

# Jo-Persarabben 4



## Velkommen til Jo-Persarabben 4

Stor familieeiendom med 4 anneks, badehus, hovedhytte, uthus og garasje! Kort avstand til Røros sentrum.

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	4 250 000,-
Omkostninger*	119 920,-
(prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)	
<b>Totalpris ink. omkostninger</b>	<b>4 369 920,-</b>

### Areal

Boligtype fjellet	Fritidseiendom på fjellet
Eierform	Eiet
Primærom	106kvm
Bruksareal	149kvm
Antall soverom***	5
Antall bad	1
Tomteareal	1918.1 kvm
Energimerke	unknown - Ukjent

\*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

\*\* Hvis salg til prisantydning.

\*\*\* Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

### Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

E-post yama@nylander.no





## Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	6
Kjøkken	16
Soverom	22
Bad	24
Uterom	30
Informasjon om boligen	41
Vedlegg	54



## Jo-Persarabben 4

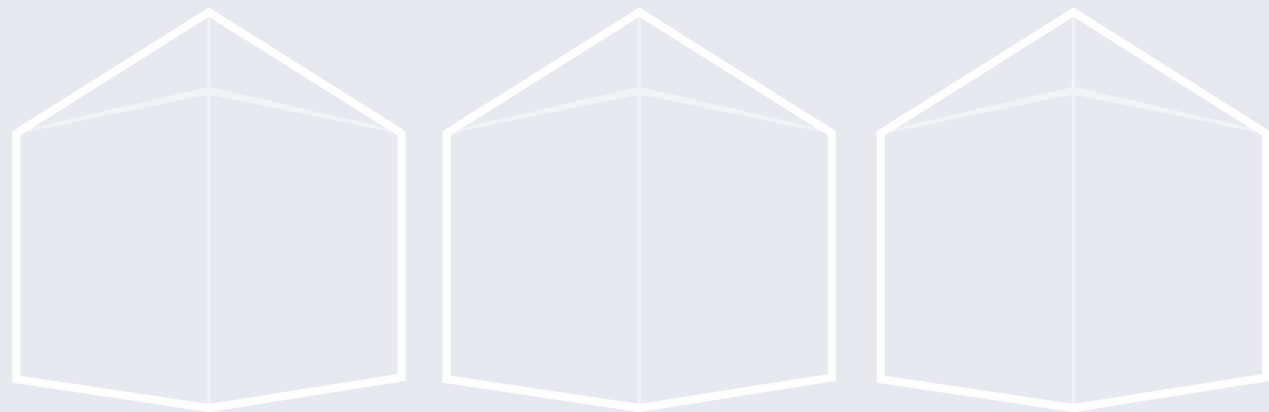
Stor familieeiendom med 4 anneks, badehus, hovedhytte, uthus og garasje! Kort avstand til Røros sentrum.

Ønsker du å samle storfamilien på hytta? Her har du mulighet til å sikre deg en eiendom med 4 anneks, hovedhytte, eget badehus, uthus og garasje. Her er det bare å samle barn og barnebarn til jul og påske. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i underkant av 4 km fra Røros sentrum. Godt turterreng like utenfor døra. Her har en naturen som nærmeste nabo, og det er ypperlig for den som liker seg på gå-turer, bærturer, skiturer, jakt og fiske.



# Hovedhytta

- Et rom for kos, selskap  
og avslapning. - Eiendommens samlingspunkt  
for hverdag og fest















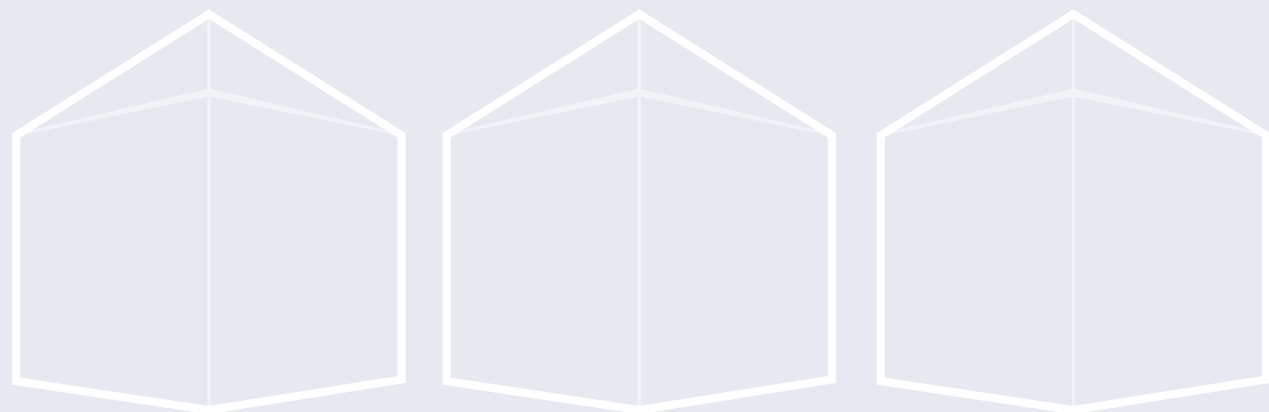






# Badehuset

*Rommet for velvære i fritidsoligen.  
Badehuset ekstra isolert med  
tanke på at ALT vann skal være på en plass.  
Dette er veldig energiøkonomisk ved at det kun står  
på gulvvarme når eiendommen ikke er i bruk.*













# Anneks 1

*Sandehytte kjøpt ferdig laftet i 1995.*



Soverom



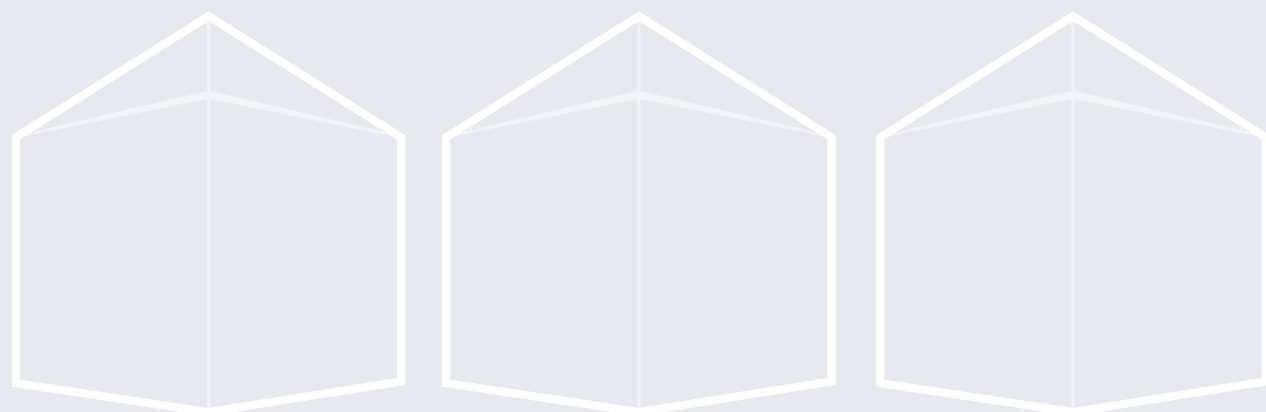
# Anneks 2

*Kulturskatt!*

*Laftet i Tønsberg av grovt tømmer fra Bø i Telemark.*

*Fraktet til Røros og montert med kranbil.*

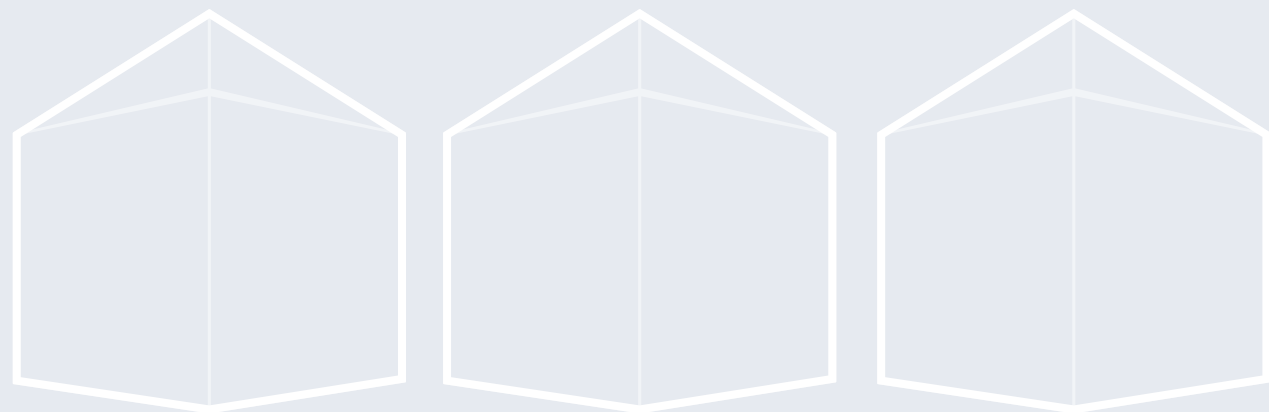
*Slike dimensjoner i vegger og tak er en sjeldenhet og hele annekset skulle stått på utstilling på en egnet plass til alles beskuelse.*





# Anneks 3

*Oppført i 2011. Tilstandsrapport påstår at den ikke er oppført i samsvar med byggetillatelse, men det gjør det. Se vedlegg.*



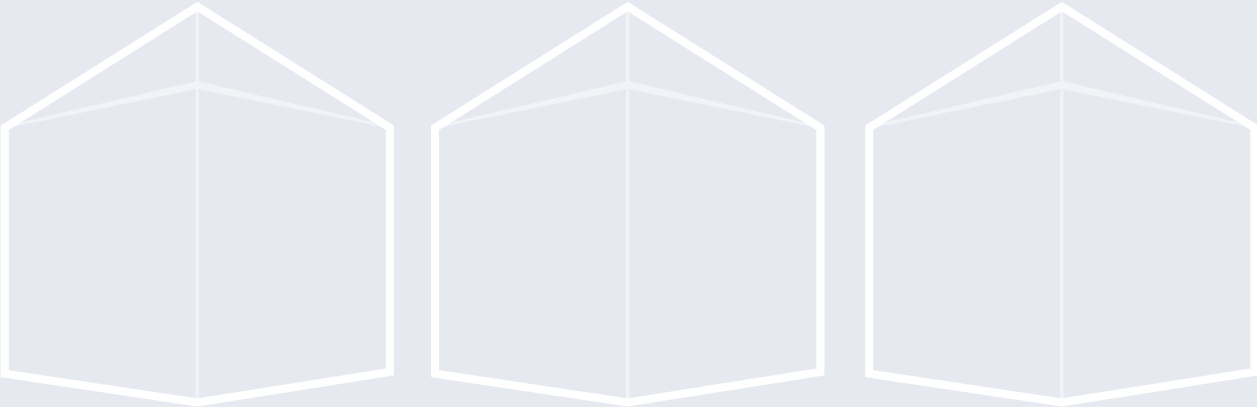


# Anneks 4

*Oppført i 2019.*



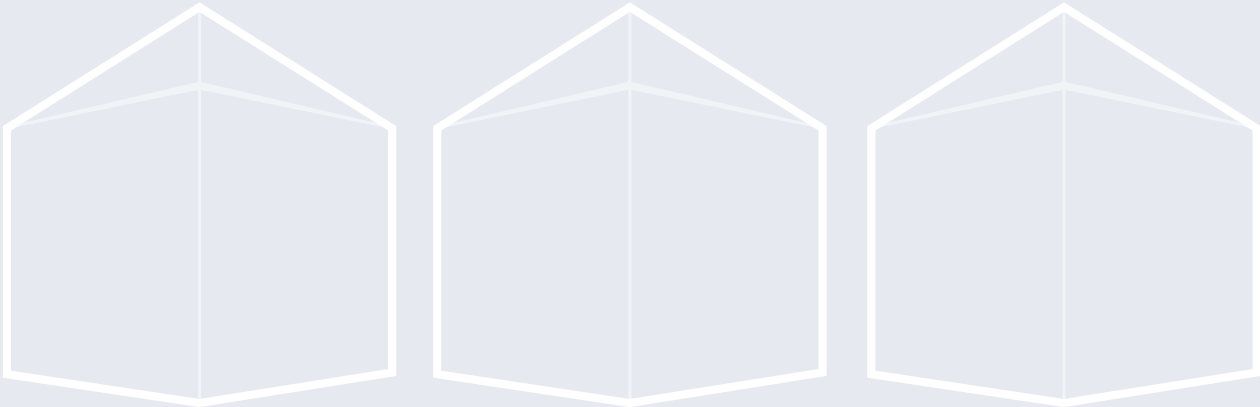
Soverom





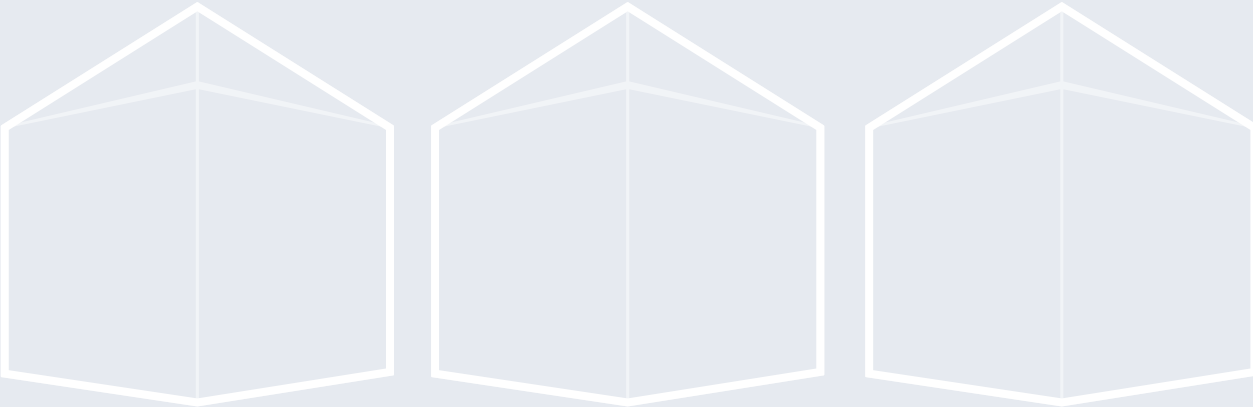
# Garasjen

*Oppført i 2008.*





# Uthuset







Fasade





Fasade



Fasade



Balkong



Fasade



# Jo-Persarabben 4

Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Gjøssvika bru	4 min
Linje 182, 540	2.5 km
Røros skystasjon	6 min
Buss, tog	3.7 km
Røros stasjon	6 min
Linje 25	3.8 km
Røros lufthavn	9 min

## Skoler

Røros grunnskole (1-10 kl.)	8 min
561 elever, 22 klasser	4.4 km
Røros videregående skole	7 min
300 elever	4.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

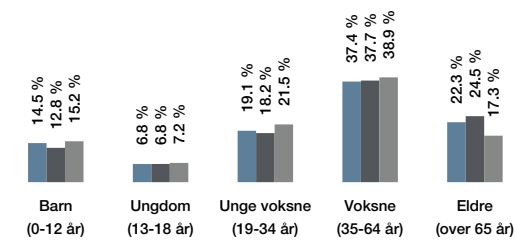
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika	1 855	813
Røros	3 973	1 832
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Ysterhagan barnehage (0-5 år)	6 min
54 barn, 3 avdelinger	3.9 km
Øya barnehage (0-5 år)	7 min
3 avdelinger	4.1 km
Kvitsanden barnehage (0-5 år)	7 min
5 avdelinger	4.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Røros	4 min
PostNord, søndagsåpent	2.3 km
Kivi Røros	5 min
Søndagsåpent	3.4 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



## Støynivået

Lite støynivå 91/100



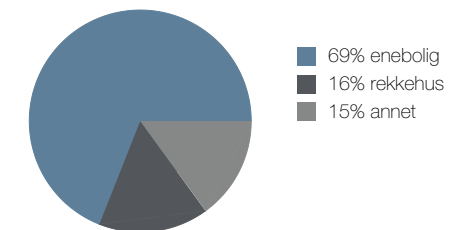
## Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

Røroppvekstsenter grunnskole	6 min
Ballspill	3.9 km
Øra s.idrettsanlegg	6 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	3.8 km
Aktiviteten Treningssenter	4 min
Røros Gym	4 min

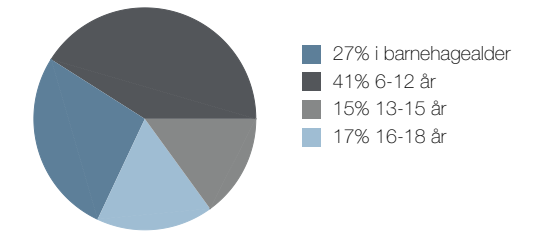
## Boligmasse



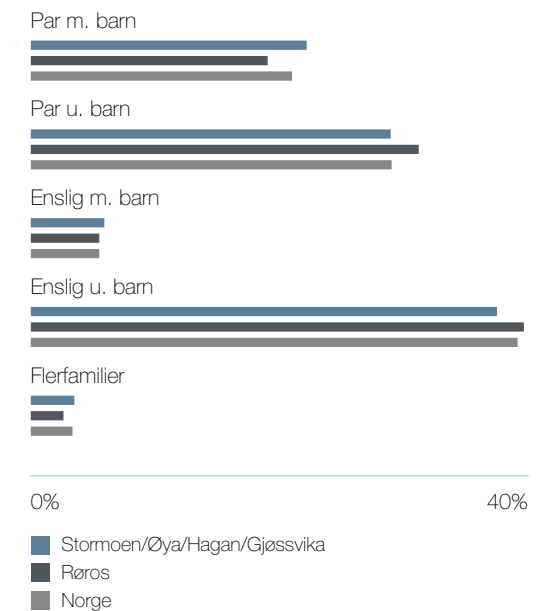
## Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Røros	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



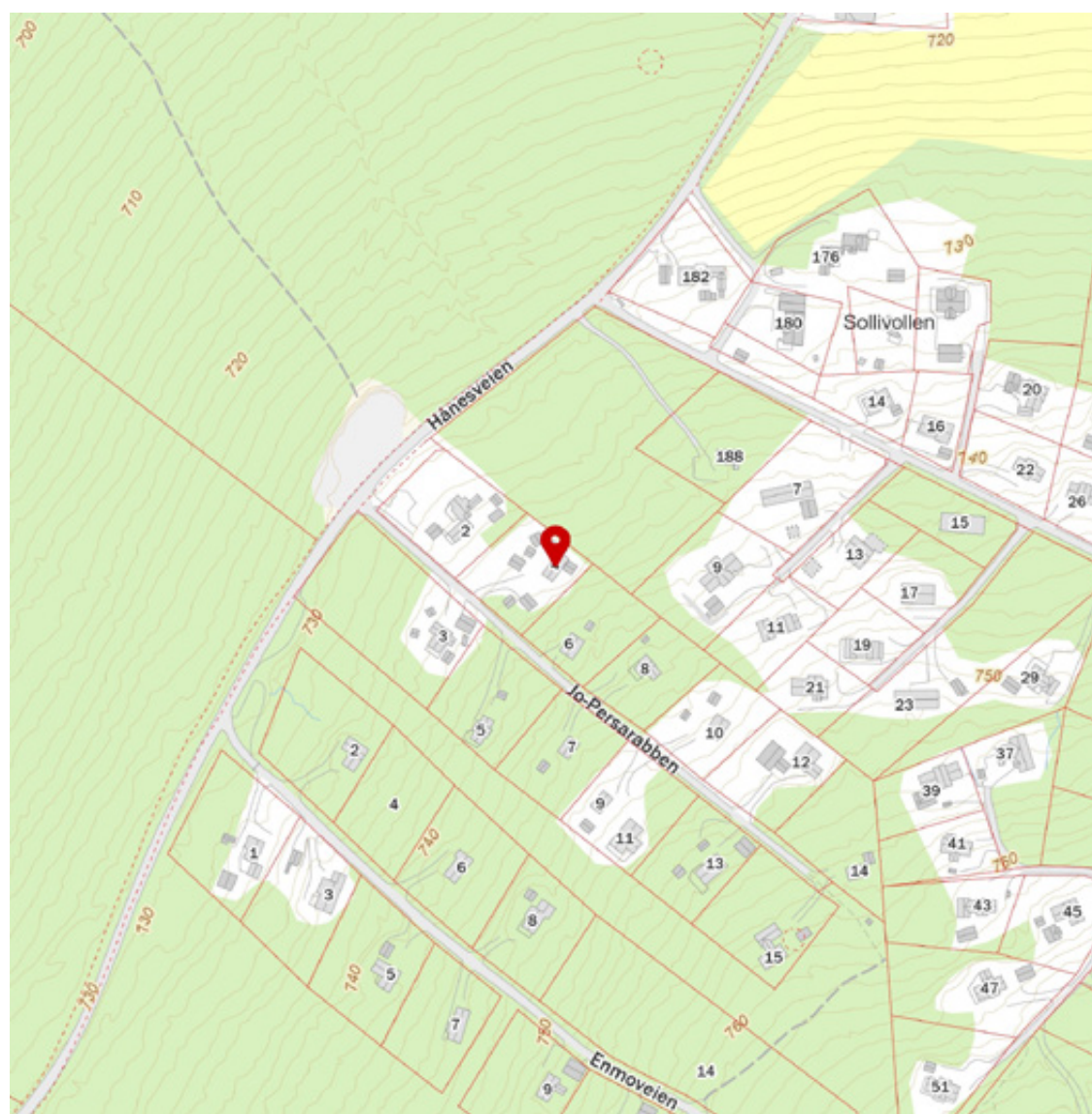
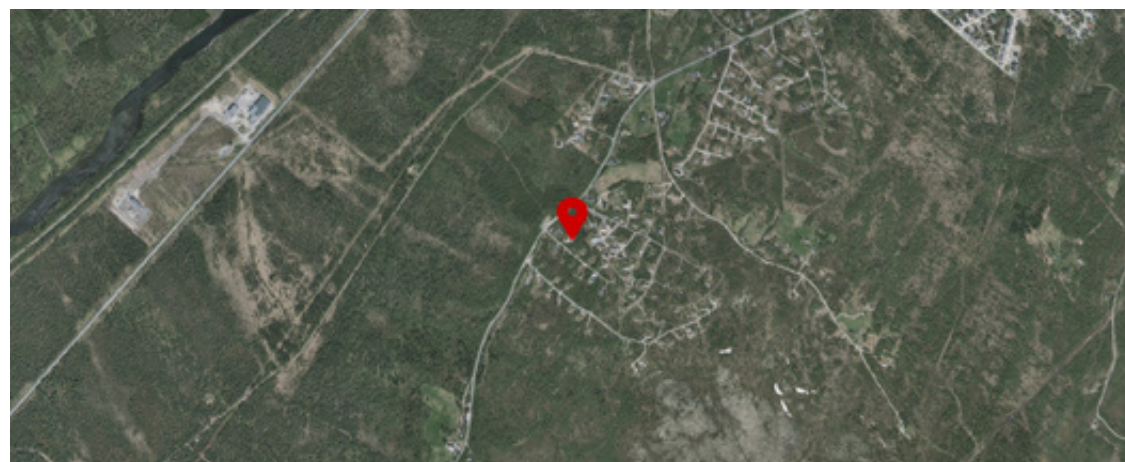
## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	34%
Ikke gift	56%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Roros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

# Informasjon om boligen



## Pris og økonomi

Prisantydning **4 250 000,-**

### Totale kostnader

Kr. 4 250 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

Kr. 106 250,- (2,5 % dokumentavgift)

Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)

Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)

Kr. 12 500,- (Help Boligkjøperforsikring - Valgfritt)

-----  
Kr. 119 920,- (omkostninger totalt)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Totalt: Kr. 4 369 920,-

### Formuesverdi sekundær

Kr 290 312 år 2020

### Formuesverdi kommentar

Oppgitt formuesverdi for fritidsbolig er normal fastsatt ved prosentfaktor ved førstegangs oppføring. Prosentfaktor er i dag på 30%, og beregningsgrunnlag er enten eiendommens kostpris inkludert grunn eller eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal formuesverdien videreføres med en eventuell fastsatt oppjustering. En fritidseiendom er typisk hytter, sommerhus og leilighetskompleks bygget utelukkende for fritidsformål.

### Kommunale avgifter

Kr 11 083 pr. år.

### Kommunale avgifter info

Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen. Totalt beløp kommunale avgifter per år er estimert ut fra ovennevnte terminbeløp.

### Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- Månedlige utgifter til utvidet TV-pakke, utvidet bredbåndshastighet og telefoni
- Månedlige utgifter til oppvarming/fjernvarme
- Strømabonnement
- Forsikring
- Brøyting

Disse kostnadene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur samt andre forhold relatert til husstanden.



## Informasjon om eiendommen

Adresse:	Jo-Persarabben 4
Matrikkel:	Gnr. 132, bnr. 703 i Røros kommune
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1968. Det skulle vært fremhevet at eiendommen er bygd i flere etapper. Hovedhytte, på bygd og om innredet i 1996 til 2002. Badehuset ferdig innredet i 2007.
Tomt:	1918.1 kvm eiet
Ansvarlig megler:	Yama Meskinyar
Selger:	Ole Johannes Bjørnstad



## Kvaliteter

### Beskrivelse

Ønsker du å samle storfamilien på hytta? Her har du mulighet til å sikre deg en eiendom med 4 annek, hovedhytte, eget badehus, uthus og garasje. Her er det bare å samle barn og barnebarn til jul og påske. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i underkant av 4 km fra Røros sentrum. Godt turterreng like utenfor døra. Her har en naturen som nærmeste nabo, og det er ypperlig for den som liker seg på gå-turer, bærturer, skiturer, jakt og fiske.

### Beliggenhet

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser i underkant av 4 km fra Røros sentrum. Godt turterreng like utenfor døra. Her har en naturen som nærmeste nabo, og det er ypperlig for den som liker seg på gå-turer, bærturer, skiturer, jakt og fiske. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner, restauranter og spennende butikker, samt jernbane, buss- og flyforbindelse. Det er et bredt aktivitets- og kulturtilbud med oppkjørt løypenett, liten slalåmbakke for barn i sentrum, golfbane, motorcrossbane, flerbrukshall med klatrevegg og turnhall, konserter, utstillinger og forskjellige sykkelritt. I løpet av året er det flere store arrangementer som Rørosmartnan, Femundsløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked.

Til Os sentrum er det ca 1 mil. Her ligger Hummelfjell, hvor store og små kan boltre seg i akebakken og alpinanlegget som består av to heiser og fem utfartsbakker, der den ene er en mer barnevennlig bakke. Hummelfjell TOS Arena er et helårs skiskiskytteranlegg som består av 3,6 km asfaltert lysløype med tøff løypeprofil og skiskytterstadion med 35 skiver. I tilknytning til TOS Arena er det også merkede treningsløyper, milevis med skispor samt sykkelmuligheter på sti, grus og vei.

Det er ca 16 mil til Trondheim, og ca 4,8 mil til svenskegrensen. I Funàsdaalen finner en flere alpinanlegg, scooterleder, butikker, restauranter, systembolag mm. I tillegg har man alpinanlegg i Ålen 25 min unna bestående av 2 heiser og 5 nedfarter.

### Beskrivelse tomt

Tomtetype Eiet  
Tomtestørrelse 1918.1kvm  
Areal iht matrikkelutskrift/målebrev/skylddeling.  
Relativt flat tomt med gruset innkjørsel.

### Adkomst

Fra Røros stasjon: Ta til høyre inn på Johan Falkbergets vei og følg veien til rundkjøringa. Kjør rett fram i rundkjøringa, følg fv30 ca 1,1km, ta til venstre ved Statoil, skiltet opp mot Hånesåsen. Følg Hånesveien i ca. 2 km før du tar inn Jo- Persrabben til venstre og følg skilting til nr. 4.

### Innbo og løsøre

Innbo og løsøre skal følge eiendommen i hovedsak. Noen ting med affeksjonsverdi kommer selger til å ta med. Sånt somr senger, sengetøy, kjøkkenutstyr, kopper og glass, og møbler er inkludert. Også TV og ved for flere tusen. Noe verktoy og bordet på verandaen og noen bøker beholder selger selv.

## Innhold

### Areal:

Hovedbygning  
Bruksareal (BRA) totalt: 49m<sup>2</sup> .  
Primærareal (P-ROM) totalt: 49m<sup>2</sup> .  
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .

Badehus  
Bruksareal (BRA) totalt: 23m<sup>2</sup> .  
Primærareal (P-ROM) totalt: 23m<sup>2</sup> .  
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .

Anneks 1  
Bruksareal (BRA) totalt: 9m<sup>2</sup> .  
Primærareal (P-ROM) totalt: 9m<sup>2</sup> .  
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .

Anneks 2  
Bruksareal (BRA) totalt: 11m<sup>2</sup> .  
Primærareal (P-ROM) totalt: 11m<sup>2</sup> .  
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .

Anneks 3  
Bruksareal (BRA) totalt: 14m<sup>2</sup> .  
Primærareal (P-ROM) totalt: 14m<sup>2</sup> .  
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .

Anneks 4  
Bruksareal (BRA) totalt: 11m<sup>2</sup> .  
Primærareal (P-ROM) totalt: 11m<sup>2</sup> .  
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .

Uthus  
Bruksareal (BRA) totalt: 10m<sup>2</sup> .  
Primærareal (P-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .  
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 10m<sup>2</sup> .

Garasje  
Bruksareal (BRA) totalt: 22m<sup>2</sup> .  
Primærareal (P-ROM) totalt: 0m<sup>2</sup> .  
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 22m<sup>2</sup> .

Hovedbygning  
Primærrom: Kjøkken, stue, vindfang, vaskerom.  
Badehus  
Primærrom: Bad, badstu, soverom, vindfang.  
Anneks 1  
Primærrom: Soverom.  
Anneks 2  
Primærrom: Soverom.  
Anneks 3  
Primærrom: Soverom.  
Anneks 4  
Primærrom: Soverom.  
Uthus  
Sekundærrom: Bod/vedskjul, kott.  
Garasje  
Sekundærrom: Garasje.

### TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Hovedbygning og badehus har en annen romløsning enn det som er byggemeldt. Det vurderes likevel ikke som vesentlig, da det ikke vurderes å være foretatt noen bruksendring av bygningene. Det bemerkes at det i kommunale dokumenter foreligger byggemelding av påbygg, men at dette er oppsatt som en frittstående bygning

### STANDARD FOR AREALOPPMÅLING

Arealoppmåling er foretatt av takstmann. Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no)

### Standard

BESKRIVELSE ROM (P-ROM/S-ROM):



# Innhold

## OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1  
TG 1: 16  
TG 2: 10  
TG 3: 0  
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU

- Balkong/terrasse hovedbygning pga. alder og slitasje.
- Vinduer/dører pga. alder.
- Renner og nedløp hovedbygning pga. frostspreng.
- Takkonstruksjon hovedbygning pga. skjevheter.
- Taktekking og beslag hovedbygning pga. alder og manglende takstige.
- Innvendig gulv hovedbygning pga. knirk.
- Bad pga. alder, manglende fall mot sluk, usikker restverdi på tettesjikt samt manglende tilluft.
- Avløpsrør hovedbygning pga. alder.
- Blindloft badehus pga. begrenset mulighet for kontroll.

## ROMSPESIFIKK STANDARDBESKRIVELSE

### Hovedbygning

Kjøkken: Tregulv og panel på vegger. Laminateplater på vegg over benk. Panel i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn og peis. Utgang til terrasse.

Vindfang: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

Vaskerom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utslagsvask og benkeskap.

### Badehus

Bad: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap, bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og opplegg for oppvaskmaskin.

Badstu: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Badstuovn.

Soverom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Vindfang: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

### Anneks 1

Soverom: Tregulv og laftet tømmer på vegg. Panel i himling. Panelovn.

### Anneks 2

Soverom: Tregulv og laftet tømmer på vegger. Panel i himling.

### Anneks 3

Soverom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

### Anneks 4

Soverom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

### Uthus

Bod/vedskjul: Tregulv. Åpen konstruksjon og panel på vegger. Åpen konstruksjon i himling.

Kott: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

### Garasje

Garasje: Støpt gulv og åpen konstruksjon på vegger. Åpen konstruksjon i himling. Leddport i tre.

## Byggemåte

### Hovedbygning

Fritidsbolig oppført i 1 etasje på grunnmur med

betongpilarer. Veggkonstruksjon er med bindingsverk og er kledd utvendig med tømmermannskledning. Taket er med saltaksform og er tekket med pappshingel. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen. Vinduer er med koblede glass.

### Badehus

Badehuset er oppført i 1 etasje på impregnerte trepilarer. Veggkonstruksjon er med bindingsverk og er kledd utvendig med tømmermannskledning. Taket er med saltaksform og er tekket med torv. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen. Vinduer er med koblede glass.

### Anneks 1

Anneks oppført i 1 etasje på punktfundamenter med Leca. Veggkonstruksjonen er med laftet tømmer. Taket er med saltaksform og er tekket med malte stålplater. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen. Vindu er med koblet glass.

### Anneks 2

Anneks oppført i 1 etasje på punktfundamenter med Leca. Veggkonstruksjonen er med laftet tømmer. Taket er med saltaksform og er tekket med torv. Det er trebjelkelag som gulv mot grunnen. Vindu er med koblet glass.

### Anneks 3

Anneks oppført i 1 etasje på punktfundamenter med Leca. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Taket er med saltaksform og er tekket med torv. Det er trebjelkelag som gulv mot grunnen. Vinduer er med koblede glass.

### Anneks 4

Anneks oppført i 1 etasje på punktfundamenter med naturstein. Veggkonstruksjonen er med laftet tømmer. Taket er med saltaksform og er tekket med papp. Det er trebjelkelag som gulv mot grunnen. Vindu er med 2-lags glass.

### Uthus

Uthus oppført i 1 etasje på punktfundamenter med Leca. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket er med

saltaksform og er tekket med papp. Det er trebjelkelag som gulv mot grunnen. Vinduer er med enkelt glass.

### Garasje

Garasje oppført i 1 etasje over støpt plate på mark og ringmur med Leca. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket er med saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater med taksteinprofil. Vinduer er med enkle glass.

## Type takst/takstmann

### Tilstandsrapport

Takst-Forum Trøndelag AS, avd. Oppdal

## Energimerke

Bokstav: unknown Farge: Ukjent



## Offentlig informasjon

### Vei vann og avløp

Privat adkomst fram til offentlig veg.  
Offentlig avløp via private stikkledninger  
Offentlig vann via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsboligformål og reguleres av Kommunedelplan for Røros sentrum og Abrahamsvollen, gnr.132, bnr.120

Kommuneplaner  
Id: KD20080002

Navn: Kommunedelplan for Røros sentrum  
Plantype: Kommunedelplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 25.06.2009  
Bestemmelser: [http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/KD20080002/Dokumenter/KD20080002\\_planbestemmelser.pdf](http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/KD20080002/Dokumenter/KD20080002_planbestemmelser.pdf)  
Delarealer: Delareal 1 918 m  
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner  
Id: 19760004

Navn: Abrahamsvollen, gnr.132, bnr.120  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 17.12.1976  
Delarealer: Delareal 1 885 m  
Formål: Fritidsbebyggelse  
Delareal: 21 m  
Formål: Gangvei  
Id: 19760003  
Navn: Marius Langen, gnr.132, bnr.110  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 21.06.1976  
Delarealer: Delareal 12 m  
Formål: Fritidsbebyggelse

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, men eiendommen er byggemeldt i følge Røros kommune.  
Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

### Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.  
Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

### Tinglyste rettigheter

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

07.09.1967 - Dokumentnr: 2430 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:120

## Avtalerettslige forhold

### Salgsoppgave godkjent

02.09.2022

### Forbehold om innhold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

### Undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro. Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand.Åpenbare eller synlige feil og mangler ved boligen behøver ikke å være beskrevet i salgsoppgave eller dennes vedlegg.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold\*:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmeglere, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med

relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan



kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/ tilstandsrapport/ boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her: https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/

## Budgivning

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

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

Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse

(eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til

akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 millioner kroner.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter. Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

### Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal



være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse. Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene. Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

## Hvitvasking

HvitvaskningsregleneKjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

## Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke

rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på: <https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

## Vedlegg

Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

Tilstandsrapport med arealberegning  
Selgers egenerklæring  
Energiattest  
Planskisser  
Målebrev/skylddeling  
Regulering og situasjonskart  
Byggetegninger  
Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

## Innbo og løsøre

Som grunnlag for handelen legges løsorelisten fra NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningen - gjeldende fra 1. januar 2020. Avvik fra dette vil stå spesifisert i salgsoppgaven.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

# Meglerfirma

## Om meglerhuset

Meglerhuset Nylander AS avd. Røros  
Peder Hiortgata 3, 7374 RØROS. TLF. 73 10 00 60

## Generell informasjon

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet bør inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS. Meglerforetaket kan ikke - verken til selger eller markedet - formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfm. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Ta evt. kontakt for å få informasjon om budfristen. Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2004 underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Dersom tvangssalg gjelder andre regler, se egne regler bak på budskjemaet.

## Vederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon fastpris	kr. 60 000,-
Digital samhandling	kr. 1 000,-
Ekstratjenester pr. stk.	kr. 1 00,-
Markedsføringspakke	kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar	kr. 5 000,-
Salgsoppgaver (fra)	kr. 2 000,-
Tilretteleggelsesgebyr	kr. 18 750,-
Utleddsgebyr pr. stk.	kr. 250,-
Visningshonorar pr. stk.	kr. 1 500,-

Meglerforetakets utlegg:

Foto	kr. 4 375,-
Kommunal info	kr. 3 074,-
Tinglyste erkl., pr. stk.	kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon	kr. 585,-

Alle beløp er ink. mva.

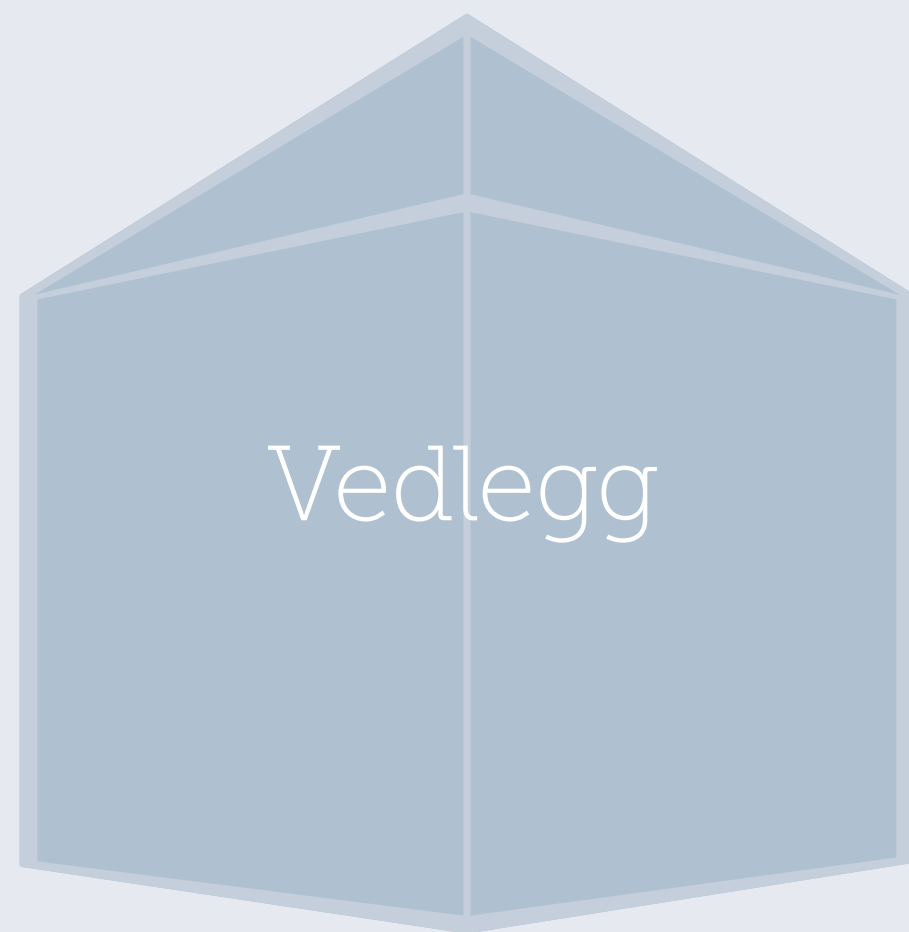
## Lån og formidling

Det kan være en god ide å søke om finansieringsbevis før du begynner å se etter bolig. Meglerhuset Nylander har avtale med Danske Bank om formidling av finansielle tjenester. Det gjøres oppmerksom på at meglerforretningen mottar provisjon for salg av finansielle tjenester. Provisjonen er en avregning mellom Meglerhuset Nylander og Danske Bank som ikke gir økte kostnader for kunden. Kun personer som har samtykket til dette vil bli formidlet videre til Danske Bank.

## Anbefaling

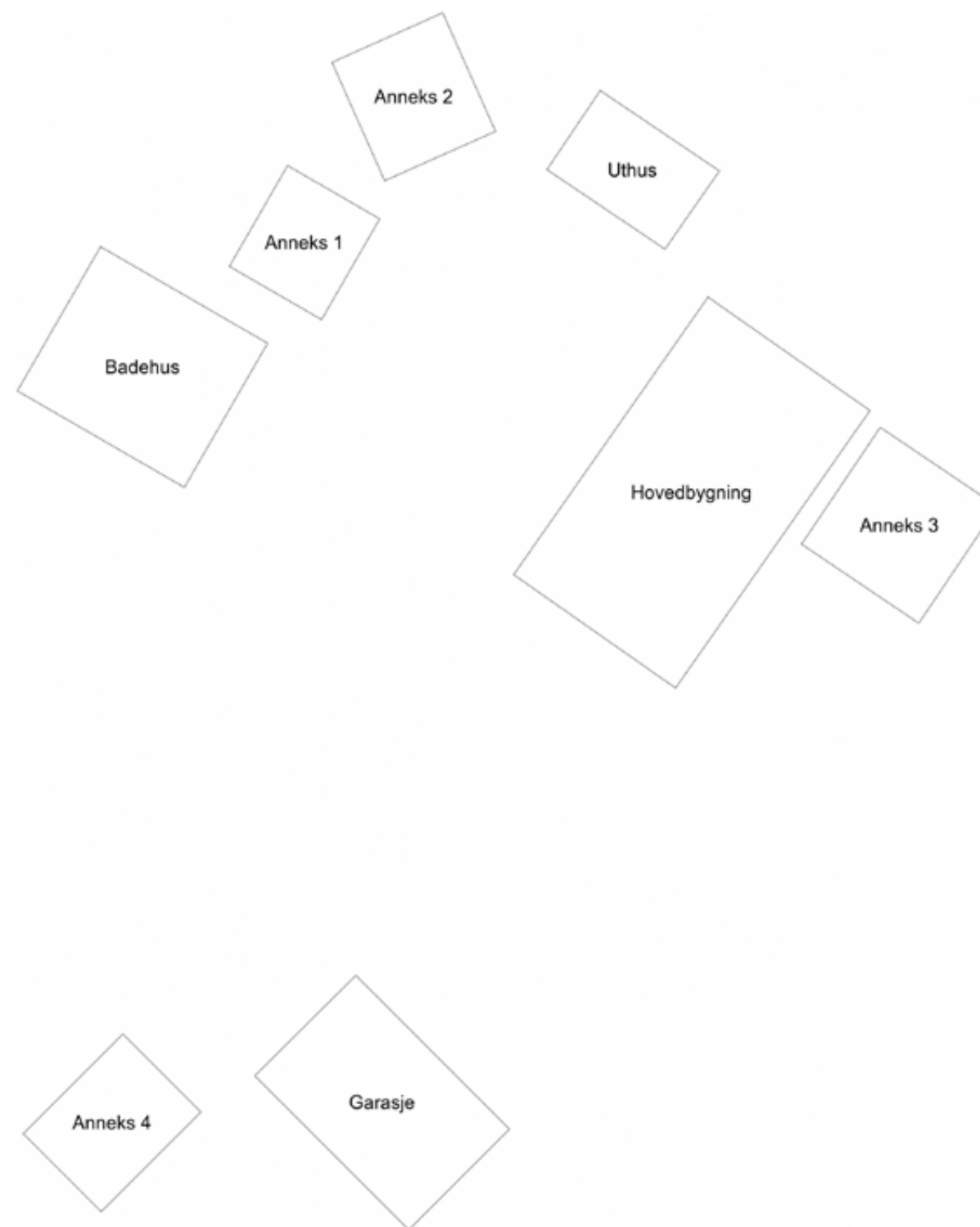
Gjør deg kjent med prospektet og dets vedlegg. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål. Det er budgivers ansvar å ha satt seg godt inn i informasjonen i salgsoppgaven og dens vedlegg innen første bud avgis. Før du legger inn bud på eiendommen anbefaler vi at du undersøker eiendommen grundig, gjerne i samråd med en autorisert takstmann eller annen sakkyndig.





## 7374 Røros - Jo-Persarabben 4

### Oversikt





## Hovedbygning

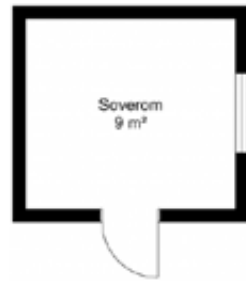


## Badehus

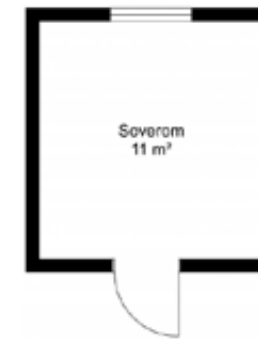




## Anneks 1

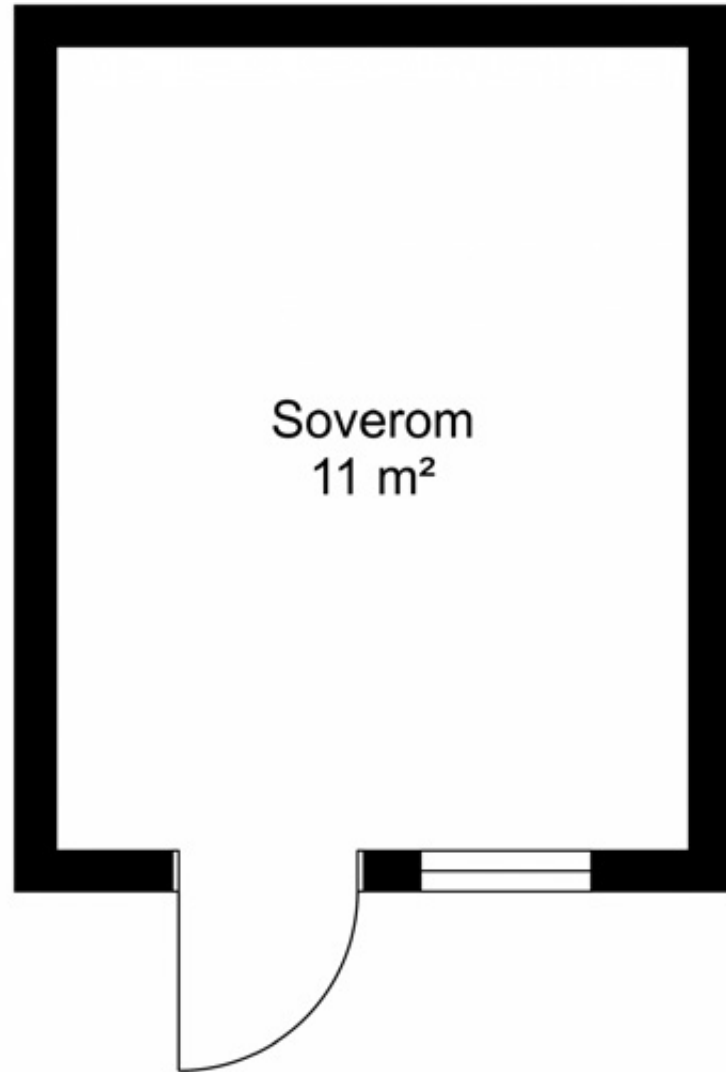


## Anneks 2

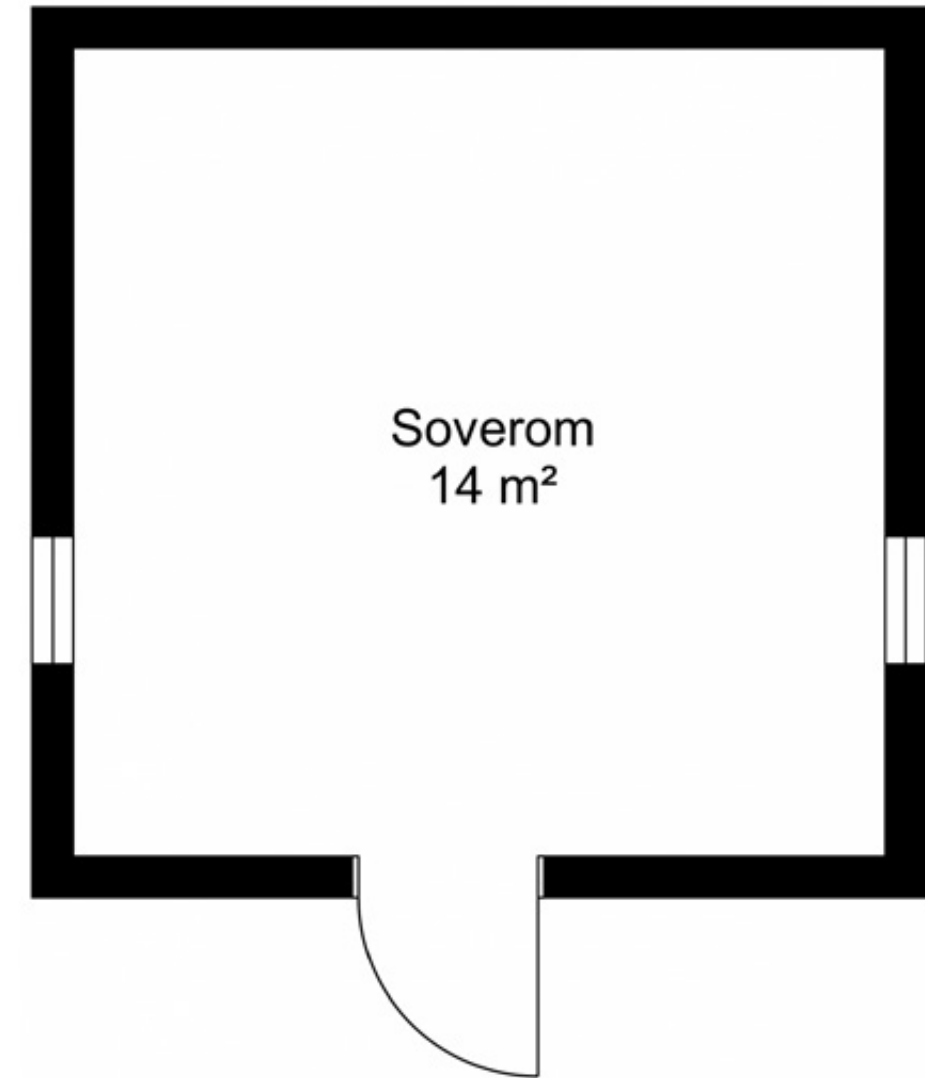




Anneks 4



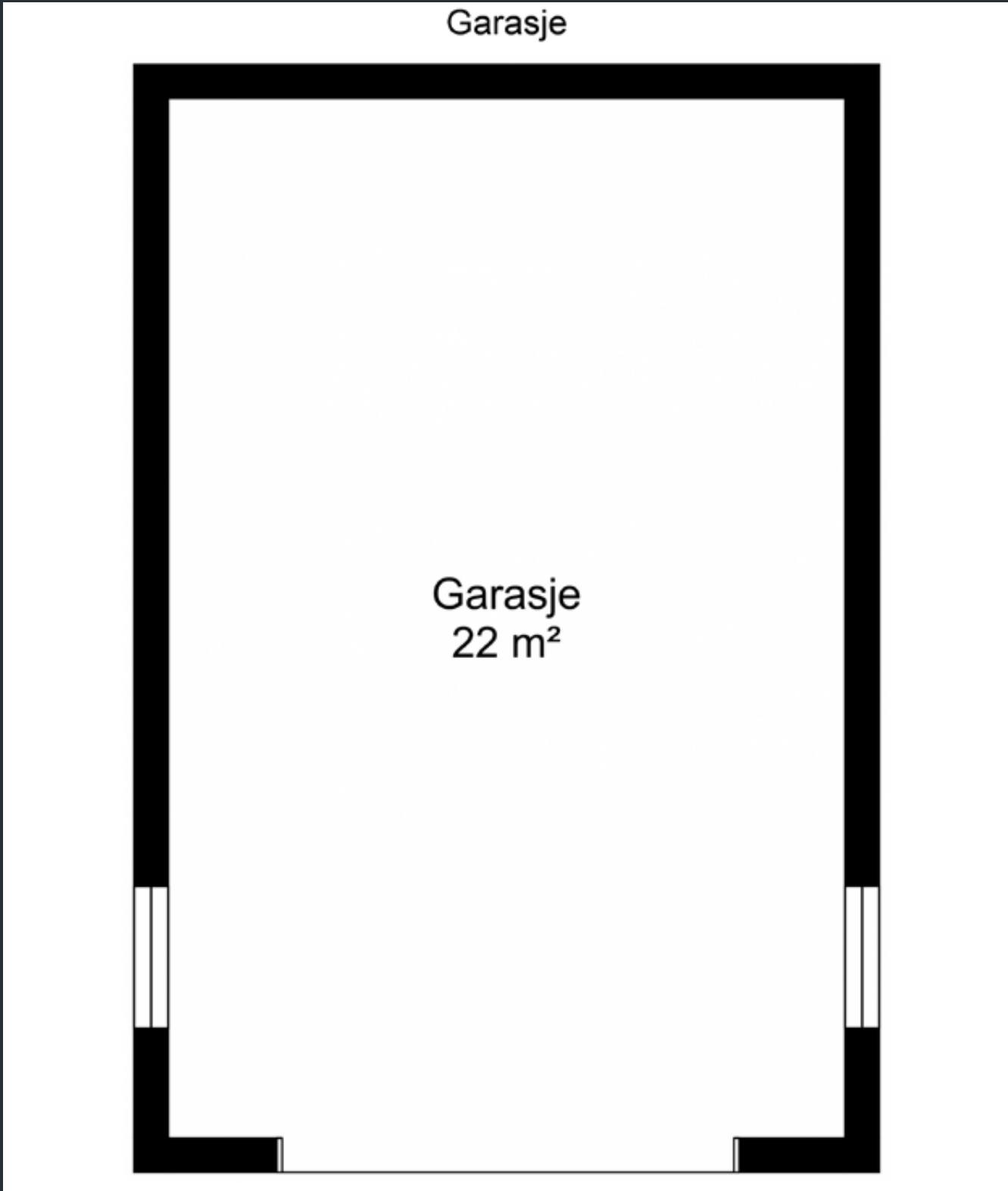
Anneks 3





Garasje

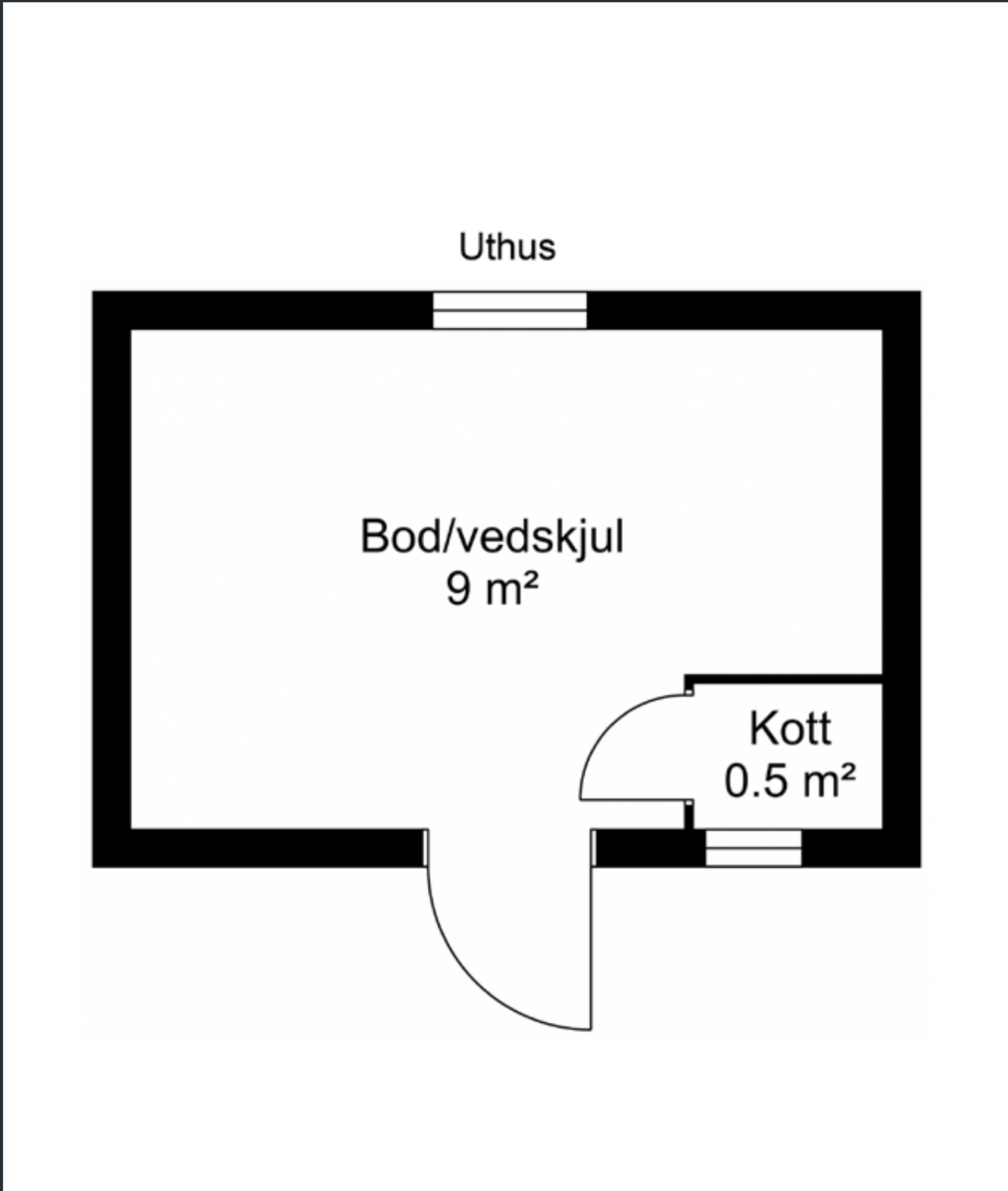
Garasje  
22 m<sup>2</sup>

A simple floor plan of a rectangular garage. The walls are represented by thick black lines. There are two sets of double doors, one on the left wall and one on the right wall, each shown as two parallel lines. The text 'Garasje' is at the top, and 'Garasje 22 m²' is in the center.

Uthus

Bod/vedskjul  
9 m<sup>2</sup>

Kott  
0.5 m<sup>2</sup>

A floor plan showing a shed and an outhouse. The shed is a large rectangle with a thick black border. It has a door on the top wall and a door on the bottom wall. The text 'Uthus' is above the top door, and 'Bod/vedskjul 9 m²' is in the center. Attached to the bottom-right corner of the shed is a smaller structure, the outhouse, with a thick black border and a door on its right wall. The text 'Kott 0.5 m²' is inside the outhouse.



# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Fritidsbolig med tilleggsbygninger**

ADRESSE

**Jo-Persarabben 4  
7374 RØROS**

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

**Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu  
Snorre Kolstad**

sk@tft.no  
48033863

## 1 TILSTANDSGRADENE

<b>TG0</b>	<b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b> 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.
<b>TG1</b>	<b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b> Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
<b>TG2</b>	<b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b> 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
<b>TG3</b>	<b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b> Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
<b>TGIU</b>	<b>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</b> <ul style="list-style-type: none"><li>bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li></ul>

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

### BALKONG/TERRASSE HOVEDBYGNING

#### Totalvurdering:

Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling, da den eldste delen fremstår som noe slitt. Det mangler rekkverk hvor høyde ned til terreng er over 50 cm. TG 2 på grunn av alder og slitasje på terrasser fra byggeår og fra 1996. TG 1 settes for delen fra 2012.

#### Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes. Det kan vurderes utskifting av terrasse fra byggeår.

### VINDUER/DØRER

#### Totalvurdering:

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vinduer og ytterdører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 på grunn av alder.

### RENNER OG NEDLØP HOVEDBYGNING

#### Totalvurdering:

Det er takrenner og nedløp utført i lakkert metall, og ble montert i forbindelse med ny taktekkning for ca. 20 år siden. Nedløpene er ført ned til rør for bortledning av takvann. TG 2 er satt på grunn av frostspreng i taknedløp.

#### Anbefalte tiltak:

Det kan vurderes å skifte ut frostsprengte nedløp, men erfaringsmessig sett vil også nye nedløp bli frostsprengte etter flere kalde vintre i dette området.

### TAKKONSTRUKSJON HOVEDBYGNING

#### Totalvurdering:

Det registreres sig i takkonstruksjonen. Det vurderes å være på grunn av sesongbaserte bevegelser i grunnen. TG 2 på grunn av skjevhet i takkonstruksjon.

#### Anbefalte tiltak:

Det bør foretas en oppretting av fundament.

### TAKTEKKING OG BESLAG HOVEDBYGNING

#### Totalvurdering:

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader. Det mangler takstige for sikker adkomst til skorstein. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder og manglende takstige.

#### Anbefalte tiltak:

Montering av takstige.

### INNVENDIG GULV HOVEDBYGNING

#### Totalvurdering:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Knirk i gulv er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen. TG 2 på grunn av knirk.

### BAD

#### Totalvurdering overflater:

Gulvet er flatt, men det er god vannsikkerhet mot tilstøtende rom, samt at det er benyttet dusjkabinett i rommet. Gulvoverflatene på badet har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. TG 2 på grunn av alder og manglende fall mot sluk.

#### Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

#### Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

#### Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Det registreres ingen avvik på utstyr/innredning i rommet. TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilluft til rommet, og ventileringen blir derfor redusert. TG 1 settes for utstyr/innredning.

#### Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det kan eventuelt monteres en ventil i yttervegg.

### AVLØPSRØR HOVEDBYGNING

#### Totalvurdering:

Det vurderes at avløpsrørene er av eldre årgang. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Det er normal funksjon på avløpsrørene, og det registreres ingen lekkasjer. TG 2 er satt på grunn av alder.

#### Anbefalte tiltak:

Det kan vurderes utskiftinger på grunn av at det vurderes høy alder på rørene og større risiko for lekkasje i tiden som kommer.

## BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

### BLINDLOFT BADEHUS

#### Totalvurdering:

Det er et blindloft over badstuen. Det er ikke etablert luke for inspeksjon. På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.

#### Anbefalte tiltak:

Det kan vurderes etablering av inspeksjonsluke for å muliggjøre inspeksjon.

## ! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

### DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

*Hovedbygning og badehus har en annen romløsning enn det som er byggemeldt. Det vurderes likevel ikke som vesentlig, da det ikke vurderes å være foretatt noen bruksendring av bygningene. Det bemerkes at det i kommunale dokumenter foreligger byggemelding av påbygg, men at dette er oppsatt som en frittstående bygning.*

### DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

*Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygningene, men det bemerkes at de er lovlig oppsatt.*



## DET ER IKKE ETABLERT BRANNSLUKKINGSUTSTYR OG RØYKVARSLER I BOLIGEN IHT. FORSKRIFT

6 kg pulverapparat er plassert på stue i hovedbygningen.

2

## OM RAPPORTEN

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

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

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/62bad78046e0fb0001e355e0>

### DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

### HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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



<b>3</b>	<b>INFORMASJON OM OPPDRAGET</b>
----------	---------------------------------

<b>Oppdrag opprettet:</b> 28.06.2022	<b>Befaringsdato:</b> 26.07.2022	<b>Rapportdato:</b> 25.08.2022
<b>Bestiller/rekvirent av rapport:</b> Meglerhuset Nylander avd. Røros		

<b>HJEMMELSHAVERE</b>	
<b>Navn:</b> Ole Johannes Bjørnstad	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Ja
<b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Nei	
<b>Kommentarer</b> Egenerklæring er ikke fremlagt. Relevante opplysninger er forelagt takstmannen av eier.	

<b>4</b>	<b>INFORMASJON OM TAKSTMANNEN</b>
----------	-----------------------------------

<b>Navn:</b> Snorre Kolstad	<b>Firma:</b> Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu
<b>Adresse:</b> ,	
<b>Telefon:</b> 48033863	<b>E-post:</b> sk@tft.no
<b>Dato:</b> 25.08.2022	<b>Sted:</b>

<b>5</b>	<b>BOLIGINFORMASJON</b>
----------	-------------------------

<b>Adresse:</b> Jo-Persarabben 4, 7374 RØROS		
<b>Gårdsnummer:</b> 132	<b>Bruksnummer:</b> 703	<b>Seksjonsnummer:</b>
<b>Kommunennummer:</b> 5025	<b>Festenummer:</b>	
<b>Boligtype:</b> Fritidsbolig med tilleggsbygninger	<b>Byggeår:</b> 1968 Hovedbygningen ble tatt i bruk 14.08.1968.	
<b>Generell beskrivelse av boligen</b> Hovedbygningen er en fritidsbolig oppført i 1 etasje. Den er oppført på grunnmur med betongpilarer. Veggkonstruksjon er med bindingsverk og er kledd utvendig med tømmermannskledning. Taket er med saltaksform og er tekket med pappshingel. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen. Vinduer er med koblede glass.  Badehuset er oppført i 1 etasje. Det er oppført på impregnerte trepilarer. Veggkonstruksjon er med bindingsverk og er kledd utvendig med tømmermannskledning. Taket er med saltaksform og er tekket med torv. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen. Vinduer er med koblede glass.  Bygningene på tunet vurderes å være godt vedlikeholdt, og fremstår uten alvorlige avvik eller mangler.		

<b>TILTAK</b>		
<b>Årstall</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Dokumentasjon</b>
2002	Oppføring av badehus. Byggestart var i 2002, og bygget ble ferdigstilt i 2007. Flislegging av bad ble utført i 2002 av faglærte. Tømmerarbeid er utført med egeninnsats. Vann/avløp og elektro er utført av godkjente virksomheter.  Det ble lagt ned rør rundt tomten for å drenere unna overflatevann fra tilstøtende område. Arbeidet ble utført med hjelp av faglærte.	Muntlig opplysning gitt av eier.

<b>6</b>	<b>AREALINFORMASJON</b>
----------	-------------------------

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

<b>HOVEDBYGNING</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 49	<b>Primærrom</b> 49	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Kjøkken, stue, vaskerom, vindfang.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>

<b>BADEHUS</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 23	<b>Primærrom</b> 23	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Vindfang, bad, badstu, soverom.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>

<b>TOTALT</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 72	<b>Primærrom</b> 72	<b>SekundærRom</b> 0

<b>Beskrivelse av areal</b> Rombenevning er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
--

**ØVRIGE BYGG**

<b>ANNEKS 1</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 9	<b>Primærrom</b> 9	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Soverom.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>

<b>ANNEKS 2</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 11	<b>Primærrom</b> 11	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Soverom.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>

<b>ANNEKS 3</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 14	<b>Primærrom</b> 14	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Soverom.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>



ANNEKS 4		
BRA (P-ROM + S-ROM) 11	Primærrom 11	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Soverom.		Beskrivelse sekundærrom
UTHUS		
BRA (P-ROM + S-ROM) 10	Primærrom 0	SekundærRom 10
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Bod/vedskjul, kott.
GARASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 22	Primærrom 0	SekundærRom 22
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Garasje.

## 7 DRENERING

Finnes ikke/ikke relevant

## 8 GRUNN / FUNDAMENT HOVEDBYGNING TG-1

*Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.*

**Type Fundament/Grunnmur** Søyler/Pilarer

**Kommentarer**  
Bygningen er fundamentert på betongpilarer.

**Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter?** Nei

**Totalvurdering av grunn/fundament**

Undersøkelse av fundamenter viser ingen tegn til skjevheter eller skader.

## 9 GRUNN / FUNDAMENT BADEHUS TG-1

*Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.*

**Type Fundament/Grunnmur** Søyler/Pilarer

**Kommentarer**  
Bygningen er fundamentert på impregnerte trepilarer.

**Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter?** Nei

**Totalvurdering av grunn/fundament**

Undersøkelse av fundamenter viser ingen tegn til skjevheter eller skader.

## 10 KRYPKJELLER

Finnes ikke/ikke relevant

## 11 FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

## 12 RADONSIKRING

Finnes ikke/ikke relevant

### 13 ROM UNDER TERRENG

Finnes ikke/ikke relevant

### 14 BALKONG/TERRASSE HOVEDBYGNING

TG-2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

**Type** Terrasse

**Kommentarer**

Det er etablert terrasser i flere perioder rundt bygningen. Del mot nordøst er fra opprinnelig byggeår. Del mot sørøst er fra 2012. Del mot sørvest er fra 1996. Terrassene fra byggeår og fra 1996 er bygd på punktfundamenter med betong. Terrassen fra 2012 er plassert på terreng. Rekkverk er med stående bord.

**Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom?** Nei

**Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt?** Nei

**Er det krav til rekkverk?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

**Forskriftsmessig rekkverkshøyde** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Terrasse mangler rekkverk mot nordøst.

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?** Nei

**Er det krav til fall/avrenning?** Nei

**Totalvurdering**

Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling, da den eldste delen fremstår som noe slitt. Det mangler rekkverk hvor høyde ned til terreng er over 50 cm. TG 2 på grunn av alder og slitasje på terrasser fra byggeår og fra 1996. TG 1 settes for delen fra 2012.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Overflatebehandling må påregnes. Det kan vurderes utskifting av terrasse fra byggeår.

### 15 BALKONG/TERRASSE BADEHUS

TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

**Type** Platting

**Kommentarer**

Det er etablert en platting på terreng utenfor inngangsdøren.

**Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt?** Nei

**Er det krav til rekkverk?** Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?** Nei

**Er det krav til fall/avrenning?** Nei

**Totalvurdering**

Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, men det må påregnes vedlikehold/ overflatebehandling.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Overflatebehandling må påregnes.

### 16 VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

**Type**

Vinduer med koblede glass.  
Terrassedør med brystningsvindu.  
Inngangsdører i tett utførelse.  
Innvendige dører er profilerte tredører.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Ja

**Kommentarer**

I badehuset er det vinduer fra 2002.

**Punkterte glass** Nei

**Totalvurdering**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vinduer og ytterdører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 på grunn av alder.

### 17 YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.



**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**  
Fasadene på bygningene har blitt overflatebehandlet fortløpende.

**Fasade** Stående kledning

**Kommentarer**  
Det er veggkonstruksjoner med bindingsverk som er utvendig kledd med tømmermannskledning.

**Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja**

**Kommentarer**  
Det registreres oppsprekking på grunn av spikring for langt ut mot kant på 1 kledningsbord ved 1 av hjørnene på hovedbygningen. Det vurderes ikke som vesentlig da det kun er av visuelt preg.

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling** Nei

**Musetetting** Ja

**Lufting av kledning** Ja

**Kommentarer**  
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Kledningen på badehuset har god tilgang på luft mellom kledning og veggkonstruksjon.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**  
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak.

**18** **BLINDLOFT BADEHUS** **TG-IU**

*Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.*

**Totalvurdering**  
Det er et blindloft over badstuen. Det er ikke etablert luke for inspeksjon. På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det kan vurderes etablering av inspeksjonsluke for å muliggjøre inspeksjon.

**19** **RENNER OG NEDLØP HOVEDBYGNING** **TG-2**

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

**Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja**

**Kommentarer**  
Det er frostspreng i taknedløp, og er ikke unormalt med tanke på alder og kalde temperaturer på vinteren.

**Totalvurdering av renner og nedløp**  
Det er takrenner og nedløp utført i lakkert metall, og ble montert i forbindelse med ny taktekking for ca. 20 år siden. Nedløpene er ført ned til rør for bortledning av takvann. TG 2 er satt på grunn av frostspreng i taknedløp.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det kan vurderes å skifte ut frostsprengte nedløp, men erfaringsmessig sett vil også nye nedløp bli frostsprengte etter flere kalde vintre i dette området.

**20** **RENNER OG NEDLØP BADEHUS** **TG-1**

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

**Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei**

**Totalvurdering av renner og nedløp**  
Det er takrenner utført i tre. Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

**21** **TAKKONSTRUKSJON HOVEDBYGNING** **TG-2**

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der dette er tilgjengelig.*

**Inspisert fra** På tak, Annet

**Kommentarer**  
Konstruksjonen er besiktiget fra oppe på tak og inne i boligen.

**Takkonstruksjon** Saltak

**Kommentarer**  
Konstruksjonen er med saltaksform og er bygget med langsgående takåser opplagret på bærende vegger. Taktro er med trepanel.

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt** Ja

**Kommentarer**  
Det registreres sig mot enden av takkonstruksjonen som er bygget over terrassen mot sørøst.

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**  
Det registreres sig i takkonstruksjonen. Det vurderes å være på grunn av sesongbaserte bevegelser i grunnen. TG 2 på grunn av skjevhet i takkonstruksjon.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det bør foretas en oppretting av fundament.

**22** **TAKKONSTRUKSJON BADEHUS** **TG-1**

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der dette er tilgjengelig.*

**Inspisert fra** Fra bakken, Annet

**Kommentarer**  
Konstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bygningen.

**Takkonstruksjon** Saltak

**Kommentarer**  
Taket er med saltaksform og konstruksjonen er bygget med sperretak over mønsås. Taktro er med trepanel.

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt** Nei

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**  
Det er ikke registrert symptom på svekkelser.  
Det er ikke inspisert med tanke på lufting av konstruksjon over badstue da det ikke er luke for inspeksjonsmulighet.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det kan vurderes etablering av inspeksjonsluke for å muliggjøre inspeksjon.

**23 TAKTEKKING OG BESLAG HOVEDBYGNING TG-2**

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Ja

**Kommentarer**  
Det opplyses at tekkingen ble byttet for ca. 20 år siden av faglærte.

**Inspisert fra** På tak

**Type tekking** Shingel

**Kommentarer**  
Taket er tekket med pappshingel.

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?** Nei

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Kommentarer**  
Tekkingen har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

**Totalvurdering av taktekking og beslag**  
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader.  
Det mangler takstige for sikker adkomst til skorstein.  
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder og manglende takstige.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Montering av takstige.

**24 TAKTEKKING OG BESLAG BADEHUS TG-1**

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Inspisert fra** Fra bakken

**Type tekking** Torv

**Kommentarer**  
Taket er tekket med torv.

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?** Nei

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**  
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader.

**25 INNVENDIG GULV HOVEDBYGNING TG-2**

*Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.*

**Type** Tre/bjelkelag

**Kommentarer**  
Det er trebjelkelag som gulv over grunnen.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja

**Kommentarer**  
Det registreres stedvis knirk i gulv.  
Enkelte mindre skjevheter, men ikke av vesentlig grad.

**Totalvurdering**  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.  
Knirk i gulv er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen.  
TG 2 på grunn av knirk.

**26 INNVENDIG GULV BADEHUS TG-1**

*Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.*

**Type** Tre/bjelkelag

**Kommentarer**  
Det er trebjelkelag som gulv over grunnen.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Nei

**Totalvurdering**  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.



27	ILDSTED	TG-1
----	---------	------

**Type pipe** Tegl

**Kommentarer**  
Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er etablert peis på stue.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?** Nei

**Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige?** Ja

**Kommentarer**  
Pipemuren er rehabilitert med stålrør, og kravet er derfor kun 2 synlige sider.

**Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig?** Ja

**Skorstein over tak er inspisert fra:** Fra taket

**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?** Nei

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ja

**Totalvurdering**  
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

28	KJØKKEN	TG-1
----	---------	------

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja

**Kommentarer**  
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

**Fungerer avtrekk over stekesonen ?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**  
Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**  
Innredningen ble montert i 2007/2008. Det er innredning med laminat og heltre eik. Benkeplaten er med laminat og oppvaskkum i stål. Skapfronter og skrog var brukt da kjøkkenet ble montert, og fremstår med normal slitasje på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

29	LOVLIGHET
----	-----------

*Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.*

**Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?** Nei

**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?** Nei

**Kommentarer**  
Hovedbygning og badehus har en annen romløsning enn det som er byggemeldt. Det vurderes likevel ikke som vesentlig, da det ikke vurderes å være foretatt noen bruksendring av bygningene. Det bemerkes at det i kommunale dokumenter foreligger byggemelding av påbygg, men at dette er oppsatt som en frittstående bygning.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?** Nei

**Kommentarer**  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygningene, men det bemerkes at de er lovlig oppsatt.

**Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?** Nei

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?** Nei

**Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift?** Nei

**Kommentarer**  
6 kg pulverapparat er plassert på stue i hovedbygningen.

**Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?** Nei

30	TOALETTRUM
----	------------

Finnes ikke/ikke relevant

31	TRAPP
----	-------

Finnes ikke/ikke relevant

32	AVLØPSRØR BADEHUS	TG-1
----	-------------------	------

*Her vurderes: Innvendige avløpsrør*

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Type** Plast

**Er avløpssystemet luftet over tak?** Nei

**Kommentarer**  
Kloakk er luftet via en Durgoventil (vakumventil).

**Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr?** Ja

**Kommentarer**  
Det er normal vannstand i sluk ved tapping.

**Er stakeluke tilgjengelig?** Nei

**Kommentarer**  
Det er ikke påvist noen stakeluke i bygningen. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

**Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested?** Ja

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei

**Totalvurdering**  
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.  
Det registreres ingen avvik eller forhold med behov for tiltak.

**33 ELEKTRISK**

**TG-1**

*For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Det ble installert strøm i hovedbygningen i 1995.  
Installasjoner i badehus og annekser periodevis.  
Elektrikerarbeider opplyses å være utført av REN Røros EI-service AS og Bergstaden Elektro AS.

**Foreligger det samsvarserklæring? Ja**

**Type sikringer** Automatsikring

**Type anlegg** Skjult

**Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei**

**Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja**

**Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei**

**Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei**

**Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei**

**Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei**

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

Det registreres ikke vesentlig avvik på anlegget.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.  
Fremhente samsvarserklæringer om mulig.

**34 VANNBÅREN VARME**

Finnes ikke/ikke relevant

**35 VANNLEDNINGER**

**TG-1**

*Her vurderes: Innvendige vannledninger*

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei**

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja**

**Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja**

**Kommentarer**

Hovedstoppekran er plassert på bad.

**Er stoppekran funksjonstestet? Ja**

**Kommentarer**

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

**Type** Kobberrør

**Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei**

**Totalvurdering**

Det er kun innlagt vann til badehuset.  
Det bemerkes at det er enkelte lyder ved tapping av vann. Dette vurderes å komme av at rørene er i bevegelse på grunn av temperaturendringer, og er ikke sett på som vesentlig.  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.  
Det registreres ingen avvik eller forhold med behov for tiltak.

**36 VARMESENTRAL**

Finnes ikke/ikke relevant

**37 VARMTVANNBEREDER**

**TG-1**

*Her vurderes: Varmtvannsbereeder*

**Plassering og fundament** Berederen er plassert på flisgulv på bad.

**Årstall** Bereder opplyses å være fra ca. 2006/2007

**Størrelse** Ca 200 L

**Er varmtvannsbereeder tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Er berederen plassert i rom med sluk? Ja**

**Er plugg på varmtvannsbereeder brunsvidd? Nei**

**Er berederen over 20 år? Nei**

**Totalvurdering**

Berederen vurderes å fremstå med tiltenkt funksjon.

**38 VENTILASJON**

**TG-1**

*Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)*



**Type ventilering** Naturlig ventilasjon

**Kommentarer**  
Naturlig ventilering med åpning av vinduer og ventil i yttervegg.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Totalvurdering**  
Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

**39**      **BAD**      **TG-2**

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badet.*

**TG-2**      **OVERFLATER**

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Beskrivelse av overflate**  
Badet fremstår med flislagt gulv og panel på vegger.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk?** Nei

**Kommentarer**  
Gulvet er flatt.

**Ledes lekkasjevann til sluk?** Nei

**Kommentarer**  
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er likevel god vannsikkerhet mot tilstøtende rom da det er etablert oppkant på vegg og under dører.

**Er vindu eller dør plassert i våtsone?** Nei

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?** Ja

**Kommentarer**  
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

**Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)?** Nei

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger?** Nei

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)?** Nei

**Totalvurdering av overflater**  
Gulvet er flatt, men det er god vannsikkerhet mot tilstøtende rom, samt at det er benyttet dusjkabinett i rommet. Gulvoverflatene på badet har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. TG 2 på grunn av alder og manglende fall mot sluk.

**Anbefalte tiltak overflater** Ja

**Kommentarer**  
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

**TG-2**      **MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg?** Ja

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk?** Ja

**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført?** Nei

**Kommentarer**  
Det registreres membran rundt føringer. Tetting rundt rør bør være minimum 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Kommentarer**  
Tettesjikt har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

**TG-2**      **SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert?** Ja

**Er ventilasjonen funksjonstestet?** Ja

**Kommentarer**  
Avtrekksviften er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Er det skader på utstyr og innredning?** Nei

**Er det vegghengt toalett?** Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**  
Det registreres ingen avvik på utstyr/innredning i rommet. TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilluft til rommet, og ventileringen blir derfor redusert. TG 1 settes for utstyr/innredning.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon** Ja

**Kommentarer**  
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det kan eventuelt monteres en ventil i yttervegg.

**TG-0**      **FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**  
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot badet.

**DOKUMENTASJON**

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

**Dokumentasjon** Nei

**40 BADSTU TG-1**

**Beskriv**  
Badstu med tregulv og panel på vegger.

**Totalvurdering**  
Det registreres ikke vesentlig avvik.

**41 AVLØPSRØR HOVEDBYGNING TG-2**

**Beskriv**  
Det er avløpsrør tilkoblet utslagsvask på vaskerom, samt oppvaskkum på kjøkken. Det er ikke innlagt vann.

**Totalvurdering**  
Det vurderes at avløpsrørene er av eldre årgang. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Det er normal funksjon på avløpsrørene, og det registreres ingen lekkasjer. TG 2 er satt på grunn av alder.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det kan vurderes utskiftinger på grunn av at det vurderes høy alder på rørene og større risiko for lekkasje i tiden som kommer.

**42 ANNEKS 1**

**Beskriv**  
Anneks oppført i 1996 i 1 etasje. Det er fundamentert på punktfundamenter med Leca. Veggkonstruksjonen er med laftet tømmer. Taket er med saltaksform og konstruksjonen er bygget som sperretak over mønsås opplagret på bærende vegger. Taket er tekket med malte stålplater. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen. Vindu er med koblet glass. Det er etablert en impregneret treplattning på terreng utenfor inngangsdøren. Bygningen er isolert. Tømrerarbeid er utført med egeninnsats. Elektrikerarbeid er utført av faglærte.

Det er noe helling på bygningen. Det måles ca. 4.5 cm høydeforskjell på gulvet fra døren og ut mot 1 av ytterveggene. Det er glatt takteking, og det kan være behov for snøfangere, da det er fare for takras. Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det kan vurderes en oppretting av bygningen, men det antas at den fortsatt vil bevege seg med endringer i grunnen basert på sesong. Montering av snøfangere anbefales.

**43 ANNEKS 2**

**Beskriv**  
Anneks oppført i 2011 i 1 etasje. Det er fundamentert på punktfundamenter med Leca. Veggkonstruksjonen er med laftet tømmer. Taket er med saltaksform, og konstruksjonen er bygget med langsgående mønsås opplagret på bærende vegger. Taket er tekket med torv. Takrenner er av tre. Det er trebjelkelag som gulv mot grunnen. Vindu er med koblet glass. Det er etablert en trapp utenfor inngangsdøren. Bygningen er isolert. Tømrerarbeid er utført med egeninnsats. Elektrikerarbeid er utført av faglærte.

Det registreres at gulvet ikke ligger godt ned mot underlaget. Det opplyses av eier at det kan komme av svak innfesting av gulvet. Bygningen heller noe fra døren mot en av ytterveggene. Det måles ca. 5 cm høydeforskjell på gulvet fra døren og ut mot 1 av ytterveggene. Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det kan vurderes bedre innfesting av gulvet. Det kan vurderes en oppretting av bygningen, men det antas at den fortsatt vil bevege seg med endringer i grunnen basert på sesong.

**44 ANNEKS 3**

**Beskriv**  
Anneks oppført i 2011 i 1 etasje. Det er fundamentert på punktfundamenter med Leca. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Taket er med saltaksform og konstruksjonen er bygget med sperretak over mønsås opplagret på bærende vegger. Taket er tekket med torv. Takrenner og nedløp er med lakkert metallutførelse. Det er trebjelkelag som gulv mot grunnen. Vinduer er med koblede glass. Det er etablert terrasse utenfor inngangsdøren. Bygningen er isolert. Tømrerarbeid er utført med egeninnsats. Elektrikerarbeid er utført av faglærte.

Det registreres noe helling på bygningen. Det måles høydeforskjell på ca. 7 cm fra hjørnet mot sørøst over til hjørnet i motsatt ende. Det er noe tung lukkefunksjon på døren, og kan ha behov for justering. Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**  
Det bør vurderes en oppretting av fundamenter. Justering av dør.

**45 ANNEKS 4**

**Beskriv**  
Anneks oppført i 2018 i 1 etasje. Det er fundamentert på punktfundamenter med naturstein. Veggkonstruksjonen er med laftet tømmer. Taket er med saltaksform og konstruksjonen er med langsgående takåser opplagret på bærende vegger. Taket er med trepanel. Taket er tekket med papp. Det er trebjelkelag som gulv mot grunnen. Vindu er med 2-lags glass. Bygningen er isolert. Tømrerarbeid er utført med egeninnsats. Elektrikerarbeid er utført av faglærte.

Det registreres ingen vesentlige avvik.

**46 UTHUS**



**Beskriv**  
 Uthus oppført i 1968 i 1 etasje.  
 Det er fundamentert på punktfundamenter med Leca. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket er med saltaksform og konstruksjonen er med sperretak over mønestrager opplagret på bærende vegger. Taket er tekket med papp. Takrenne er med treutførelse, og nedløp er med kjetting. Det er trebjelkelag som gulv mot grunnen. Vinduer er med enkelt glass. Det ble lagt ny takpapp i 2020. Tømrerarbeid er utført med egeninnsats.

Det registreres at det kan ha vært en mindre råteskade på en gulvbjelke på undersiden av bygget, men den vurderes å være utenfor faresonen for videre skade slik den fremstår i dag. Det kan være verdt å foreta ytterligere undersøkelser. Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**  
 Det anbefales en ytterligere undersøkelse av gulvbjelken, men det vurderes at det ikke er noen større fare for videre skadeutvikling.

**47 GARASJE**

**Beskriv**  
 Garasje oppført i 2008 i 1 etasje.  
 Grunnmur er med støpt plate på mark og ringmur med Leca. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket er med saltaksform og konstruksjonen er med takstoler. Taket er tekket med lakkerte stålplater med taksteinprofil. Takrenner og nedløp er med lakkert metallutførelse. Vinduer er med enkle glass. Tømrerarbeid er utført med egeninnsats. Elektrikerarbeid er utført av faglærte.

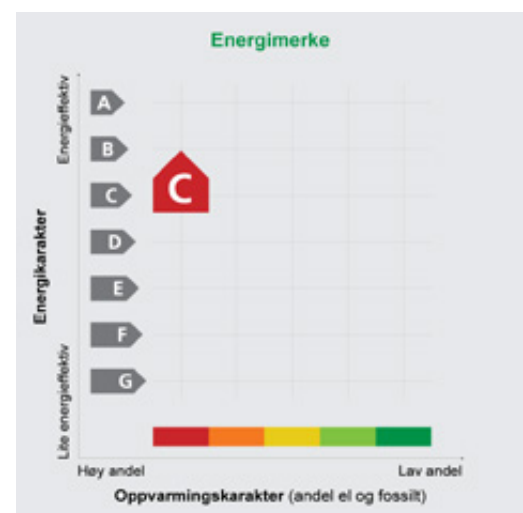
Det registreres mindre riss i Lecamur, men dette anses ikke som vesentlig, og det vurderes ikke å være noen risiko for konstruksjonssikkerheten. Det er glatt takteking, og det kan være behov for snøfangere, da det er fare for takras.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**  
 Montering av snøfangere anbefales.



Adresse	Jo-Persarabben 4
Postnr	7374
Sted	Rørøst
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	132
Bnr.	703
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1424605
Dato	27.07.2022



Innmeldt av Snorre Kolstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Annet småhus
<b>Byggeår:</b>	2002
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	23
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jo-Persarabben 4  
Postnr/Sted: 7374 Røros  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 27.07.2022 16:06:10  
Energimerkenummer: A2022-1424605  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Snorre Kolstad

Gnr: 132  
Bnr: 703  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr:

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.

#### Tips 2: 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.

#### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

**Tips 4: 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.

**Tips 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

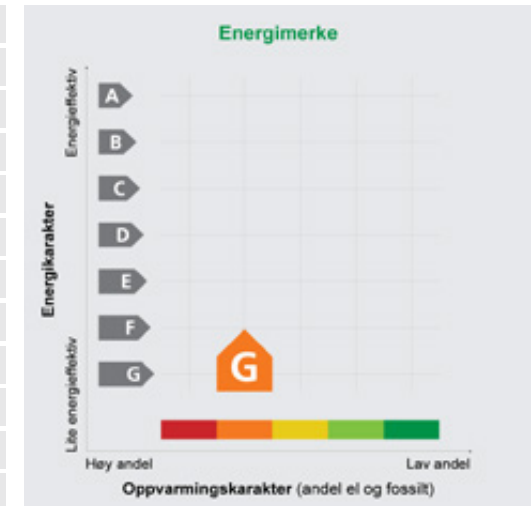
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

**Tips 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.

Adresse	Jo-Persarabben 4
Postnr	7374
Sted	Røros
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	132
Bnr.	703
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1424604
Dato	27.07.2022

Innmeldt av	Snorre Kolstad
-------------	----------------



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Annet småhus  
**Byggeår:** 1968  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 49  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved  
Kun naturlig  
**Ventilasjon:**  
**Detaljert varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jo-Persarabben 4  
Postnr/Sted: 7374 Røros  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 27.07.2022 16:03:46  
Energimerkenummer: A2022-1424604  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Snorre Kolstad

Gnr: 132  
Bnr: 703  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr:

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).



**Tiltak 9:        Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 10:        Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 11:        Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

**Tiltak 12:        Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Brukertiltak****Tips 1:            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.

**Tips 2:            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.

**Tips 3:            Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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.

**Tips 4:            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.

**Tips 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.

**Tips 6:            Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7:            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.

**Tips 8:            Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 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.

**Tips 10:          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 peisen ikke er i bruk.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja  Ikke benyttet som fast bolig.

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Pollise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet bygget?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørspdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørspdrag):

2



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

*Det er et lite hull i Linoierum på gulv i vaskerom hovedbygg. (fra tidligere dreensnøy)  
 Takpapp på annets "Lilla" har kortere levetid.  
 Ny papp må legges innen rimelig tid, eller tøvtak.*

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18-2022 Sted Rdros

Signatur selger 1:

*[Handwritten signature]*

Signatur selger 2:

*[Handwritten signature]*

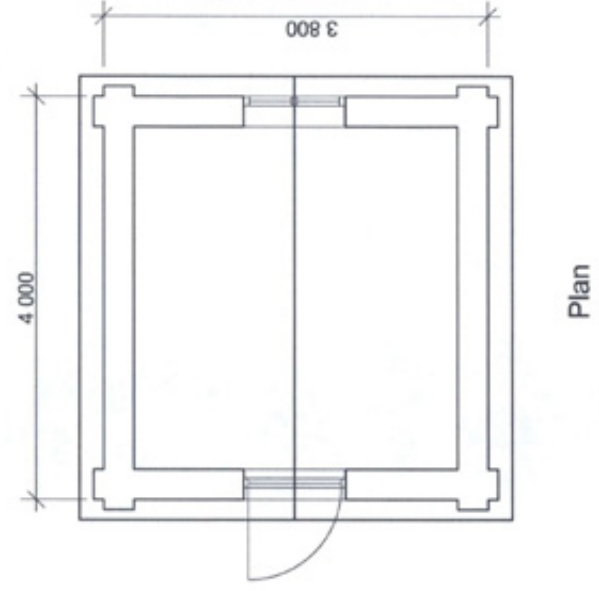
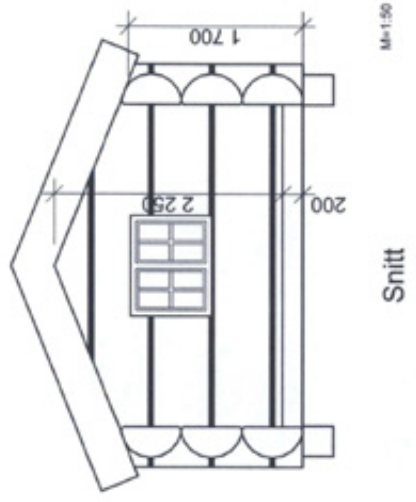
Initialer selger:

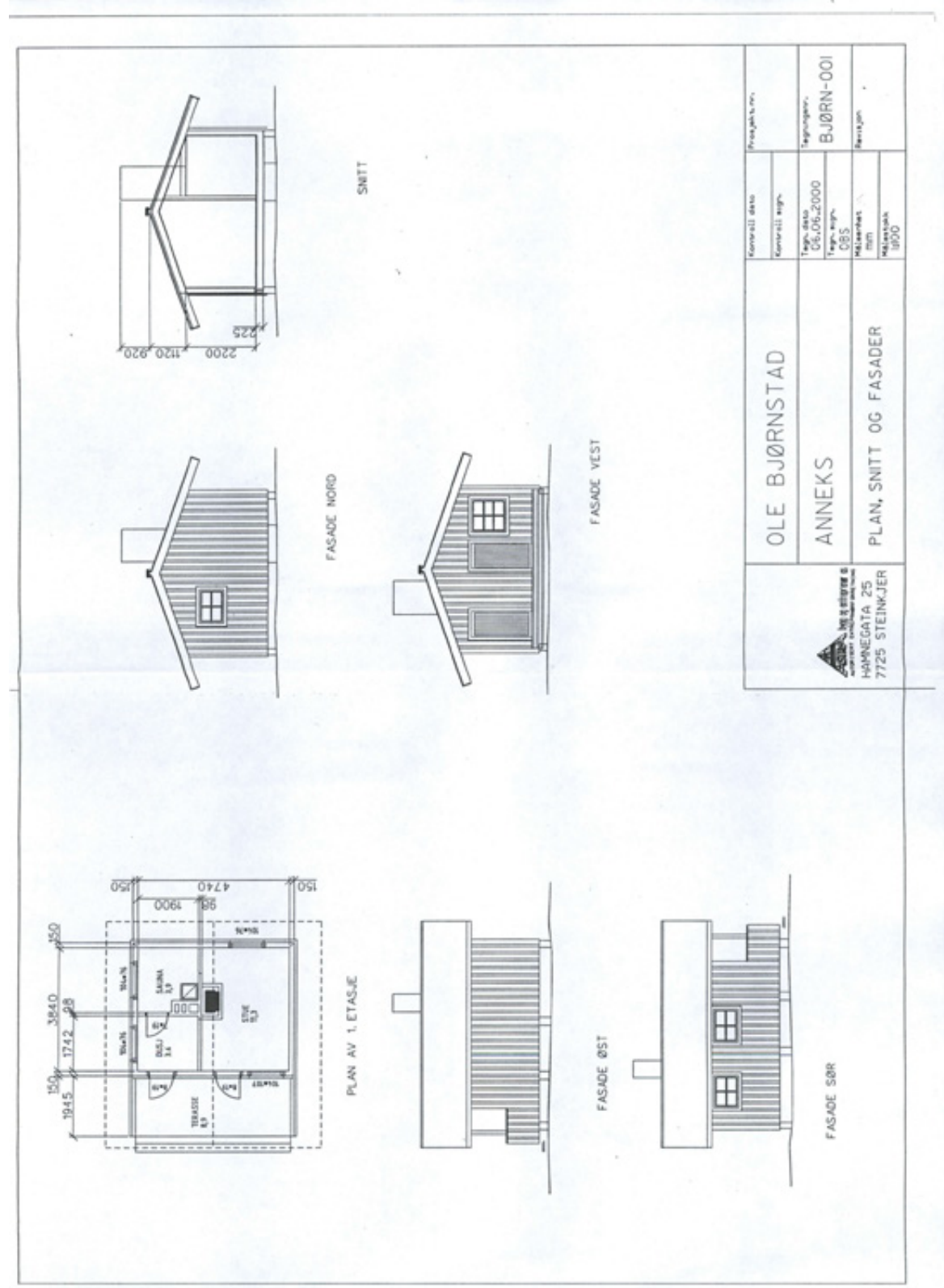
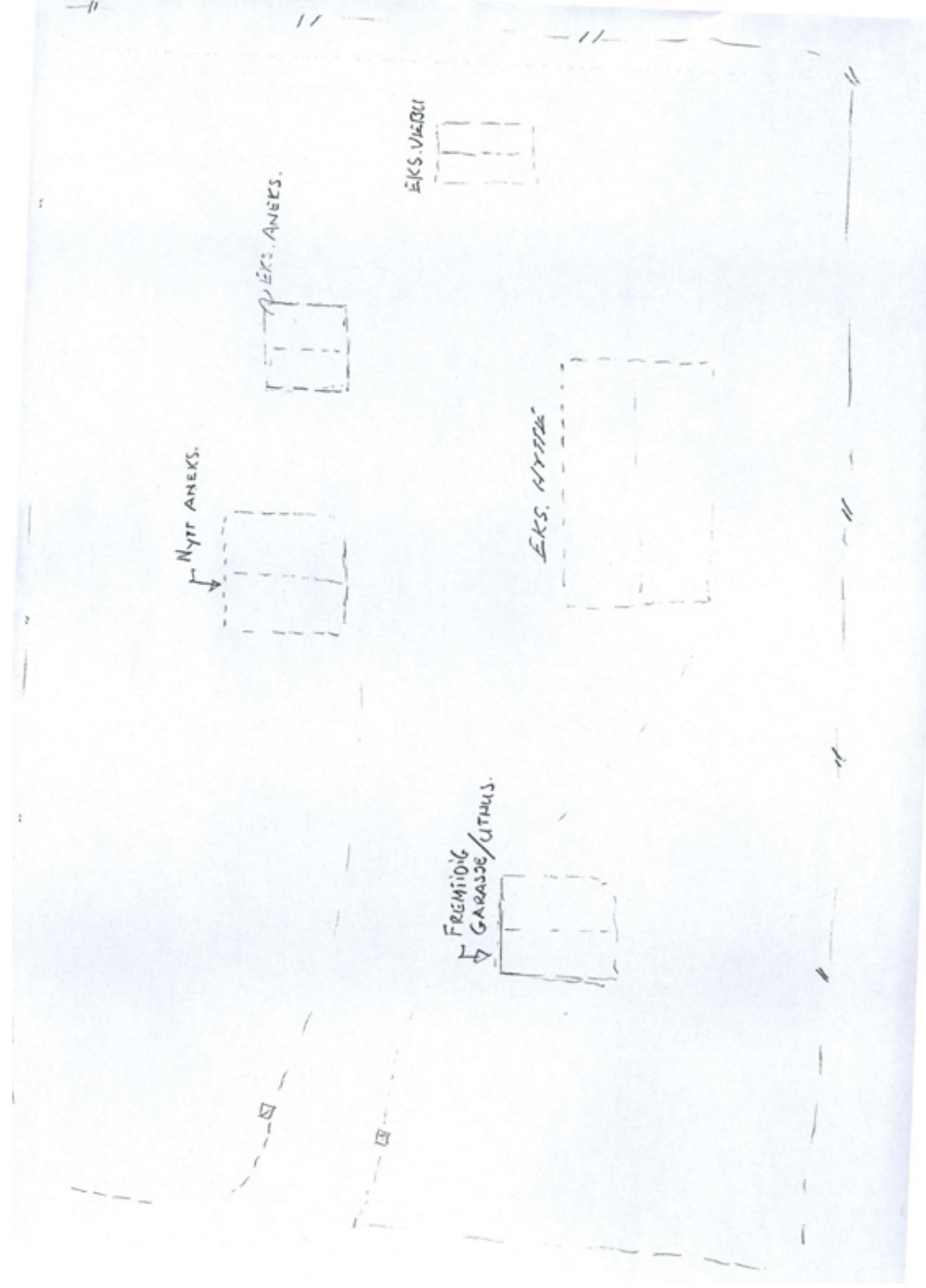
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


4



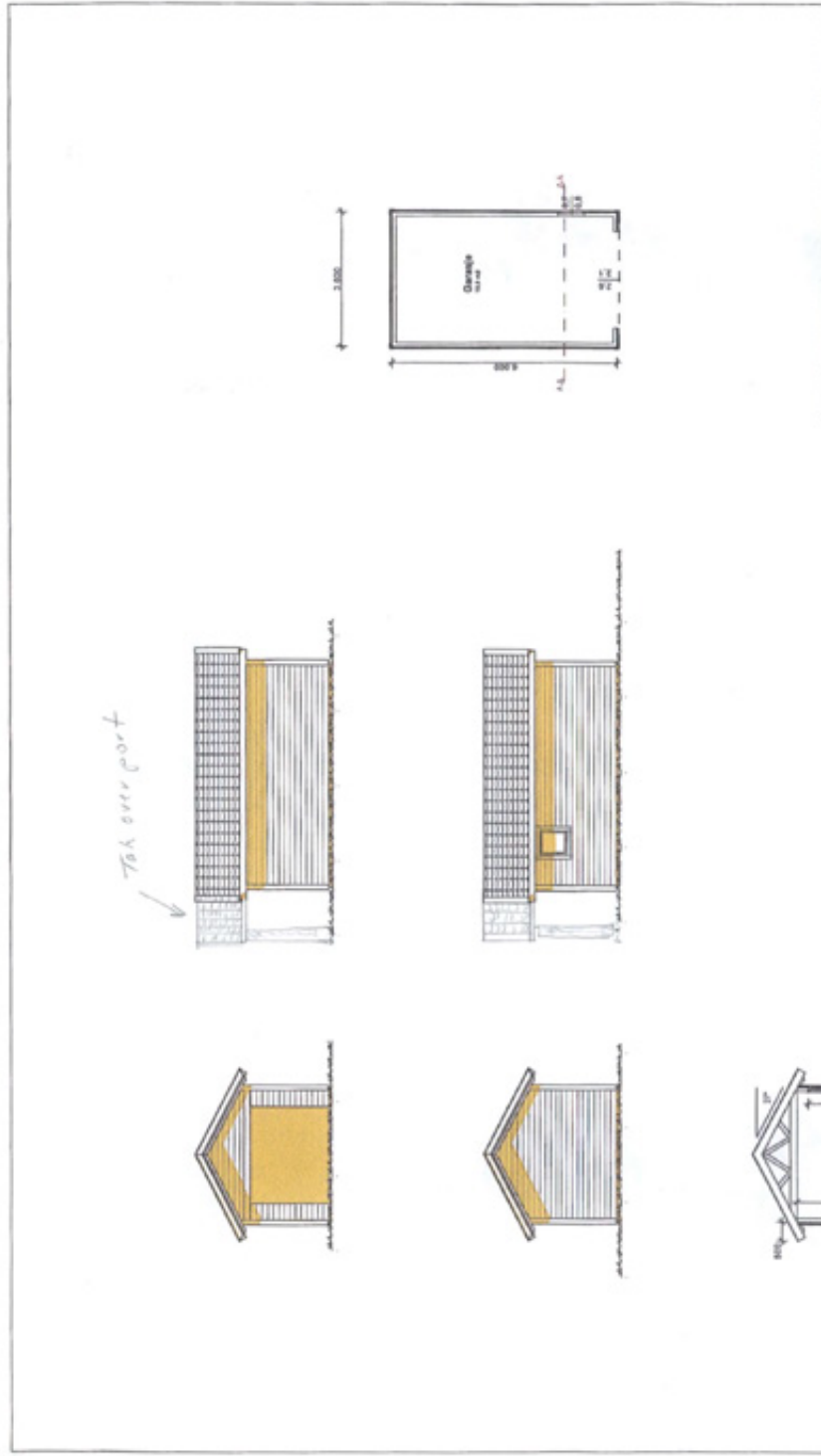




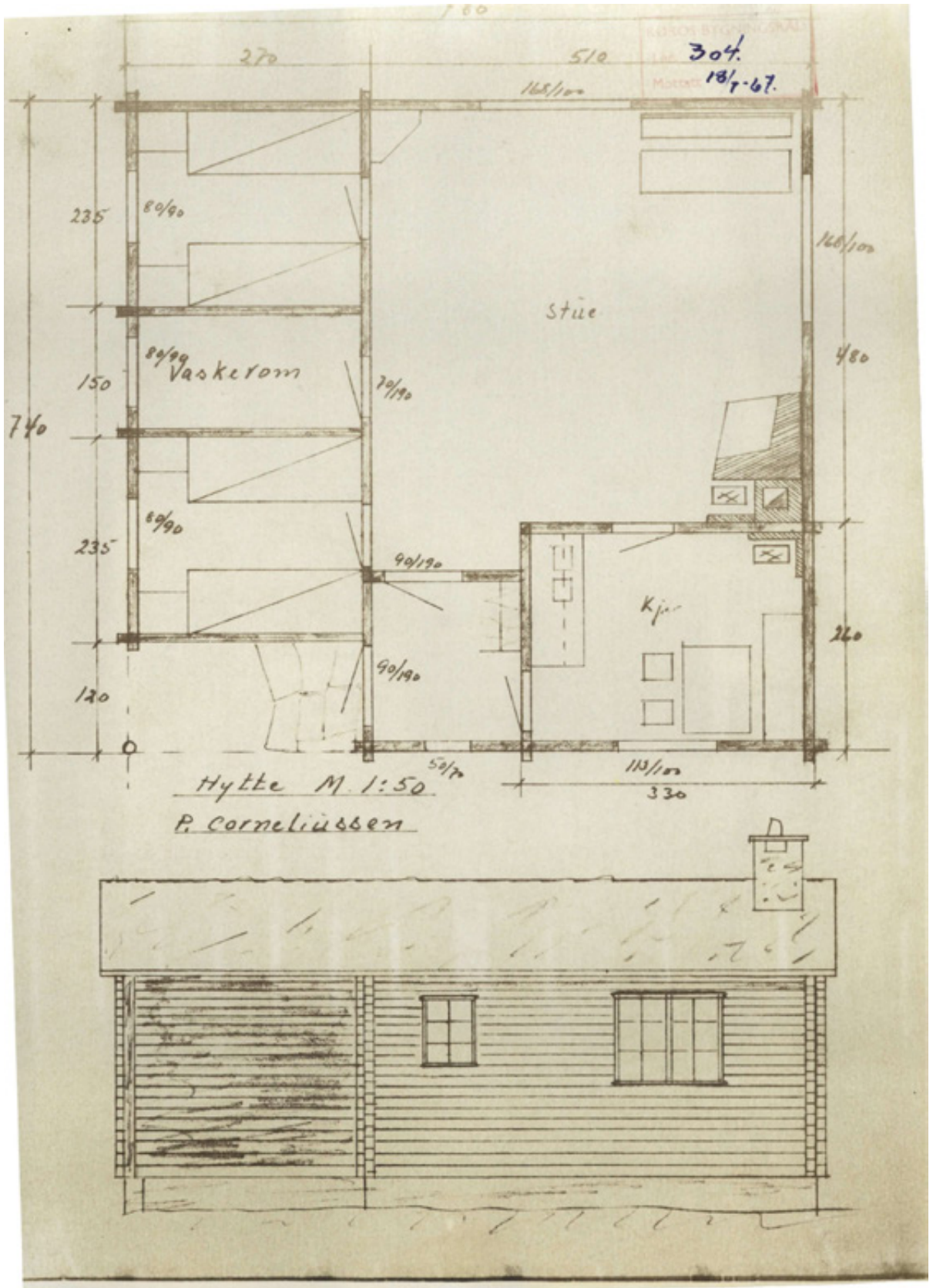


 AS-ARKITEKTER AS HÅNNEGATA 25 7725 STEINKJER	OLE BJØRNSTAD		Prosjekt nr.
	ANEKS		Prosjekt nr.
PLAN, SNITT OG FASADER		Byggesaks nr.	BJØRN-001
		Prosjekt nr.	

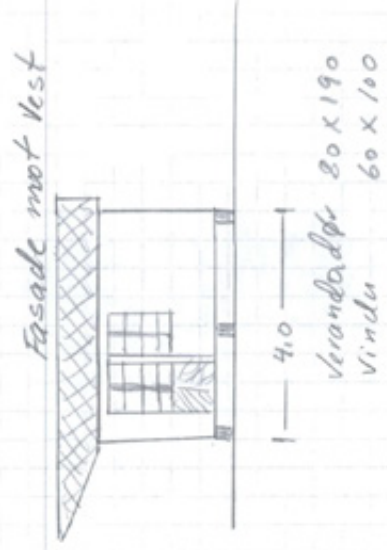
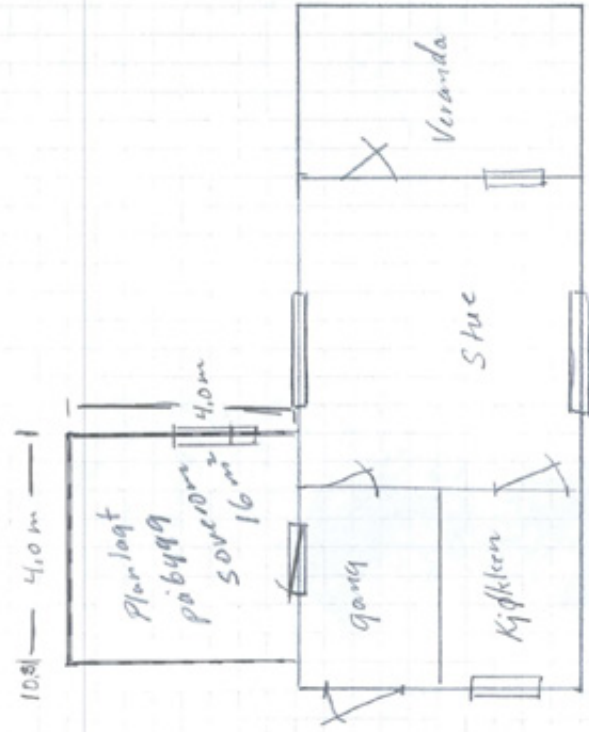




NORGESHUS Norgeshusforhandler 1:400		IDECON AS 1221 LARSEN 1300 TORSHOVEN 0402 0204-0877
NORGESHUS Norgeshusforhandler 1:400	IDECON AS 1221 LARSEN 1300 TORSHOVEN 0402 0204-0877	IDECON AS 1221 LARSEN 1300 TORSHOVEN 0402 0204-0877



Anmeldelsestegning - Påbygg fritidsbolig Gnr: 132 Bnr 703  
HÅNESÅSEN



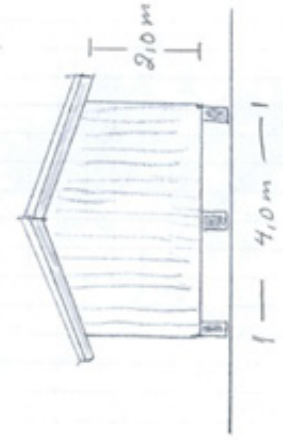
Eier: Ole Bjørnstad  
 Strubbehaugv. 13  
 7712 Steinkjer  
 28/5-2009

Rørås kommune  
 Teknisk avdeling

Målestokk: 1:100

Anmeldelsestegning - Påbygg fritidsbolig Gnr: 132 Bnr. 703 Hånesåsen

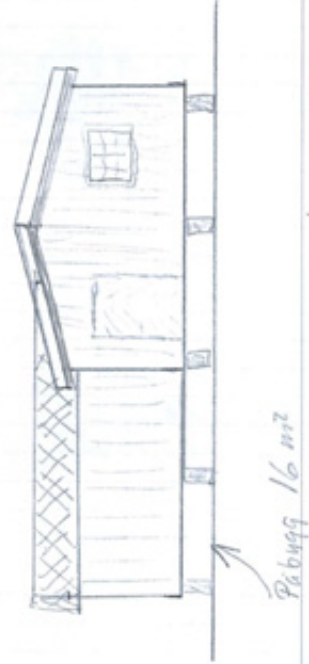
Fasade mot Sør



Takvinkel 22°

Rørås kommune  
 Teknisk avdeling

Fasade mot øst



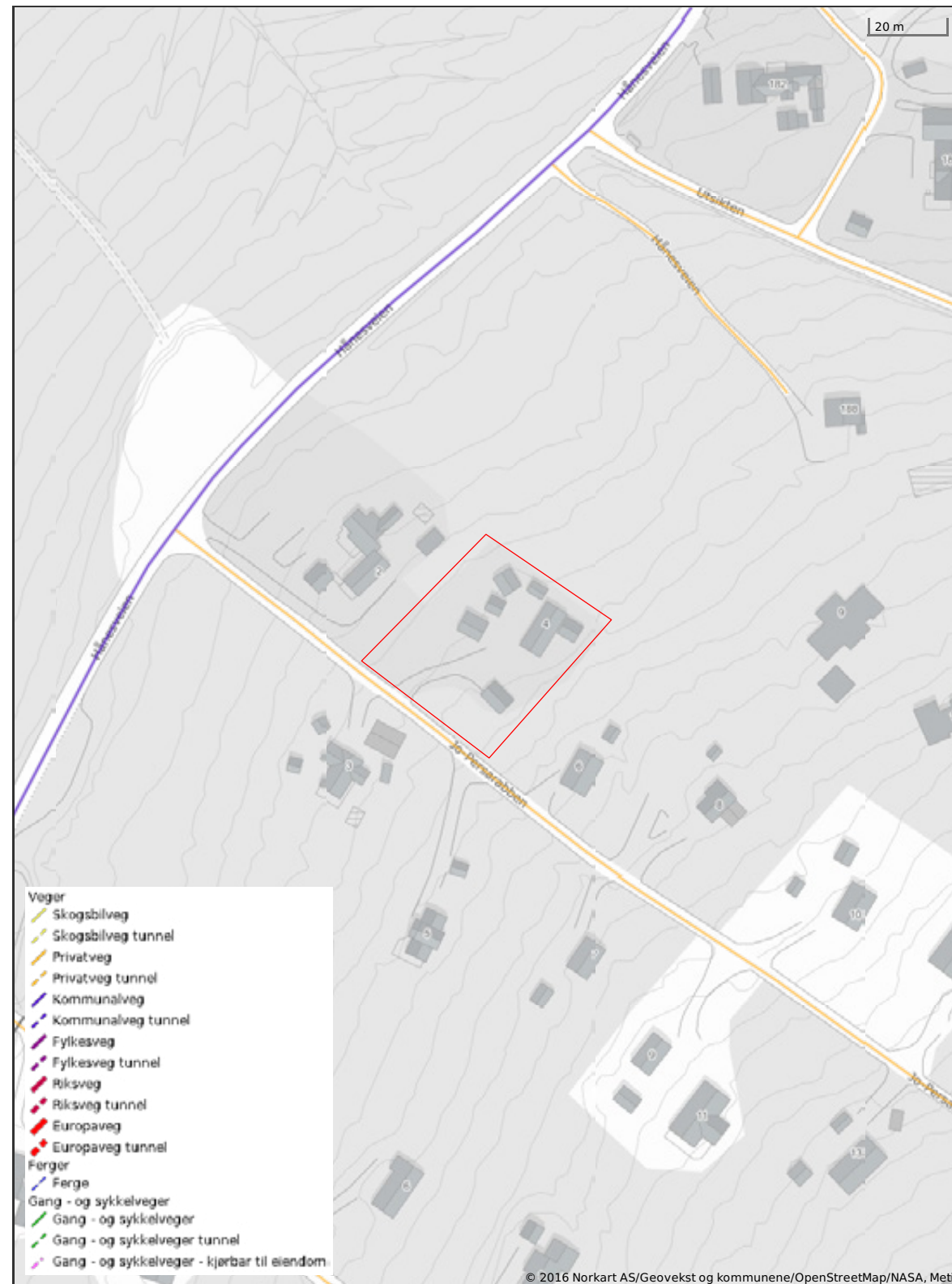
Eier: Ole Bjørnstad  
 Strubbehaugv. 13  
 7712 Steinkjer  
 28/5-2009

Målestokk 1-100



Utskriftsdato: 16.07.2020

### Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/703//





## Røros kommune

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

Utskriftsdato: 16.07.2020

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	703	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jo-Persarabben 4, 7374 RØROS								

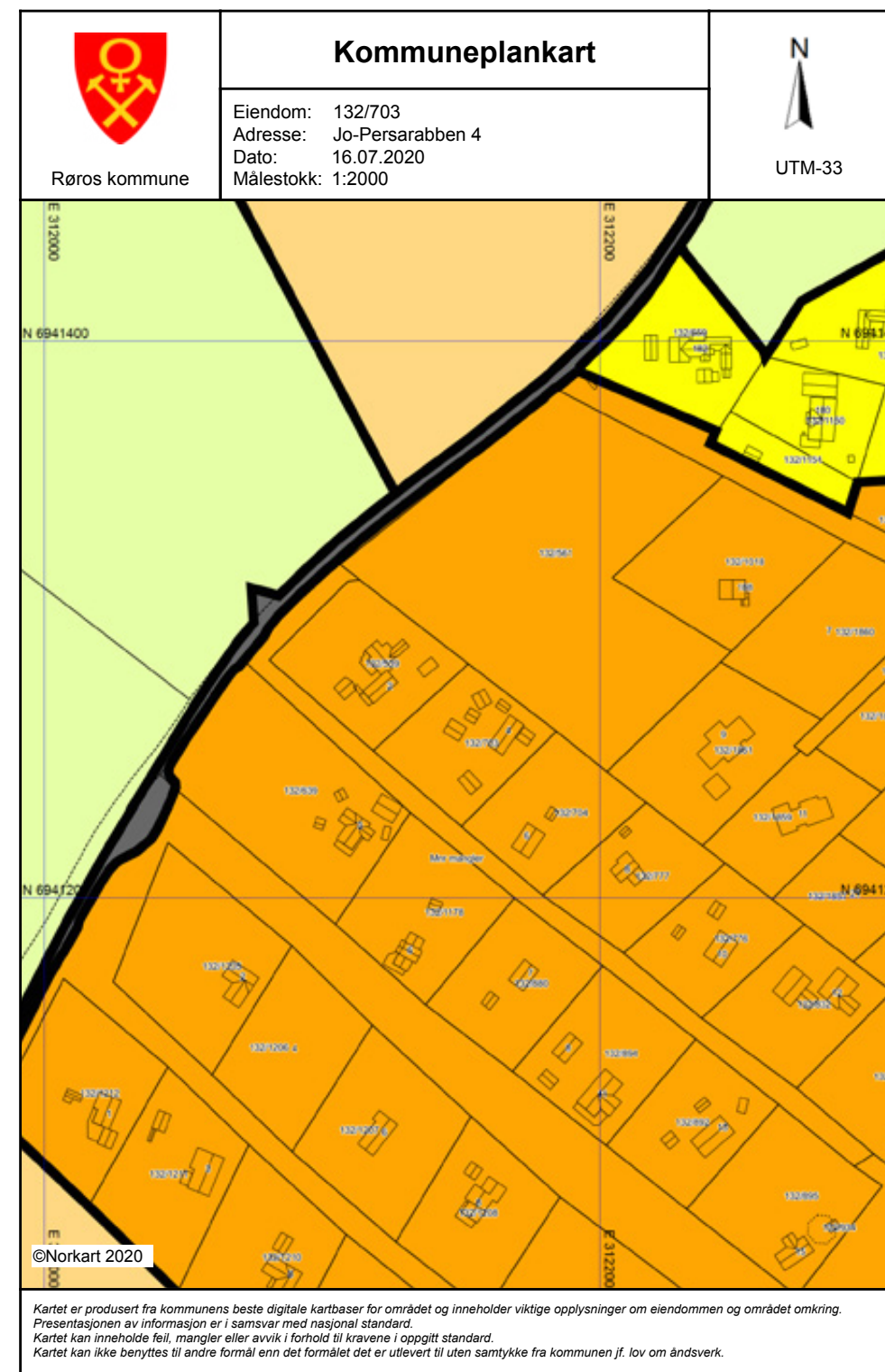
Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

## Kommuneplaner

Id	KD20080002
Navn	Kommunedelplan for Røros sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	<a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/KD20080002/Dokumenter/KD20080002_planbestemmelser.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5025/KD20080002/Dokumenter/KD20080002_planbestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 918 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Id	19760004
Navn	Abrahamsvollen, gnr.132, bnr.120
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.1976
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 885 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse
	<b>Delareal</b> 21 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gangvei
Id	19760003
Navn	Marius Langen, gnr.132, bnr.110
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1976
Delarealer	<b>Delareal</b> 12 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse







Røros Jordstyre  
11 NOV. 1966

Avskrift.  
Godkjent til innbefuging i grunnboka.

SARBOX NR 1161 1067 11/5  
LAULDAL SORREBOKKATVEKSTEDER

# Skylddelingsforretning

Rettkopi bekreftes



Torsdag, den 8. sept. 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Årshamsvolden g.-nr. 132 br.-nr. 120 av skyld mark 0,04 i Røros kommune. Forretningen er forlangt av John Vold

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønsmenn Alle

Ved forretningen møtte:  
 Av partene:<sup>3)</sup> Jon Selger, John Vold  
Årshøeren var ikke representert

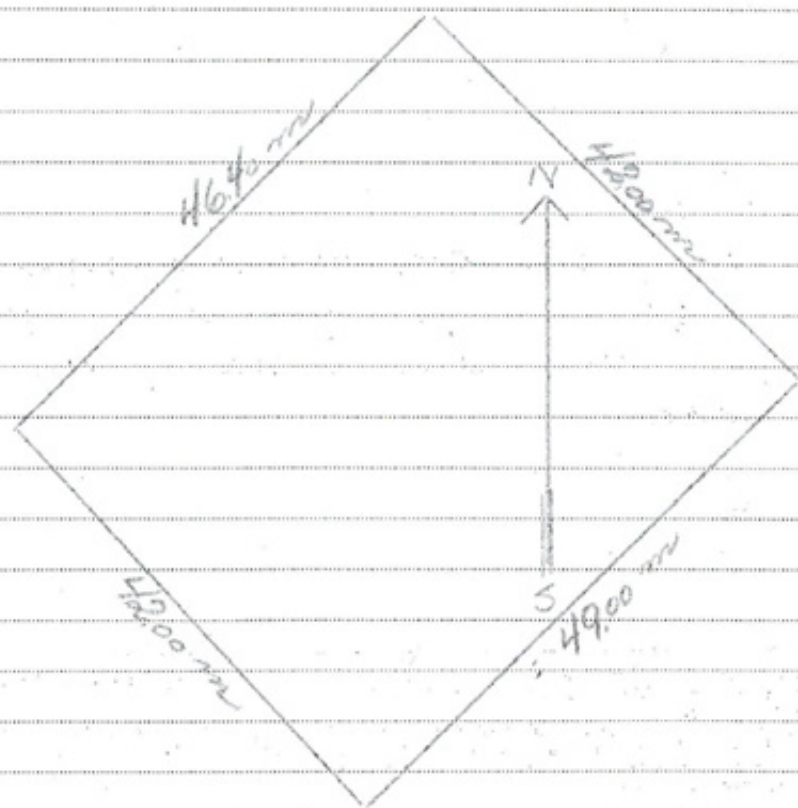
Av naboer:<sup>3)</sup> Ingen naboer møtte  
 Mennene valte til formann Ragnus Isuflo

Over de del en av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:  
 1. Areal: Dyrket jord \_\_\_\_\_ dekar, naturlig eng og kulturbeite \_\_\_\_\_ dekar, produktiv skog \_\_\_\_\_ dekar, annet areal 1,99 dekar. I alt 1,99 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>  
Varsellens nord-vestre hjørne ble tatt til utgangspunkt. Fra utgangspunktet følger parsellens grenselinjen grensen for den tilstøtende eiendom mot nord-est 46,40 m frem til et punkt i grenselinjen mellom gnr. 132 br. 120 og den til-

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).  
<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»  
<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).  
<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

støtende eiendom mot nord-øst. Arealens grenselinje bøyer og følger forannevnte grenselinje mot syd-øst 42,00 m, bøyer mot syd-vest 49,00 m hvorefter den bøyer påny og går 42,00 m mot nord-vest tilbake til utgangspunktet. Alle hjørner er avmerket.



- Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?<sup>1)</sup>  
 Nei
- Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup> nyggetomt
- Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?<sup>3)</sup>

Delingen omfatter ingen rettigheter eller herligheter

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken ~~kan nyttes i fellesskap av~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>4)</sup>

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,03

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord        dekar, annet areal       

dekar. I alt        dekar. Ukjent

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> "Cornelia"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan pånkes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at        skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*[Handwritten signatures]*

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).

<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbruksiendom.

<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

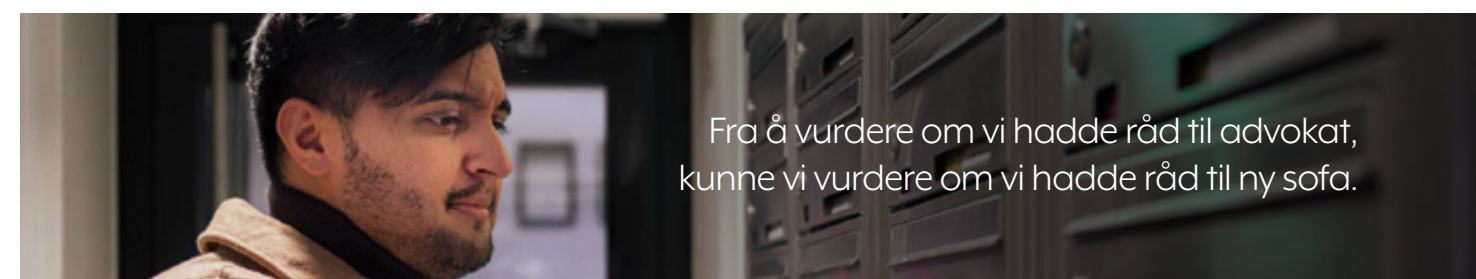
Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 800/2 600/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

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

Går til \_\_\_\_\_ jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

formann.

sekretær.

Går til \_\_\_\_\_ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyrets formann har under  
sak nr. B III 167 samtykket i skylddelingen

Trondheim den 13/2 1967

formann.

for Fylkeslandbruksstyret

Fylkeslandbruksstyret

De fraskilte del har fått g.nr. 132 b.nr. 703



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr.: 13-0073/22

## BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

**Adresse:** Jo-Persarabben 4, 7374 RØROS

**Matrikkel:** Gnr. 132, bnr. 703 i Røros kommune

Stort kr: \_\_\_\_\_ Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (jfr. salgsoppgave)

### AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_kl.: \_\_\_\_\_

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

### EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

### ØNSKET OVERTAKELSES DATO

### FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Referanse og tlf.nr. \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Total: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

### Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig  uforpliktende finansieringstilbud  å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindene, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og aksetpfrister.

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





## Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /

Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

Epost yama@nylander.no

Lokalkunnskap, riktig verktøy og min erfaring gjennom 10 år i bransjen kan være avgjørende for salget av din eiendom.

Mitt mål vil alltid være 100 % fornøyde kunder til enhver tid, fordi jeg vet at fornøyde kunder gir gode resultater. Jeg setter utrolig stor pris på den tilliten jeg blir vist ved å forvalte, for mange den største formuen i livet, både økonomisk og følelsesmessig. Jeg vil alltid strekke meg langt for å vise meg tilliten verdig.

Rådgiverrollen til megleren står høyt for meg. Du og jeg skal jobbe sammen som et team for å oppnå en best mulig resultat og salgsprosess. Krydrer vi dette med Meglerhuset Nylanders sterke faglige kompetanse, markedets beste IT-verktøy og

riktig markedsføring så er vi på godt vei til å skape en god salgsprosess.

Jeg har meget god lokalkunnskap og et stort kontaktnett. De siste 9 årene har jeg vært den mestselgende eiendomsmegleren i Fjellregionen og kjenner eiendomsmarkedet godt!

Med denne bagasjen, mitt sterke engasjement og ikke minst stå på vilje; håper jeg på å være din foretrukne eiendomsmegler når du skal selge eiendom.

Meglerhuset Nylander har i generasjoner vært eiendomsmeglere som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo siden 1936.

**Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!**

Kontakt:

**Yama Meskinyar**, mobil: 408 45 408, epost: yama@nylander.no



I samarbeid med

**Danske Bank**

Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

