har man tilgang på oppkjørte skiløyper som henger sammen med Røros sitt store løypenett (se skisportet.no for mer info om løypenettet). På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune flere år på rad.

Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmartnan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked.

Adkomst

Se kart på www.finn.no.

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av torv over torvplast og papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Papptekking er tildekt av torven, og det blir dermed kun foretatt vurdering ut fra alder og eventuelle synlige forhold ved tekkingen.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Usikkert med tanke på avrenning hvor nedløp føres under terrassen.

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

-Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Luft vil komme gjennom spalter på baksiden av kledningsbordene.

Takkonstruksjon/Loft: Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved gesimsen. Det er etablert en hemsetasje med knekott ut på sidene. Disse har adkomst via veggluker.

-Det er ikke registrert unormale forhold ved kontroll av utvendig takflate eller innvendige overflater.

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass.

Dører - 1: Det er malt balkongdør med sidefelt og 3-lags glass.

-Døren fremstår med normal slitasjegrad. Det er noen småriper i terskelen, men denne er av komposittmateriale, og vil ikke ta skade av dette.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er 2 plattinger oppført i impregneret trevirke.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv i 1. etasje er av støpt betong mot grunnen. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og spisestue, samt i to hemsrom uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.

Pipe og ildsted: Boligen har steinkledd elementpipe utvendig, med sotluke ut mot terrasseplattning. Det er tilkoblet vedovn i stue. d.

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

Fuktsikring og drenering: 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.

Grunnmur og fundamenter: Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.

-Det er ikke registrert unormale forhold ved synlig grunnmur.

Terrengforhold: På baksiden er terrenget delvis snødekt. Kontrollen blir begrenset til fremsiden. Synlig terreng fremstår med fall ut fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

-Det er ikke registrert eller opplyst om unormale forhold.

GARASJE

Det er støpt en grunnmur for en garasje på eiendommen. Denne var snødekt ved befaringen og ble ikke undersøkt.

TG2

Taktekking

-Rundt pipa er det en ufagmessig løsning, hvor det anvendte tettebåndet ikke er montert tett mot pipa. Slik type tettebånd er ikke ment å være eksponert for vær og vind.

-Torven har behov for vedlikehold på siden mot sør. Konsekvens/tiltak: -Løsningen rundt pipa må utbedres for å lukke avviket. Det er vanskelig å påvise om det er tilstrekkelig tett innenfor tettebåndet. Konsekvensen ved avviket er at nedbør kan komme inn bak overflatematerialet og at det kan bli skjulte skader i konstruksjonen.

-Det må påregnes vedlikehold av torvlaget. Noe innfylling bør foretas enkelte steder, da det registreres å være tynt/bortblåst torvlag eksempelvis ved pipa.

Nedløp og beslag

-Det ble registrert buling/deformasjon i flere nedløpsrør, som et symptom på frostspreng. Konsekvens/tiltak: -Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere

undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftninger 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. -Det kan være behov for å føre nedløpsvann fra under terrassen og frem til synlig terreng for bedre kontroll.

Vinduer

-Enkelte av utforingene i bunn av vinduer innvendig har sprekker utover det som er normalt med tanke på alder. Årsaken kan være fuktig luft som har blitt stående stille i åpningene. Utstrakt bruk av gardiner og begrenset ventilasjon kan være årsaken. Konsekvens/tiltak: -For å lukke avviket må sprukkede utforinger utbedres. En løsning kan være sparkling og maling slik at de får bedre motstand mot fukt.

Dører

-Dørterskelen og foringen lagt bort til terskel har avskalling/misfarging utover normal slitasegrad ut fra alder. Ved utvendig dørblad er det skrudd en krok i dørbladet.

-Det er slitasje rundt dørhåndtaket, som er utover normal slitasegrad ut fra alder. Dørhåndtak som ikke har vært tilstrekkelig festet kan ofte føre til denne typen slitasje.

Konsekvens/tiltak: -For å lukke avviket må terskel og foring utbedres. Kroken i dørbladet må fjernes og tettes. Dørbladet er av mdf/komposittmateriale, slik at eventuell fukt som kommer inn ved kroken kan skade dørbladet.

-Det må foretas utbedring rundt dørhåndtaket for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger -Det er registrert noen kantbord mot sør som har skader/slitasje. Dette er opplyst å komme av brøyteskjær som har skrapet borti. Konsekvens/tiltak: -Deler med skader må skiftes/utbedres tilfredsstillende for å lukke avviket. Lokale tiltak vurderes å være tilstrekkelig. Ingen vesentlig risiko ved disse skadene.

Andre utvendige forhold

-Beslaget i overgang mellom taktekking på boden og kledning på fritidsboligen er ikke utført riktig, da beslaget er utett i overkant mot kledningen.

-Det er ikke etablert takrenner, nedløp og raftbeslag ved takfoten.

Konsekvens/tiltak: -Beslaget må utføres på fagmessig vis, ved å skjære til kledningen og at det tettes tilfredsstillende mot vindspærren.

Konsekvensen ved avviket er at nedbørsvann trekker inn mellom kledning og beslaget, og kan føre til skjulte skader.

-Det anbefales å etablere takrenner, nedløpsrør og raftbeslag. Avviket kan føre til økt fuktbelastning på takfot og yttervegger, siden takvannet vil ledes ukontrollert fra taket.

Pipe og ildsted

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

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

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. -Det vurderes svakt fall til sluk ut iht. referansenivået 1:50.

-Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til rundt samme høyde. Det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell.

-Det er limt ned en vannstopper av malt tre i åpningen ved dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak: -Gjeldende forskrifter setter krav til at gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, i kombinasjon med at høydeforskjellen fra topp tettesjikt til topp sluk skal være minimum 25 mm. Dette gjelder i våtrom med flate gulv utenfor dusjsonen. Avviket i fallforhold/høydeforskjell til sluk kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet, og det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke en tilfredsstillende utførelse etter dagens forskrifter, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.

-Vannstopperen danner sperre mot sluk, og anbefales fjernet. Materialet denne er laget av egner seg ikke for bruk i våtrom. Det skal være tilgang til sluk for eventuelt lekkasjevann fra utenfor dusjsonen.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. -Det er flatt gulv uten fall mot sluk, men har ikke motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mellom bad og gang er målt til rundt samme høyde. Det er ukjent utførelse av tettesjikt bak dørkarmen mellom vaskerommet og badet, da gulvet er lagt uten overgang gjennom åpningen. Konsekvens/tiltak: -Undersøk tettingen bak dørkarmen mellom rommene nærmere. Avviket i fallforhold/høydeforskjell til sluk kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet, og det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør og ut i badet ved en lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke en tilfredsstillende utførelse etter dagens forskrifter, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.

1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. -Elektrisk avtrekksvifte bør etableres for å lukke avviket. Ventilering med åpning av vindu i våtrom er ikke iht. forskrift ved byggeåret, og er heller ikke optimalt som ventilasjonsløsning. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og økt risiko for skadeutvikling (muggvekst o.l.).

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

-Oppvaskkummen har sprekker/skader. Konsekvens/tiltak: -Oppvaskkummen må skiftes. En kan risikere at slike sprekker utvikler seg og at det blir lekkasjer inne i oppvaskbenken.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. -Det er kun registrert lufting med vakuumentil og er en sekundærløsning for lufting av kloakk.

Konsekvens/tiltak: -Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Eventuelt må det dokumenteres at annen løsning er tilfredsstillende. Vakuumentil slipper kun luft inn i anlegget, men ikke ut.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. -Stue, kjøkken og spisestue kan kun ventileres med åpning av vinduer. Dette er et avvik fra gjeldende forskrift, og kan også medføre at rommene ikke ventileres tilstrekkelig. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. -Ventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene. For dårlig ventilering øker risikoen for forekomst av mugg på overflater.

TGIU

Terrengforhold

På baksiden er terrenget delvis snødekt. Kontrollen blir begrenset til fremsiden. Synlig terreng fremstår med fall ut fra grunnmur. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. -Kontrollen blir begrenset av delvis snødekt terreng. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. -Terrenget bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk. Dårlig/manglende fall ut fra grunnmuren kan medføre økt belastning på drenering/grunnmur, og øker risikoen for følgeskader.

Sammenheng selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen forklart følgende:

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Det foreligger regulering/planforslag på tomter mot Påsken/Pinsti.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre

pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Hems:

To rom og tre knekott.

1. etasje:

Vindfang, gang, tre soverom, bad, vaskerom, spisestue, kjøkken, stue, toalettrom og bod.

I tillegg er det en utvendig bod.

Standard

Overflater:

-Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har behandlet panel. Himlinger har behandlet panel.

Kjøkken:

-Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i keramikk. Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Våtrom:

-Bad med flislagt gulv og vegger. Behandlet panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, toalett, servant i innredning og mekanisk avtrekk.

-Vaskerom med fliser på gulv. Vegger har behandlet panel. Himling har behandlet panel. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og innredning med skyllekum.

Oppvarming og tekniske installasjoner:

-Oppvarming via vedovn og gulvvarme.

-Bereder, stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerommet.

-Rørskap og sikringsenskap er plassert i bod.

-Rom for varig opphold har naturlig ventilasjon.

-Downlights i kjøkken, bad, gang, vindfang og på hems.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På oppstillingsplasser på egen tomt. Det er støpt en plate på mark for en eventuell fremtidig garasje på eiendommen. (Må avklares med kommunen om det er søknadspliktig eller ikke).

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra

vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 733 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 1 207,55,-

- Eiendomsskatt: Kr. 5 770,-

- Feiing: Kr. 443,20,-

- Renovasjon: Kr. 2 239,52,-

- Vann: Kr. 1 072,98,-

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 sekundærbolig

Kr 438 750 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 88 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:

5025/58/88:

02.08.2016 - Dokumentnr: 694903 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:58 Bnr:17

05.10.2017 - Dokumentnr: 1094629 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:100

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:101

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:102

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:103

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:104

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:105

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:106

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:130

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:58 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.09.2019.

Den utvendige boden er bygget i etterkant og det foreligger ingen papirer på denne.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. fritidsbebyggelse iht. planbestemmelser for Rundtjønna Hytteområde. Planbestemmelsene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at det relativt er fradelt godkjente boligtomter i området. Noe byggeaktivitet må derfor kunne påregnes i årene som kommer.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er 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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. 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 1.800,- 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 988591270
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Salgsoppgavedato

07.05.2026

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tonje Indreråk Randen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ryveien 93

7375 Røros

5025-58/88/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1705260018 1



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Det foreligger regulering/planforslag på tomter mot Påsken/Pinsti.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Ryveien 93 , 7375 RØROS
 RØROS kommune
 # gnr. 58, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 115 m²



TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 21615-1169

Referansenummer: GY9483

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad

Uavhengig Takstingeniør

sk@tft.no

480 33 863



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er tilbygd en liten bod mot øst.

Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Taktekkingen er av torv over torvplast og papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Papptekkning er tildekt av torven, og det blir dermed kun foretatt vurdering ut fra alder og eventuelle synlige forhold ved tekkningen.
-Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Usikkert med tanke på avrenning hvor nedløp føres under terrassen.
-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.
-Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved gesimsen. Det er etablert en hemsetasje med knekott ut på sidene. Disse har adkomst via vegggluker.
-Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.
-Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass og malt balkongdør med sidefelt og 3-lags glass.
-Det er 2 plattinger oppført i impregnert trevirke.
-Det er tilbygd en bod på østsiden. Boden er fundamentert på et impregnert trebjelkelag plassert på bakken. Veggkonstruksjon er av bindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med asfaltapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har behandlet panel. Himlinger har behandlet panel.
-Gulv i 1. etasje er av støpt betong mot grunnen. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
-Boligen har steinkledd elementpipe utvendig, med sotluke ut mot terrasseplattning. Det er tilkoblet vedovn i stue. d
-Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn. Rekkverk er av lakkert tre. Det er håndløper på begge sider i trappen.
-Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

-Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.
-Veggene har fliser. Himling har behandlet panel og downlights.
-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fallforholdet er målt til mellom 3-10 mm lokalt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til rundt samme høyde.
-Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnise.
-Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.
-Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

VASKEROM

-Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.
-Veggene har behandlet panel. Himling har behandlet panel.
-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv uten fall mot sluk, men har ikke motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mellom bad og gang er målt til rundt samme høyde. Det er ukjent utførelse av tettesjikt bak dørkarmen mellom vaskerommet og badet, da gulvet er lagt uten overgang gjennom åpningen.
-Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.
-Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med skyllekum i stål.
-Det er naturlig ventilering med åpningsvindu. Tilluft ved dør.
-Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i keramikk. Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

-Toalettrom med flis på gulv. Vegger har behandlet panel. Himling har behandlet panel. Av utstyr er det servant i innredning og veggmontert toalett med innebygd susterne. Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørskap er plassert i bod og er inspisert innvendig. Eventuelt lekkasjevann fra skapet vil ledes ut til badet. Stoppekran er plassert i vaskerom.
-Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er med vakuumentil plassert i toalettrommet.
-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger og åpningsvinduer.
-Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet.
-Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

-Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.
-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.
-Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.
-På baksiden er terrenget delvis snødekt. Kontrollen blir begrenset til fremsiden. Synlig terreng fremstår med fall ut fra grunnmur.
-Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

-Det er ikke påvist avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

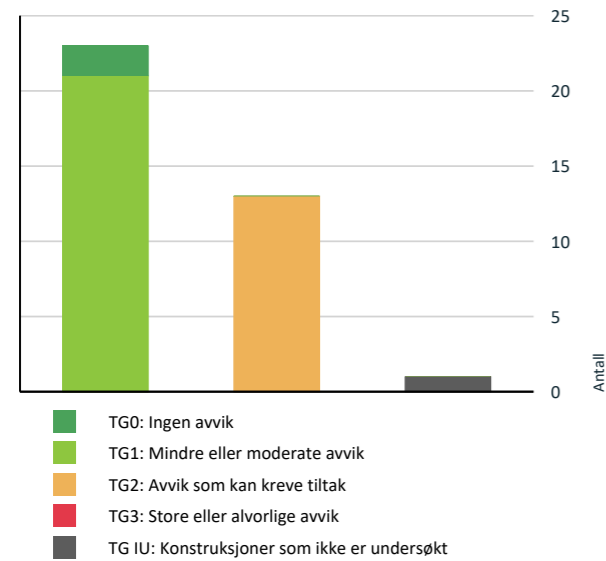
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

-Ferdigattest er datert 17.09.2019.
-Utvendig bod foreligger ikke på tegninger. Det anbefales å kontakte kommunen for videre vurdering av bodens lovlighet, da boligen ligger i et LNF-område.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Terrenget er delvis snødekt, og derfor begrenset kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med litt vedlikeholdsbehov ved ytterdøren, torvtaket og enkelte vinduer. Ikke påvist noen større slitasje generelt.

Kommentar

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv over torvplast og papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Papptepping er tildekt av torven, og det blir dermed kun foretatt vurdering ut fra alder og eventuelle synlige forhold ved tekkingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rundt pipa er det en ufagmessig løsning, hvor det anvendte tettebåndet ikke er montert tett mot pipa. Slik type tettebånd er ikke ment å være eksponert for vær og vind.
- Torven har behov for vedlikehold på siden mot sør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Løsningen rundt pipa må utbedres for å lukke avviket. Det er vanskelig å påvise om det er tilstrekkelig tett innenfor tettebåndet. Konsekvensen ved avviket er at nedbør kan komme inn bak overflatematerialet og at det kan bli skjulte skader i konstruksjonen.
- Det må påregnes vedlikehold av torvlaget. Noe innfylling bør foretas enkelte steder, da det registreres å være tynt/bortblåst torvlag eksempelvis ved pipa.



Bilde av tettebånd ved pipe.



Bildet av torv med vedlikeholdsbehov.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Usikkert med tanke på avrenning hvor nedløp føres under terrassen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det ble registrert buling/deformasjon i flere nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.
-Det kan være behov for å føre nedløpsvann fra under terrassen og frem til synlig terreng for bedre kontroll.



Nedløpsrør med frostspreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

- Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Luft vil komme gjennom spalter på baksiden av kledningsbordene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved gesimsen. Det er etablert en hemsetasje med knekott ut på sidene. Disse har adkomst via veggkluser.

- Det er ikke registrert unormale forhold ved kontroll av utvendig takflate eller innvendige overflater.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Enkelte av utforingene i bunn av vinduer innvendig har sprekker utover det som er normalt med tanke på alder. Årsaken kan være fuktig luft som har blitt stående stille i åpningene. Utstrakt bruk av gardiner og begrenset ventilasjon kan være årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-For å lukke avviket må sprukkede utforinger utbedres. En løsning kan være sparkling og maling slik at de får bedre motstand mot fukt.

Tilstandsrapport



Sprekker i utforing.



Sprekker i utforing.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

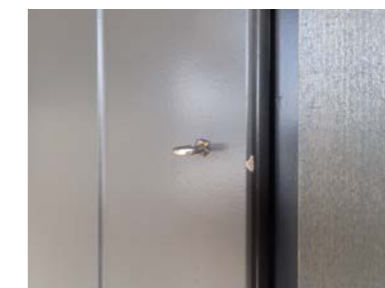
- Det er avvik:
-Dørterskelen og foringen lagt bort til terskel har avskalling/misfarging utover normal slitasjegrad ut fra alder. Ved utvendig dørblad er det skrudd en krok i dørbladet.
-Det er slitasje rundt dørhåndtaket, som er utover normal slitasjegrad ut fra alder. Dørhåndtak som ikke har vært tilstrekkelig festet kan ofte føre til denne typen slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-For å lukke avviket må terskel og foring utbedres. Kroken i dørbladet må fjernes og tettes. Dørbladet er av mdf/komposittmateriale, slik at eventuell fukt som kommer inn ved kroken kan skade dørbladet.
-Det må foretas utbedring rundt dørhåndtaket for å lukke avviket.



Dørterskel/bunnforing.



Krok i dørbladet.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Det er malt balkongdør med sidefelt og 3-lags glass.

- Døren fremstår med normal slitasjegrad. Det er noen småriper i terskelen, men denne er av komposittmateriale, og vil ikke ta skade av dette.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er 2 plattinger oppført i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er registrert noen kantbord mot sør som har skader/slitasje. Dette er opplyst å komme av brøyteskjær som har skrapet borti.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Deler med skader må skiftes/utbedres tilfredsstillende for å lukke avviket. Lokale tiltak vurderes å være tilstrekkelig. Ingen vesentlig risiko ved disse skadene.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er tilbygd en bod på østsiden. Boden er fundamentert på et impregnert trebjelkelag plassert på bakken. Veggkonstruksjon er av bindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Beslaget i overgang mellom taktekkning på boden og kledning på fritidsboligen er ikke utført riktig, da beslaget er utett i overkant mot kledningen.
- Det er ikke etablert takrenner, nedløp og raftbeslag ved takfoten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Beslaget må utføres på fagmessig vis, ved å skjære til kledningen og at det tettes tilfredsstillende mot vindspærren. Konsekvensen ved avviket er at nedbørsvann trekker inn mellom kledning og beslaget, og kan føre til skjulte skader.
- Det anbefales å etablere takrenner, nedløpsrør og raftbeslag. Avviket kan føre til økt fuktbelastning på takfot og yttervegger, siden takvannet vil ledes ukontrollert fra taket.

Tilstandsrapport



Bilde av bod.



Bilde av beslagets utførelse mot kledning.



Det er ikke etablert renner/nedløp/beslag ved takfot.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har behandlet panel. Himlinger har behandlet panel.

-Det registreres ingen unormale forhold utover normal slitasje. Unntaket er et hakk i stuegulvet som anbefales utbedret lokalt. Hakket skal være godt synlig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av støpt betong mot grunnen. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og spisestue, samt i to hemsrom uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har steinkledd elementpipe utvendig, med sotluke ut mot terrasseplating. Det er tilkoblet vedovn i stue. d

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Bilde av sotluke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn. Rekkverk er av lakkert tre. Det er håndløper på begge sider i trappen.

-Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som fører til arealer uten måleverdig areal. TG 1 settes med bakgrunn i at det ikke er registrert unormale forhold på hemstrapp og tilhørende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

-Innerdører fremstår i hovedsak i orden. Et par dører subber litt mot terskel og anbefales justert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.

Veggene har fliser. Himling har behandlet panel og downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fallforholdet er målt til mellom 3-10 mm lokalt.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til rundt samme høyde.

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnisje.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling har behandlet panel og downlights.

-Vegger og himling fremstår uten unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fallforholdet er målt til mellom 3-10 mm lokalt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til rundt samme høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det vurderes svakt fall til sluk ut iht. referansenivået 1:50.

-Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til rundt samme høyde. Det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell.

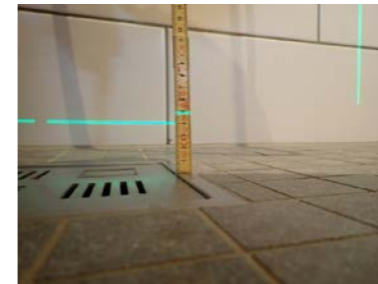
-Det er limt ned en vannstopper av malt tre i åpningen ved dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Gjeldende forskrifter setter krav til at gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, i kombinasjon med at høydeforskjellen fra topp tettesjikt til topp sluk skal være minimum 25 mm. Dette gjelder i våtrom med flate gulv utenfor dusjsonen. Avviket i fallforhold/høydeforskjell til sluk kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet, og det gjøres oppmerksom på at det medfører en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke en tilfredsstillende utførelse etter dagens forskrifter, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.

-Vannstopperen danner sperre mot sluk, og anbefales fjernet. Materialet denne er laget av egner seg ikke for bruk i våtrom. Det skal være tilgang til sluk for eventuelt lekkasjevann fra utenfor dusjsonen.



Referansenivå laser til topp tettesjikt under flis ved dør = 50 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

-Det er ikke registrert unormale forhold.



Bilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnise.

-Det er ikke registrert unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.

-Viften har normal funksjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.

Veggene har behandlet panel. Himling har behandlet panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv uten fall mot sluk, men har ikke motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mellom bad og gang er målt til rundt samme høyde. Det er ukjent utførelse av tettesjikt bak dørkarmen mellom vaskerommet og badet, da gulvet er lagt uten overgang gjennom åpningen.

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med skyllekum i stål.

Det er naturlig ventilering med åpningsvindu. Tilluft ved dør.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har behandlet panel. Himling har behandlet panel.

Tilstandsrapport

-Vegger og himling fremstår uten unormale forhold. Vindu er nært våtsonen, men vurderes ikke å være belastet av vann.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv uten fall mot sluk, men har ikke motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mellom bad og gang er målt til rundt samme høyde. Det er ukjent utførelse av tettesjikt bak dørkarmen mellom vaskerommet og badet, da gulvet er lagt uten overgang gjennom åpningen.

Vurdering av avvik:

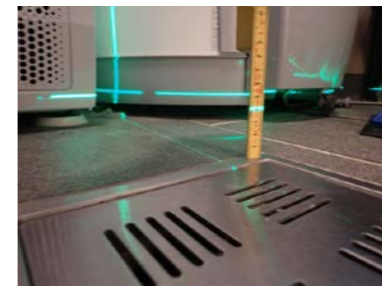
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er flatt gulv uten fall mot sluk, men har ikke motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mellom bad og gang er målt til rundt samme høyde. Det er ukjent utførelse av tettesjikt bak dørkarmen mellom vaskerommet og badet, da gulvet er lagt uten overgang gjennom åpningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Undersøk tettingen bak dørkarmen mellom rommene nærmere. Avviket i fallforhold/høydeforskjell til sluk kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet, og det gjøres oppmerksom på at det medfører en risiko for at vann kan gå mot dør og ut i badet ved en lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke en tilfredsstillende utførelse etter dagens forskrifter, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.



Referansenivå ved døråpning mellom rommene = 40 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

-Det anbefales å undersøke utførelsen ved dørkarmen nærmere, som nevnt under "Overflater gulv".



Bilde av sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med skyllekum i stål.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med åpningsvindu. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

-Elektrisk avtrekksvifte bør etableres for å lukke avviket. Ventilering med åpning av vindu i våtrom er ikke iht. forskrift ved byggeåret, og er heller ikke optimalt som ventilasjonsløsning. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og økt risiko for skadeutvikling (muggvekst o.l.).

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i keramikk. Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Oppvaskkummen har sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Oppvaskkummen må skiftes. En kan risikere at slike sprekker utvikler seg og at det blir lekkasjer inne i oppvaskbenken.

Tilstandsrapport



Sprekker i oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

-Det registreres normal funksjon.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv. Vegger har behandlet panel. Himling har behandlet panel. Av utstyr er det servant i innredning og veggmontert toalett med innebygd sistene. Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

-Det er påvist sealingbag ved sisternen, og er derfor godkjent som lukket løsning. Ikke registrert unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørskap er plassert i bod og er inspisert innvendig. Eventuelt lekkasjevann fra skapet vil ledes ut til badet. Stoppekran er plassert i vaskerom.

-Det er ikke registrert unormale forhold.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er med vakuumventil plassert i toalettrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

-Det er kun registrert lufting med vakuumventil og er en sekundærløsning for lufting av kloakk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Eventuelt må det dokumenteres at annen løsning er tilfredsstillende. Vakuumentil slipper kun luft inn i anlegget, men ikke ut.

IG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventil i vegger og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Stue, kjøkken og spisestue kan kun ventileres med åpning av vinduer. Dette er et avvik fra gjeldende forskrift, og kan også medføre at rommene ikke ventileres tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

-Ventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene. For dårlig ventilering øker risikoen for forekomst av mugg på overflater.

IG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja -Det er fremvist tilfredsstillende dokumentasjon som bekrefter at anlegget er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

-Det er fremvist tilfredsstillende dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

IG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

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.

IG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.

-Det er ikke registrert unormale forhold ved synlig grunnmur.

IG RU Terrengforhold

Beskrivelse

På baksiden er terrenget delvis snødekt. Kontrollen blir begrenset til fremsiden. Synlig terreng fremstår med fall ut fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Kontrollen blir begrenset av delvis snødekt terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

-Terrenget bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk. Dårlig/manglende fall ut fra grunnmuren kan medføre økt belastning på drenering/grunnmur, og øker risikoen for fjølgeskader.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

-Det er ikke registrert eller opplyst om unormale forhold.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ikke påvist avvik. Til opplysning:

- Det er takhøyde under måleverdig høyde på hems. Rommene kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving. Dette er kun til informasjon. Kravet til takhøyde for rom som brukes til varig opphold er 2,2 meter.
- Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

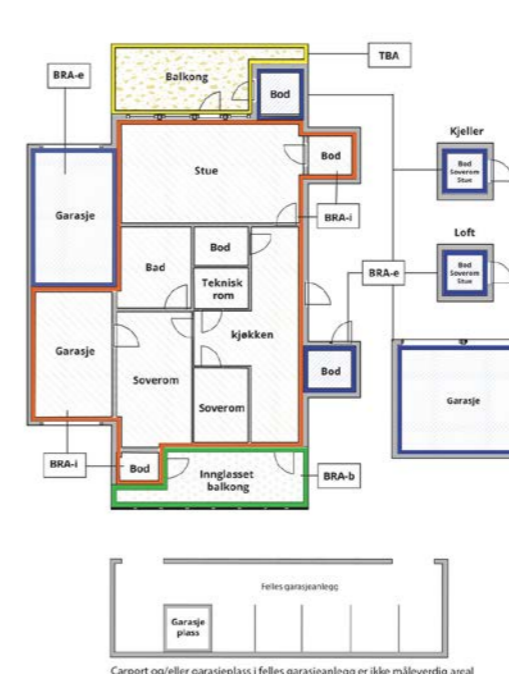
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakknyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						58	58
1. Etasje	115	4		119	98		119
SUM	115	4			98	58	177
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Innredet rom 1, innredet rom 2, knekott 1, knekott 2, knekott 3		
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, spisestue, kjøkken, stue, toalettrom, bod	Bod 2	

Kommentar

-Areal på hems er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH. Det bemerkes at knekottene kun egner seg til lager.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: -Ferdigattest er datert 17.09.2019.

-Utvendig bod foreligger ikke på tegninger. Det anbefales å kontakte kommunen for videre vurdering av bodens lovlighet, da boligen ligger i et LNF-område.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: -Utvendig bod foreligger ikke på tegninger. Det anbefales å kontakte kommunen for videre vurdering av bodens lovlighet, da boligen ligger i et LNF-område. Dispensasjon eller byggesøknad kan være et krav for boden.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Snorre Kolstad Tonje Indreråk Randen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	58	88		0	1503.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse


Ryveien 93

Hjemmelshaver

Randen Tonje Indreråk

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Det er støpt en grunnmur for en garasje på eiendommen. Denne var snødekt ved befaringen og ble ikke undersøkt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		www.boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.05.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.05.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	06.05.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Ryveien 93, 7375 RØROS

Adresse Ryveien 93, 7375 RØROS	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291740
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300679453
Gårdsnummer 58	Bruksnummer 88
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Detaljer

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 119,0 m²	Oppvarmet bruksareal 115,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 154,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 210,54 kWh/m²	Totalt levert pr. år 25 522 kWh
---	---



Ryveien 93, 7375 RØROS



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

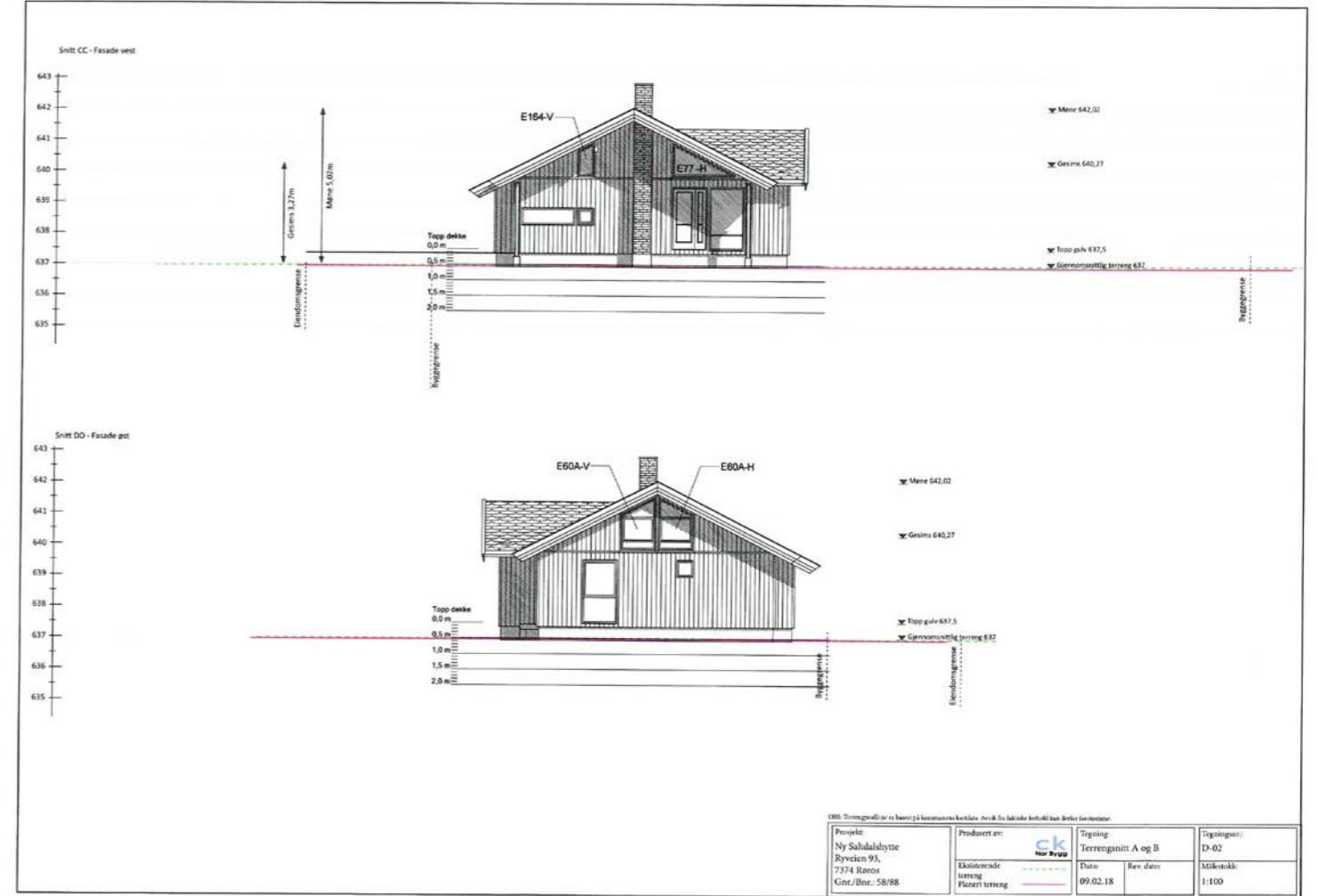
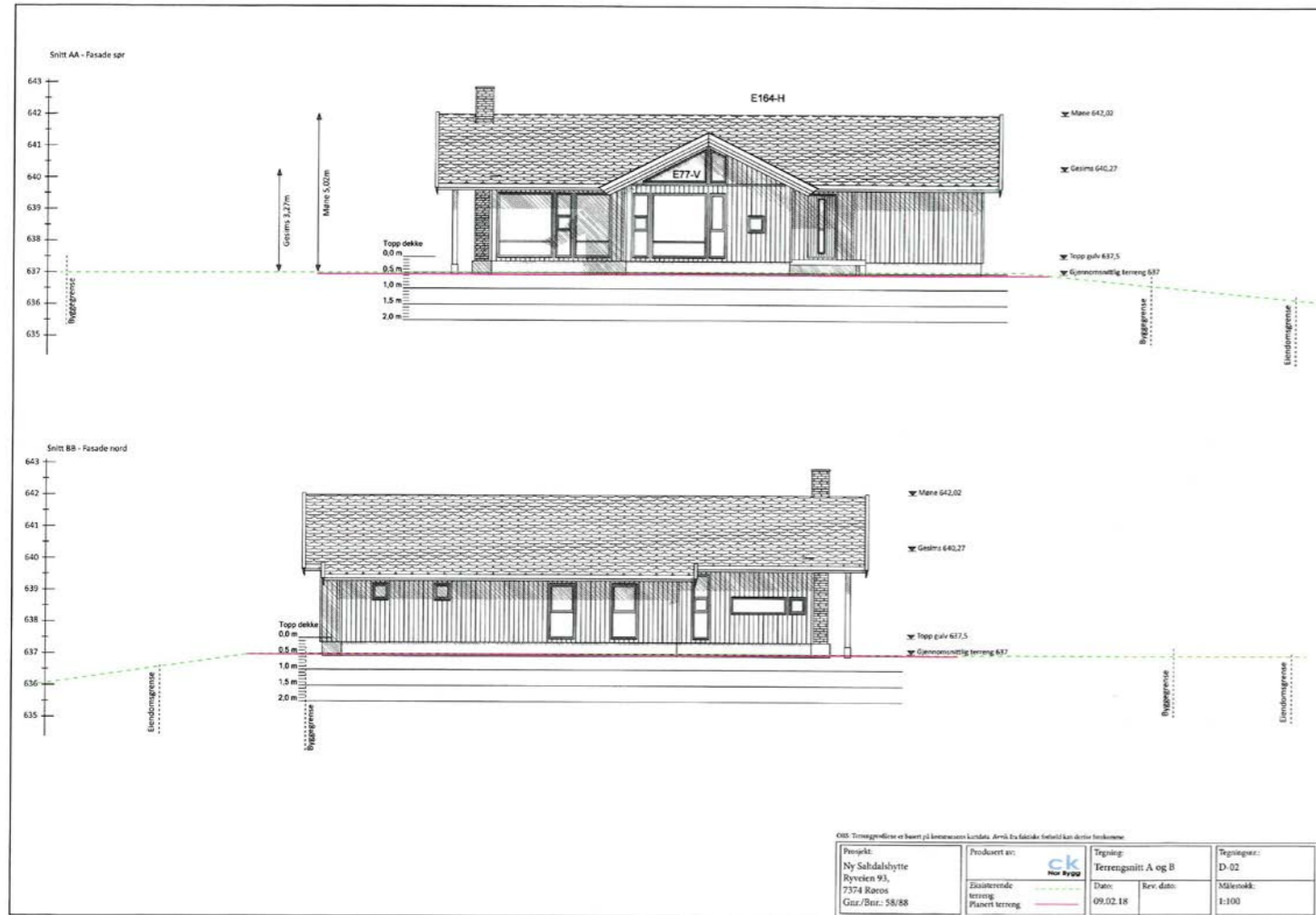
Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

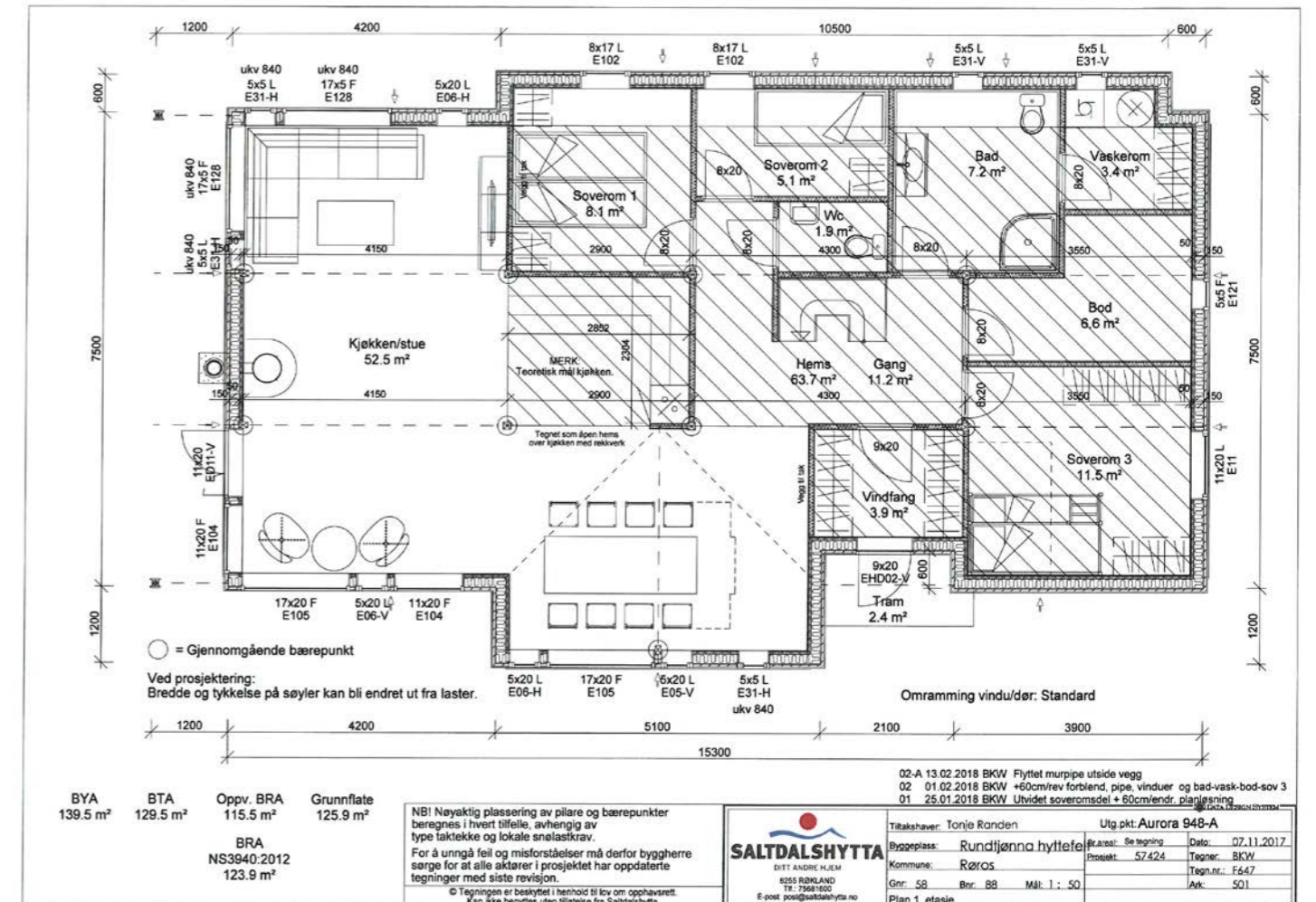
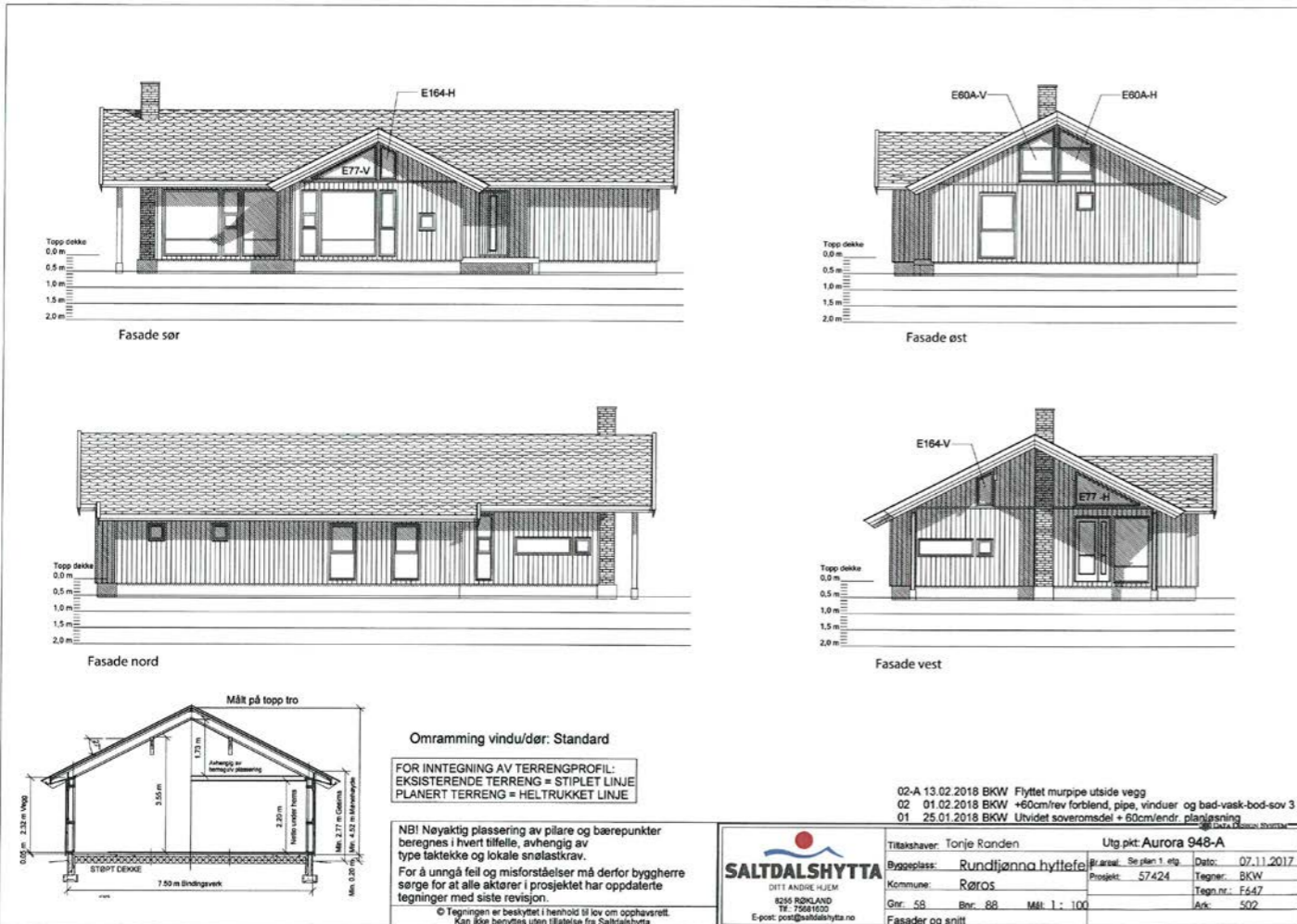
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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





Ck Nor Bygg AS
 Postboks 8

2909 AURDAL

Røros, 17.09.2019

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
18/459-13	21850/19	GID 58/88	Lisa Enstad	

FERDIGATTEST - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - GID 58/88 - RYVEIEN 93

Saken er behandlet som delegert sak nr. 278/19.

Røros kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fritidsbolig, mottatt 08.08.2019.

Tilleggsdokumentasjon mottatt 05.09.2019.

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

Beskrivelse:

Tiltaket er godkjent den 13.04.2018 som delegert vedtak 129/18.

Adresse:	Ryveien 93
Bygningsnummer:	300679453
Bruksareal:	123,90 m ²
Avløp:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Antall røykløp:	1

Klageadgang

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

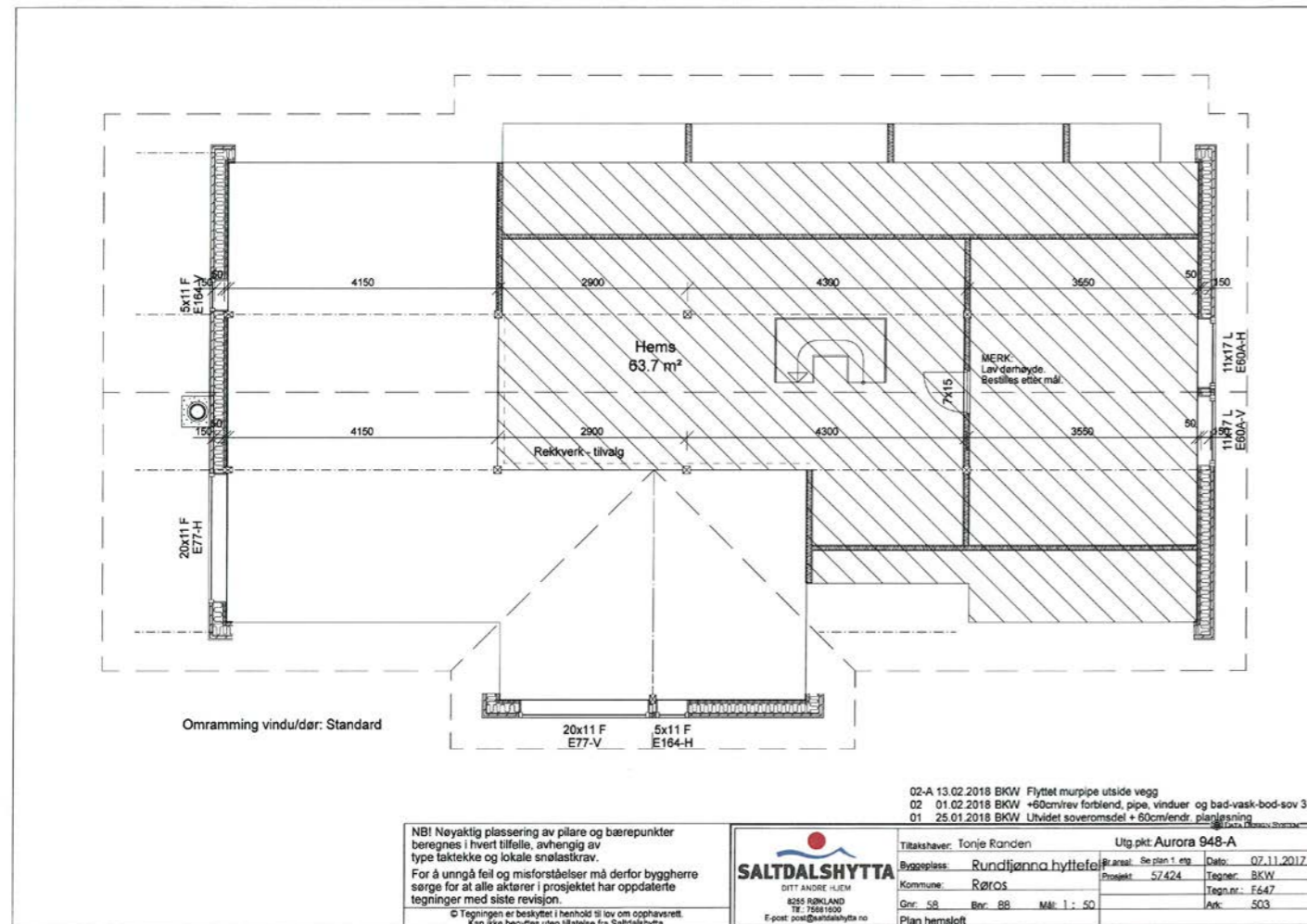
Med hilsen

Dag Øyen


 Postadresse
 Bergmannsgata 23
 7374 RØROS
 Tlf. 72 41 94 00

 Besøksadresse
 Bergmannsgata 23
 7374 RØROS

Lisa Enstad

 Org.nr: NO 939 898 743 MVA.
 Bankgiro: 4280.05.23022
 Postgiro: 0801.59.20301
 postmottak@roros.kommune.no




Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ryveien 93, 7375 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 207,55 kr
Eiendomsskatt	5 770,00 kr
Feiing	443,20 kr
Renovasjon	2 239,52 kr
Vann	1 072,98 kr
Sum	10 733,25 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	1442700 0/00	4.00	1/1	0 %	5 771,00 kr	1 442,50 kr
Feie - og tilsynsavgift fritidsbolig	0%	1 pipe	668.00	1/1	0 %	668,00 kr	167,00 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	1171.24	1/1	0 %	1 171,24 kr	292,81 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	872.49	1/1	0 %	872,49 kr	218,12 kr
Hytterenovasjon	25%	1 pr.år	2328.75	1/1	0 %	2 328,75 kr	582,19 kr
Forskudd vannavgift	15%	18 m3	17.13	1/1	0 %	308,43 kr	77,11 kr
Forskudd avløpsavgift	15%	18 m3	18.15	1/1	0 %	326,65 kr	81,66 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann	25%	9 m3	16.34	1/1	0 %	147,04 kr	147,04 kr
Forbruk avløp	25%	9 m3	26.70	1/1	0 %	240,30 kr	240,30 kr
Innbetaling forskudd vann	25%	-78.42 Kr	1.25	1/1	0 %	-98,03 kr	-98,03 kr
Innbetaling forskudd avløp	25%	-128.16 Kr	1.25	1/1	0 %	-160,20 kr	-160,20 kr
Innbetaling forskudd vann	15%	-78.42 kr	1.15	1/1	0 %	-90,18 kr	-90,18 kr
Forbruk avløp	15%	9 m3	18.15	1/1	0 %	221,08 kr	221,08 kr
Innbetaling forskudd avløp	15%	-128.16 kr	1.15	1/1	0 %	-147,38 kr	-147,38 kr
Forbruk vann	15%	9 m3	17.13	1/1	0 %	135,27 kr	135,27 kr
						Sum	11 694,46 kr
							3 109,29 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Planbestemmelser for "Rundtjønn Hytteområde"

PlanID: 20140001
Røros kommune

Utarbeidet:: 02.12.2014
Vedtatt Røros kommunestyre:
Revidert: 23.06.2017

1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Det regulerte området er vist på plankartet datert 01.11.2014
Sentralt i denne planen er å ta vare på området særpreg med skjermede hytter i furuskog. Planområdet ligger med tilknytning til Hådalsvassdraget som er et vernet vassdrag. Vern av vegetasjon er sentralt i planen, spesielt i ett belte langs elva

Planområdets størrelse er ca. 297,6 daa

2 KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Skulle det likevel under bygg- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Sør-Trøndelag Fylkeskommunes kulturavdeling omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Planområdet ligger like innenfor kjernen til verdensarvområdet Røros bergstad. Det kan være spor etter eldre bergverksaktivitet. Hvis det oppdages slike spor, skal dette meldes omgående til Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

3 FELLESBESTEMMELSER

Eksisterende vegetasjon skal vernes så langt som mulig. Bebyggelsen, veier og tekniske anlegg skal plasseres slik at landskapsbildet opprettholdes best mulig.
Eksisterende terreng skal i mest mulig grad bevares. Utgravde masser legges der det ikke virker skjæmmende.

4 REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boliogbebyggelse (sosi 1110)
- Fritidsbebyggelse (sosi 1120)
- Vannforsyningsanlegg (sosi 1141)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Veg (sosi 2010)
- Parkeringsplasser (sosi 2080)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

- Turveg (sosi 3131)
- Kombinasjonsformål (sosi 3900)

Landbruks- natur og friluftformål (PBL § 12-5, nr.5)

- Friluftformål (sosi 5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, nr.6)

- Friluftsområde i vassdrag (sosi 6710)

Hensynssone (PBL §12-6)

- Angitt Hensynssone. (Vern av vegetasjon)

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fritidsbebyggelse

I byggeområdene er tomtegrensene inntegnet på kartet. Der tomtegrense ikke vises er regulert tomtegrense i formålsgransen. Ved punktfeste skal angitt utnyttelsesgrad i regnes ut fra regulert tomteareal.

5.1.1 For eiendommene 58/17-8, 16, 17, 22, 24 og 25 gjelder følgende:

- a. Hver hyttetomt kan bebygges med bebygd areal, BYA, på inntil 20% av tomtearealet, men ikke større enn 250 m².
- b. Maks. størrelse på hovedhytte settes til 200 m² BYA
- c. Totale BYA kan fordeles på inntil 4 bygninger; 1 hovedhytte, uthus og 1 anneks. Maks BYA for anneks skal være 25 m² og for uthus 25 m²
- d. Maksimum mønehøyde skal være 5,8 m over gjennomsnittlig terreng. Over inntil 50 % av grunnflaten kan "oppstuggu" tillates. Maksimum mønehøyde på denne skal være 6,8 m over gjennomsnittlig terreng.
- e. Maksimum grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 70 cm.

5.1.2 For områdene F1-F5 og eiendommene 58/17-1, 2, 4, 5, 6, 11, 12, 13,15 og 23 gjelder følgende:

- a. Hver hyttetomt kan bebygges med bebygd areal, BYA, på inntil 20% av tomtearealet, men ikke større enn 250 m².
- b. Maks. størrelse på hovedhytte settes til 200 m² BYA
- c. Totale BYA kan fordeles på inntil 4 bygninger; 1 hovedhytte, uthus og 1 anneks. Maks BYA for anneks skal være 25 m² og for uthus 25 m².
- d. Maksimum mønehøyde skal være 5,8 m over gjennomsnittlig terreng.
- e. Maksimum grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 70 cm.

5.1.3 For eiendommene som berøres av 100-metersbeltet til Håelva, 58/3-2 og 3, 58/8, 58/17-3, 7, 9, 10, 14, 18, 21, 27 og 28 gjelder følgende:

- a. Hver hyttetomt kan bebygges med bebygd areal, BYA, på inntil 15% av tomtearealet, men ikke større enn 220 m².
- b. Maks. størrelse på hovedhytte settes til 150 m² BYA
- c. Totale BYA kan fordeles på inntil 4 bygninger; 1 hovedhytte, uthus og 1 anneks. Maks BYA for anneks skal være 25 m² og for uthus 25 m²

- e. Maksimum mønehøyde skal være 5,8 m over gjennomsnittlig terreng. Over inntil 50 % av grunnflaten kan "oppstuggu" tillates. Maksimum mønehøyde på denne skal være 6,8 m over gjennomsnittlig terreng.
- f. Maksimum grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 70 cm.

5.2 Fritidsbebyggelse - felles

- a. Det kan kun oppføres 1 hytte på hver regulert tomt. Med hytte forstås bygning med hoveddel. Hyttene skal plasseres innenfor de på planen viste byggeområder med byggegrenser og i samsvar med byggemeldingen godkjent av bygningsmyndighetene.
- b. Der hvor byggegrense ikke er vist på kartet er byggegrensen 4 m fra regulert tomtegrense/formålsgrense.
- c. Bebyggelsen skal ha god harmonisk utforming og være tilpasset den eksisterende bebyggelse og landskap.
- d. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Dersom grunnmurer og pilarer har større høyde over terreng enn 0,5 meter, skal eventuelle åpninger dekket med bord, stein eller på annen passende måte.
- e. All bebyggelse skal ha saltak, og taktekkingen skal utføres i et ikke-reflekterende materiale. Takvinkel skal være mellom 18 til 27 grader.
- f. Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som bl. annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Eventuell forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplan.

5.2.1 Fargebruk

- a. Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene og bryter minst mulig med disse. Lyse eller sterke farger er ikke tillatt.
- b. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.

5.1.2 Terreng

- a. For den ubebygde del av tomta skal det tas vare på eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig utstrekning. Snauhogst er ikke tillatt.
- b. Fylling og skjæringer skal unngås så langt som mulig for å unngå sjenerende forstyrrelse av naturlige terrenglinjer. Maks høyde fyllinger settes til 1,2 m
- c. Fyllinger og skjæringer skal om mulig beplantes med busker eller trær.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

- a. Områdene er regulert til privat kjøreveg. Eksisterende kjøreveger opprettholder dagens kjørebanebredde. Nye kjørevegene internt i feltet skal ha en totalbredde på max 4,5 m.
- b. Det tillates bygd atkomstveg fram til hver hytte som vist på planen. Bredden på vegen skal ikke overstige 3,0 meter. GID 58/17/23 har ingen atkomstveg frem til tomta. GID 58/17/28 har atkomst fra nord (Langeegga)

- c. Veiene opparbeides med grusdekke og stikkrenner / grøfter tilstrekkelig for å ta unna overflatevann.

Parkeringsplass

- a. Det skal opparbeides biloppstillingsplass på hver tomt.
- b. Biloppstillingsplass skal være minimum 18 m² pr bil.
- c. Areal avsatt til parkering inngår i tillatt m² BYA pr. tomt.
- d. Der parkeringsareal er anlagt utenfor tomten vil disse arealene ikke inngå i beregninga av BYA.

7 GRØNNSTRUKTUR

Turveg

- a. Eksisterende turveger som er regulert til dette formålet skal opprettholdes i sin naturlige form. Tekniske inngrep på turvegen er ikke tillatt.

Kombinasjonsformål – Turveg / fritidsbebyggelse

- a. Eksisterende turveger krysser eiendommene 58/17-2 og 23 som er regulert til fritidsbebyggelse. G/F1 og G/F2.
- b. G/F3 er gangadkomst til eiendommen Gnr. 58, bnr.17 feste nr.28.
- c. I kombinasjonsområdet er det ikke tillatt å etablere bebyggelse eller opplagring av gjenstander som hindrer fri ferdsel langs turvegen.

8 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

Friluftsområde

- a. Områdene skal så langt det er mulig opprettholde sitt preg som skogsområde. Flatehogst tillates ikke.
- b. Tekniske anlegg for strøm, vannforsyning og avløpshåndtering kan legges i områdene.
- d. Mindre byggetiltak for å fremme formålet kan godkjennes.

9 BRUK AV SJØ OG VASSDRAG

9.1 Friluftsområde i vassdrag

- a. Det er ikke tillatt å etablere konstruksjoner og tiltak i Elveløpet som er til hinder for fri ferdsel i vassdraget og elvekantsonen.
- b. I de tjernene VA1 og VA2 kan mindre anlegg som brygger o.l. tillates oppført.

10 HENNSYNSONE

Angitt hensynsone (vern av vegetasjon)

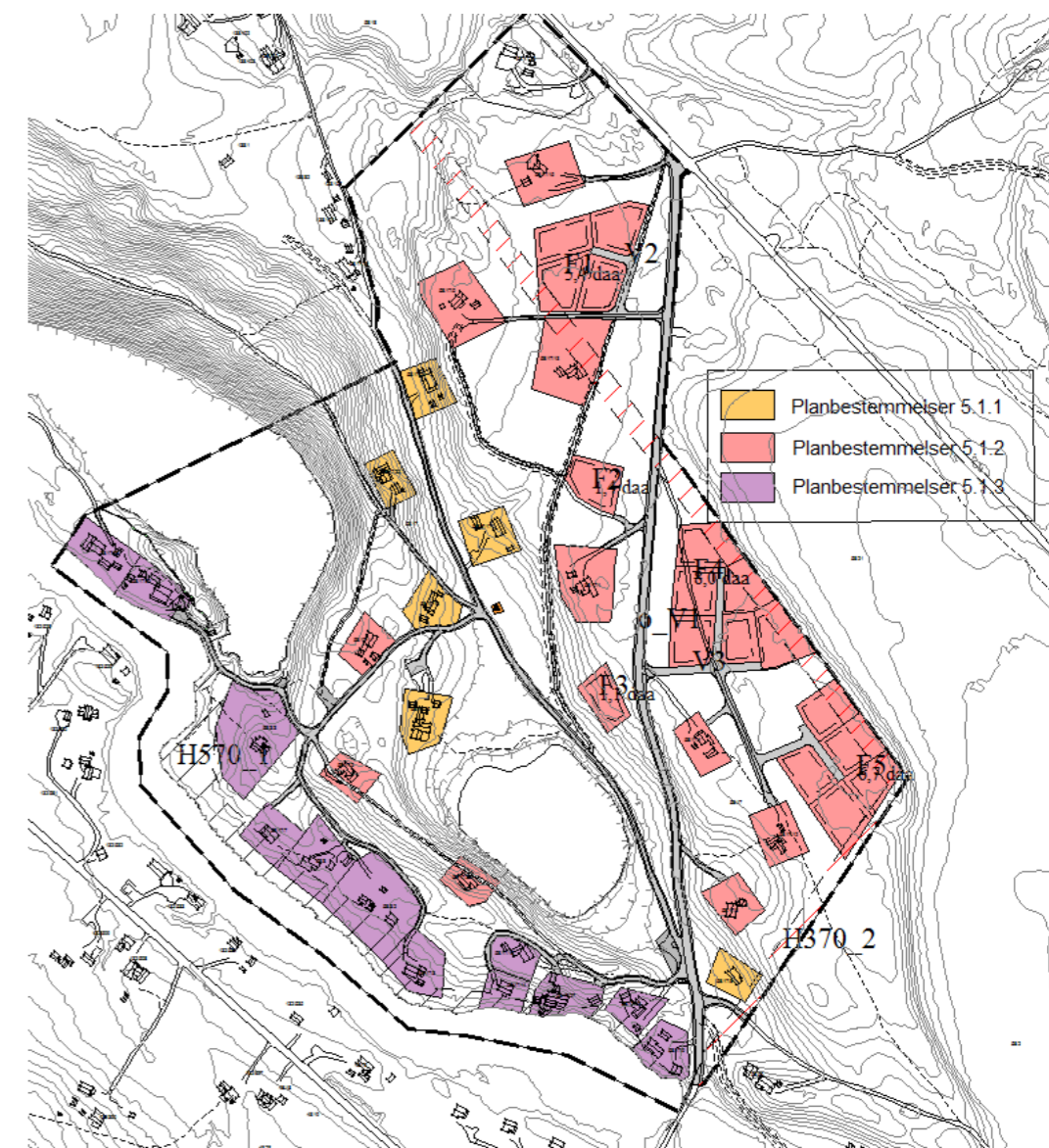
- a. Hensikten med hensynsonen er å ta vare på vegetasjonen i ett belte langs Håelva. Beltets bredde varierer opp til ca. 20 m.
- b. I ett belte på 6 meter er det ikke tillatt å fjerne noe vegetasjon.
- e. I resten av hensynssonen kan plukkhogst og felling av syke trær tillates etter godkjenning av bygge- og planmyndighetene i Røros kommune.

11 VANNFORSYNING OG AVLØP

De nye tomtene i områdene skal knyttes til nytt felles vannforsyningsanlegg. Likeledes skal avløp knyttes til felles infiltrasjonsanlegg eller knyttes til offentlig avløpsnett.

Vedlegg til planbestemmelser for Rundtjønna Hytteområde.

Viser for hvilke tomter planbestemmelsene 5.1.1 og 5.1.2 og 5.1.3 er knyttet til:





Eiendomskart for eiendom 5025 - 58/88//



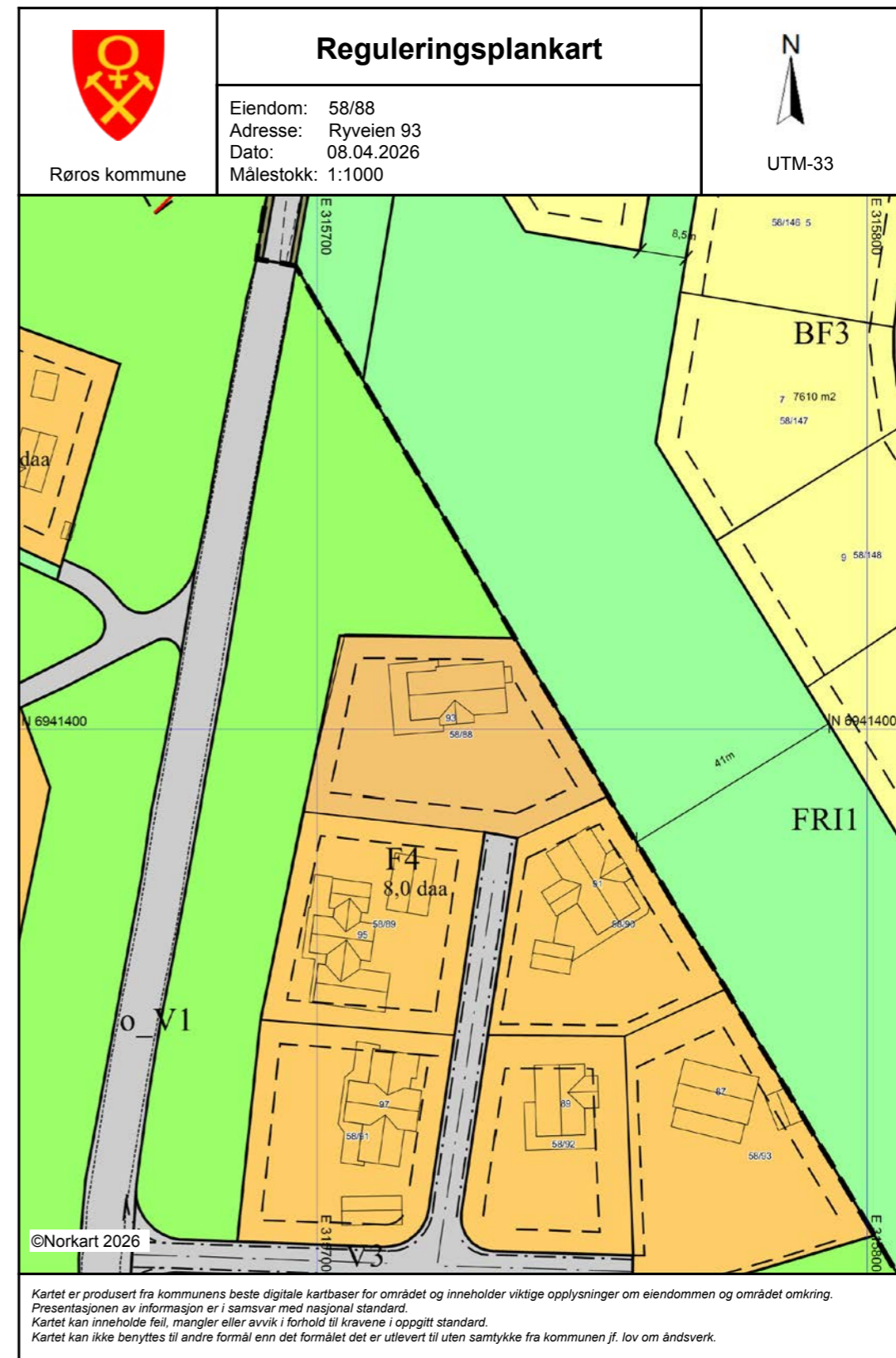
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

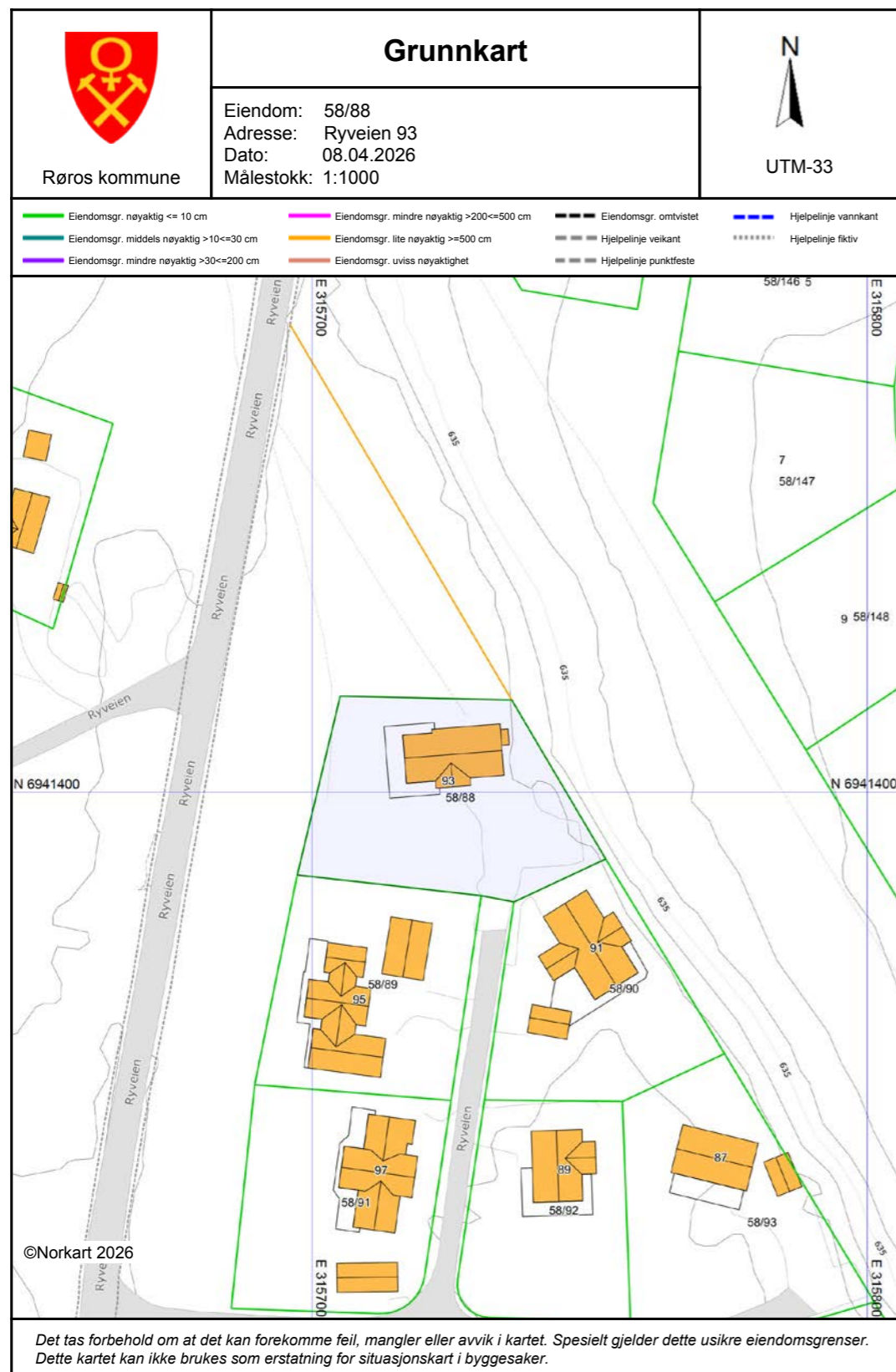
- | | | | |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet | ● Grensepunkt uten klassifisering | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

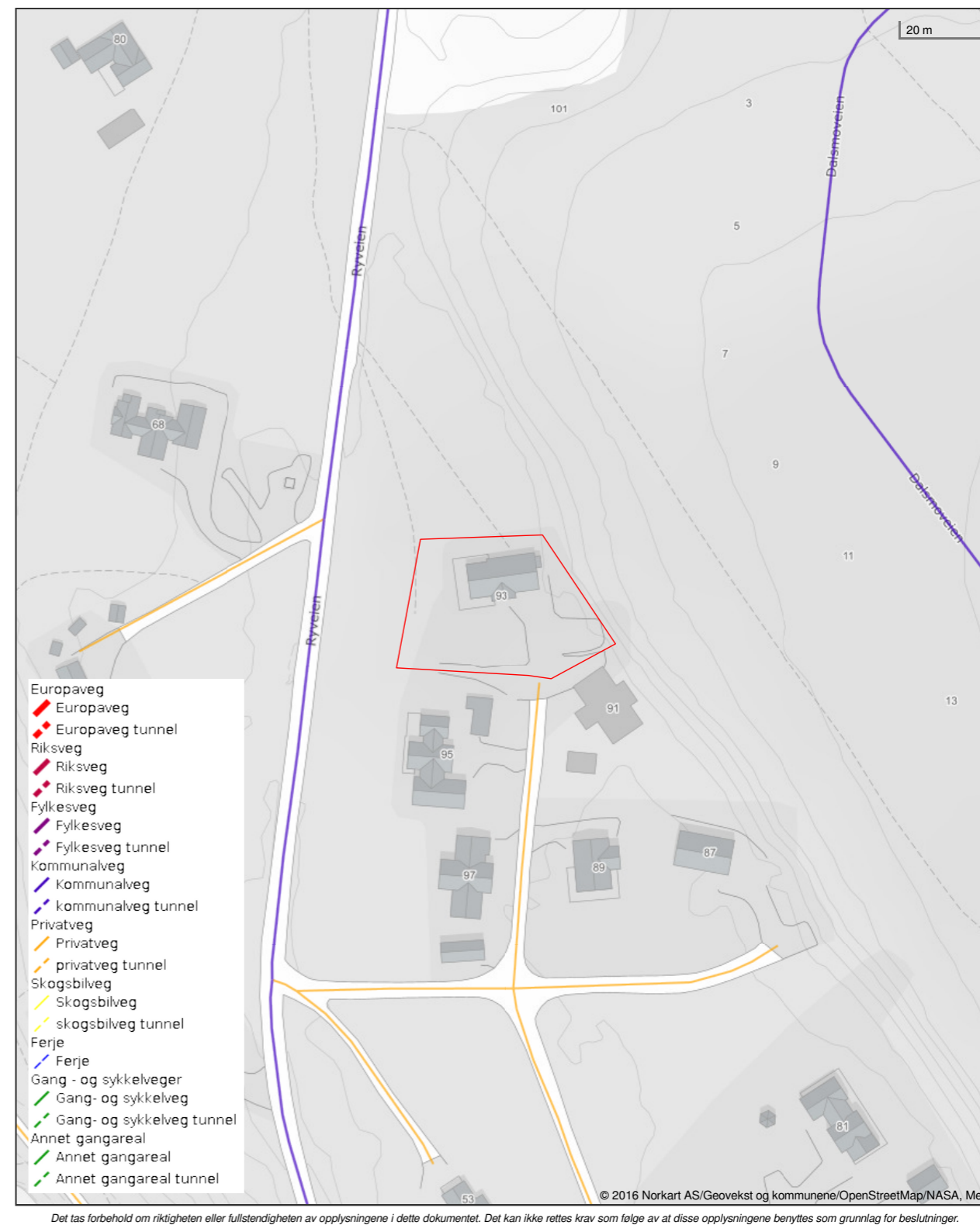
Areal	1 503,10 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6938604,29 Øst 624137,89

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6938593,69	624170,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,25	
2	6938584,44	624154,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,25	
3	6938585,04	624148,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,01	
4	6938585,67	624115,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,33	
5	6938618,47	624120,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,14	
6	6938620,63	624151,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,90	





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 58/88//



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

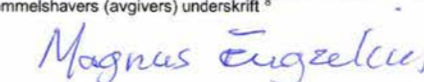
Innsenders navn (rekvirent): Tonje Randen		Plr  Doknr.: 1094629 Tinglyst: 05.10.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: co/Kjell Randen, Tollef Bredals vei 20		
Postnummer: 7374	Poststed: RØROS	
Fødselsnr./Org.nr. 261079	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Magnus Engzelius	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 120861

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1640	Kommunenavn RØROS	Gnr. 58	Bnr. 3	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 1640	Kommunenavn RØROS	Gnr. 58	Bnr. 88	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 03.10.2017	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Veirett fra kommunal vei (Ryveien) til fritidseiendom Ryveien 93, Rundtjønna hyttefelt, Røros kommune.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Røros 03.10.2017	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Nabolagsprofil

Ryveien 93

Høyde over havet

640 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	9 min	🚶
🚆 Røros stasjon Linje R60	5 min	🚶
🚆 Rybrua Linje 540	7 min	🚶
🚆 Bentvollen Linje 540	13 min	🚶

Avstand til byer

Røros	5 min	🚶
Trondheim	2 t 15 min	🚶

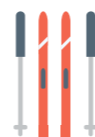
Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Røros	4 min	🚶
🚗 Bergstadens Hotel	5 min	🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 179 m
- 232 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 18 min
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

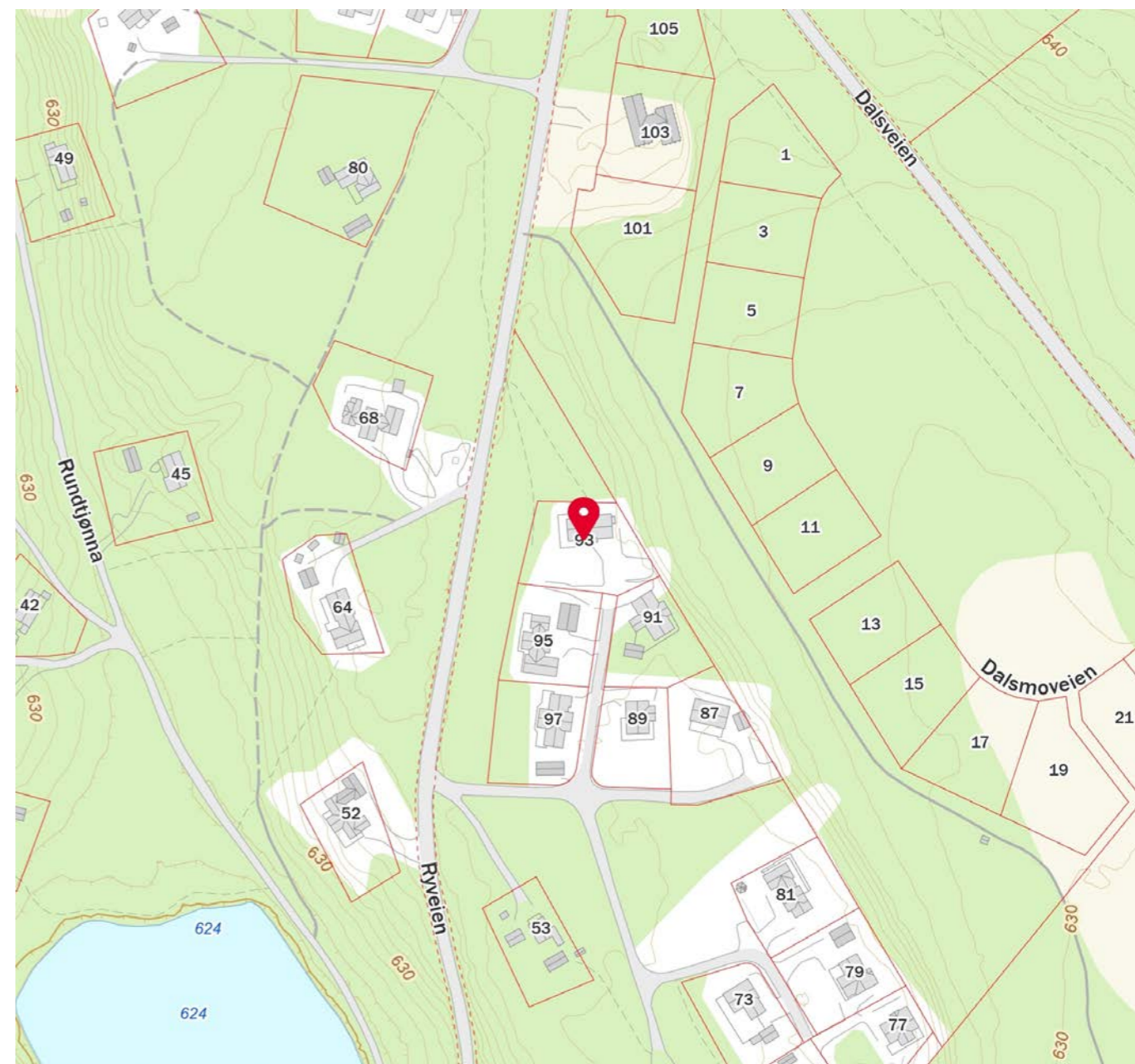
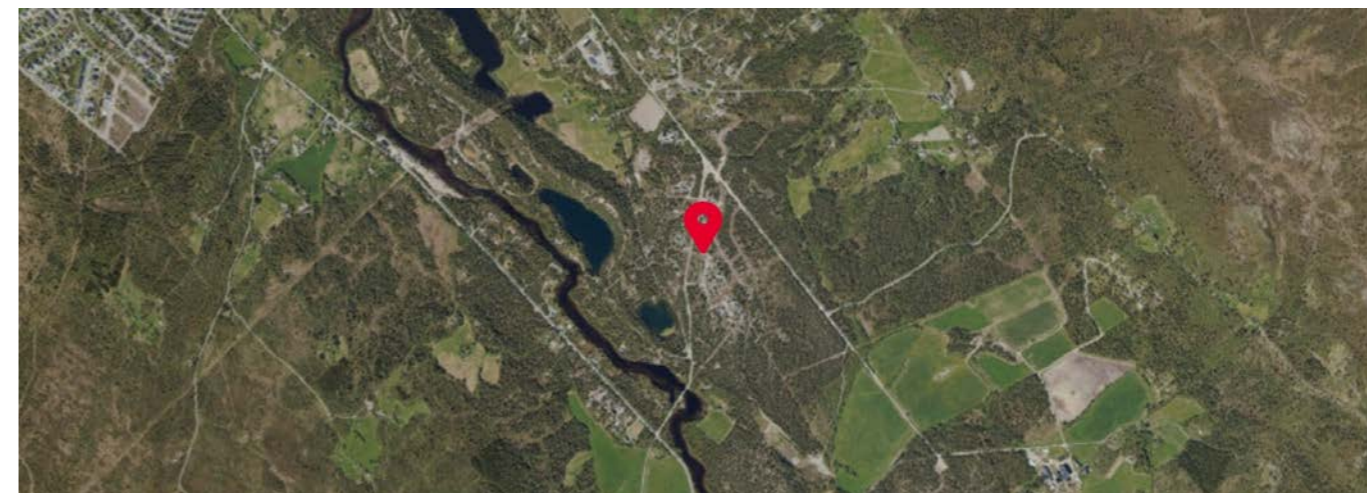
Bowling 1 Røros	5 min	🚶
Røros Golfklubb	8 min	🚶
Røros Husky Adventures	12 min	🚶
Os turridding	17 min	🚶
Storwartzfeltet	18 min	🚶

Sport

🏆 Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	5 min	🚶
🏆 Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	6 min	🚶
🏊 Røros Gym	5 min	🚶

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min	🚶
Kiwi Røros Søndagsåpent	5 min	🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

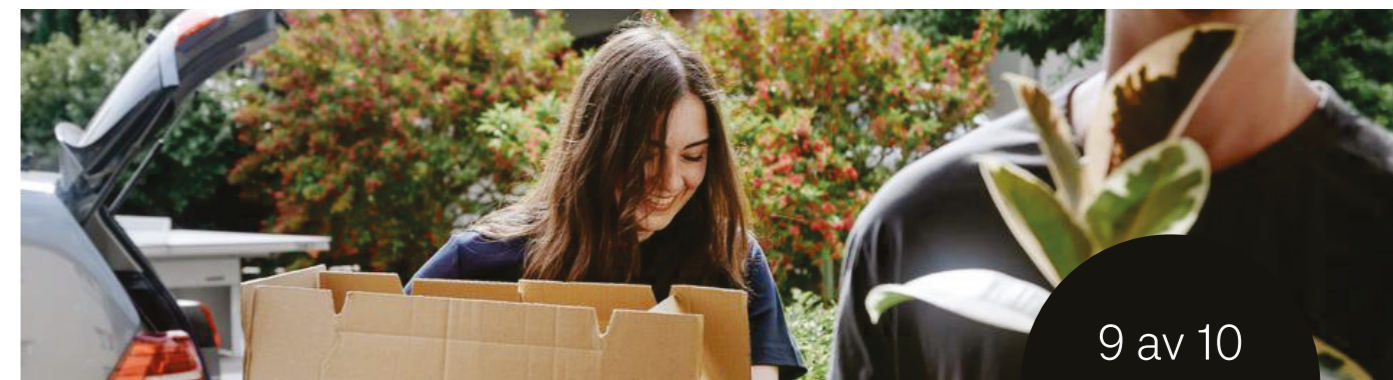
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ryveien 93
7375 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre