

# Johan Falkbergets vei 15A



## Velkommen til Johan Falkbergets vei 15A

Kraftig oppgradert halvpart av tomannsbolig ca. 500 meter fra Røros sentrum. Nyere kjøkken, el og VVS.

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning 3 490 000,-

### Totale omkostninger

Omkostninger\* 101 670,-

(prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)

**Totalpris ink. omkostninger 3 591 670,-**

Boligtype Halvpart vertikaldelt bolig

Eierform Eiet

Primærom 121kvm

Bruksareal 142kvm

Antall soverom\*\*\* 2

Antall bad 1

Byggeår: 1989

Parkering Garasje samt biloppstillingsplass på tomten.

Tomteareal 511.9 kvm

Energimerke E - Gul

*\*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	10
Bad	20
Soverom	24
Uterom	32
Informasjon om boligen	43
Vedlegg	56



## Johan Falkbergets vei 15A

Kraftig oppgradert halvpart av tomannsbolig ca. 500 meter fra Røros sentrum. Nyere kjøkken, el og VVS.

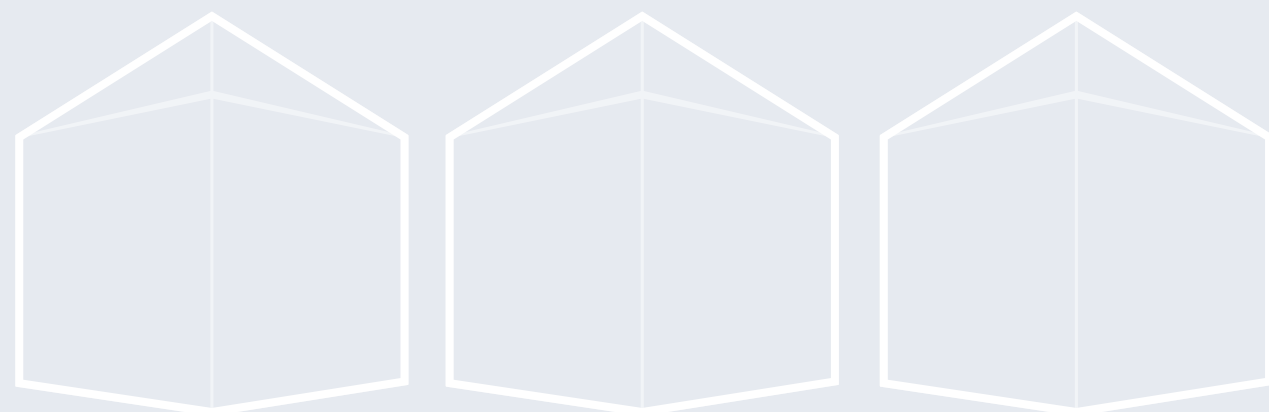
Omfattende oppgradert halvpart av tomannsbolig ca. 500 meter fra Røros sentrum, med de fleste butikker, fasiliteter og servicetilbud, samt skoler, barnehage og idrettshall. Boligen har en spennende og innholdsrik planløsning med 2 soverom og eget toalettrom med vask i loftsetasje, stue, nyere kjøkken og nyere bad i 2. etasje. Gang og garasje på bakkeplan. Det er i tillegg med et frittstående dobbelgarasje fra 2020.

### Kort Fortalt:

- Koselig og innholdsrik bolig med entre, kjøkken med spisestue, bad, stue, utestue(fra 2020), toalett og 2 soverom.
- Flott og nyere kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Pent flislagt bad med spennende løsning og varme i gulvet.
- Alt av overflater er nytt/renovert for 4 år siden.
- Stor garasje med gode lagringsmuligheter.
- Kort gangavstand til alt Røros sentrum

# Stue

- Et rom for kos, selskap og avslapning

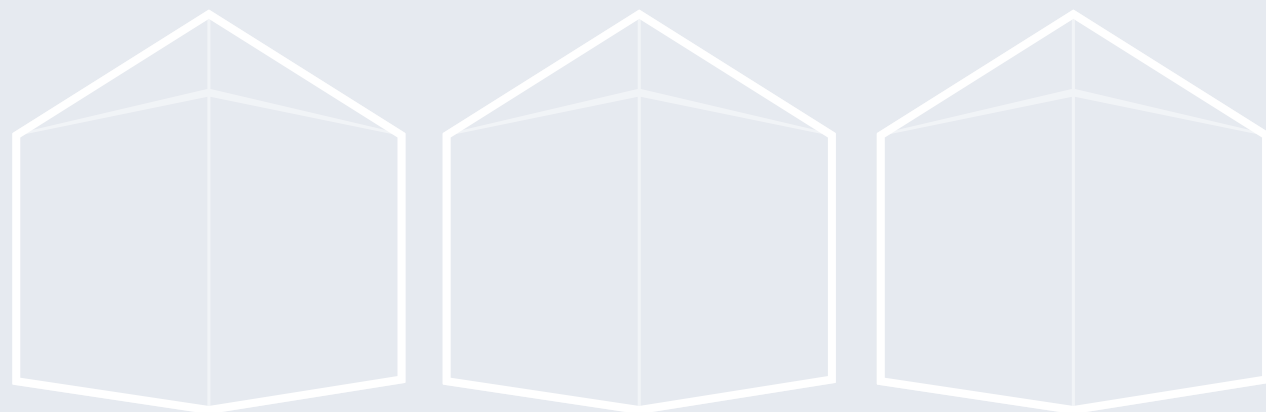




Utestue

# Kjøkken og spisestue

- Hjemmets samlingspunkt  
for hverdag og fest







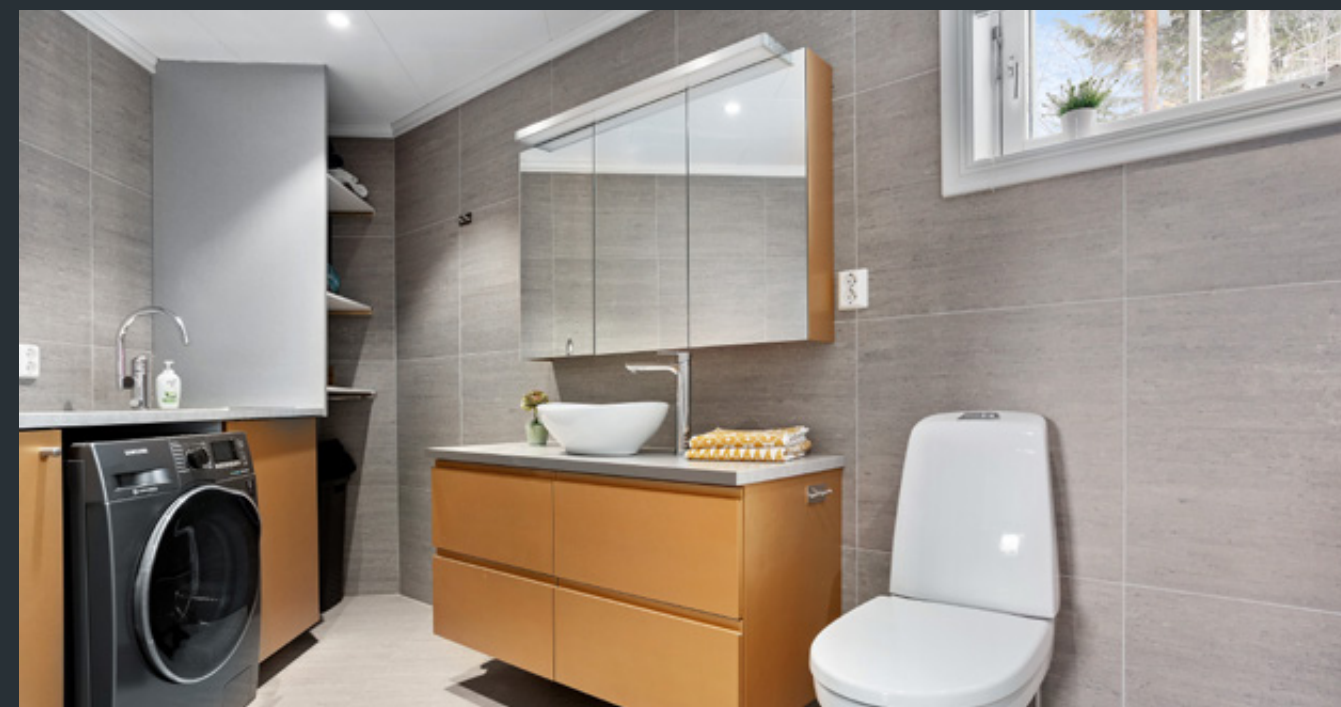
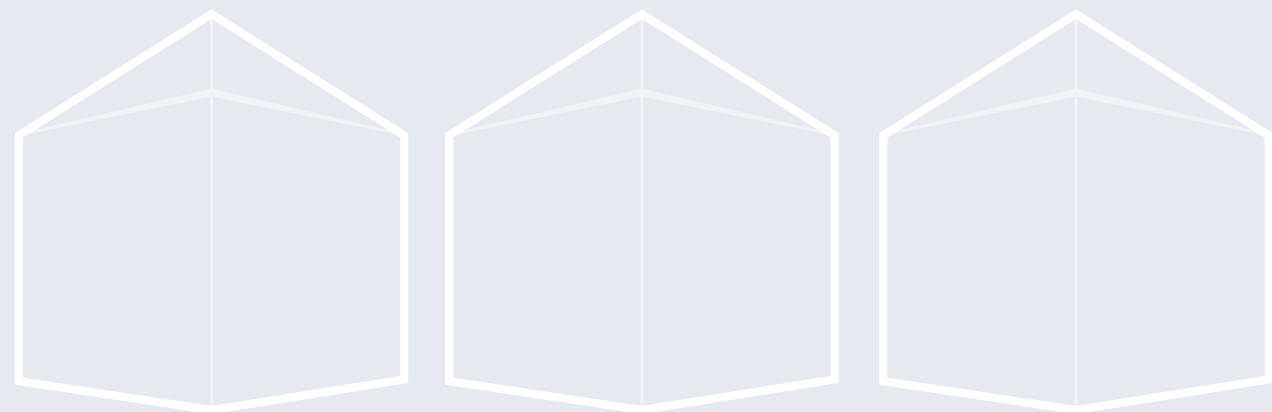






# Bad

*Rommet for velvære i det moderne hjem  
Første og siste stopp for dagen*





# Soverom

*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag  
og starte den på best mulig måte*







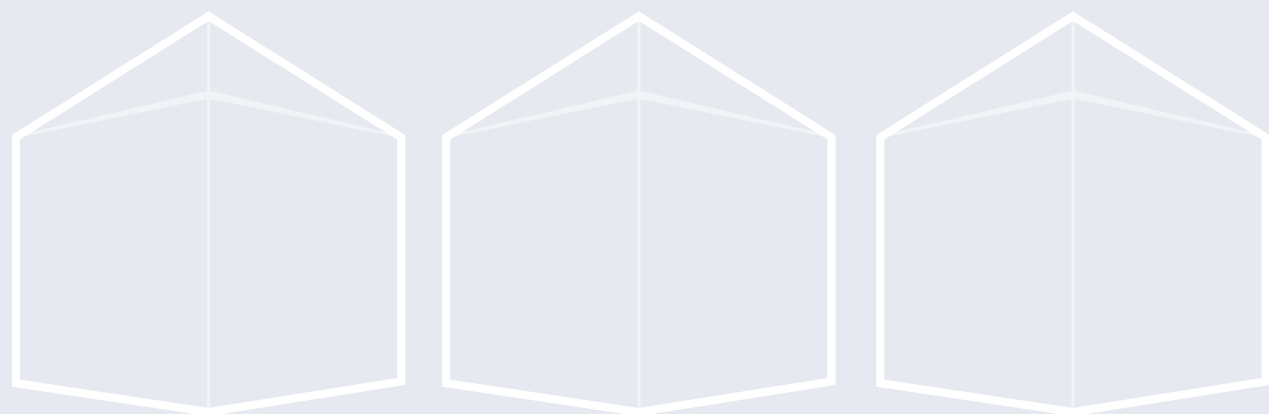


Toalett loftsetasje



# Uterom

*- Rom for opplevelser  
lek og glede*







# Johan Falkbergets vei 15A

Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Fjellheimen	4 min	0.4 km
Linje 440, 543		
Røros skystasjon	4 min	0.4 km
Buss, tog		
Røros stasjon	4 min	0.4 km
Linje R60		
Røros lufthavn	20 min	

## Skoler

Røros skole (1-10 kl.)	7 min	0.6 km
492 elever, 34 klasser		
Røros videregående skole	7 min	0.6 km
300 elever		

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Domus Røros	7 min
Bergstadens Hotel	7 min

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



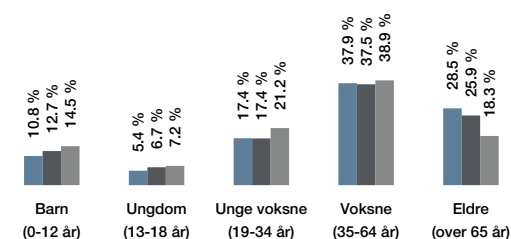
Sitat fra en lokalkjent

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 89/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 75/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Tjønnhagan barnehage (0-5 år)	6 min	0.4 km
1 avdeling		
Kvitsanden barnehage (0-5 år)	6 min	0.5 km
5 avdelinger		
Øya barnehage (0-5 år)	15 min	1.2 km
3 avdelinger		

## Dagligvare

Coop Mega Røros	5 min
Kiwi Røros	9 min
Søndagsåpent	0.7 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

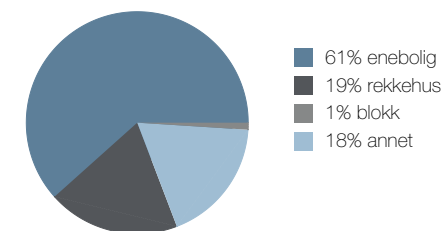
**Støynivået**  
Lite støynivå 82/100

**Trafikk**  
Lite trafikk 77/100

## Sport

Kvitsankassen- sandvolleyballbane	2 min	0.2 km
Sandvolleyball		
Verket Røroppvekstsenter	4 min	0.3 km
Aktivitetshall, turnhall		
Røros Gym	12 min	
Aktiviteten Treningssenter	17 min	

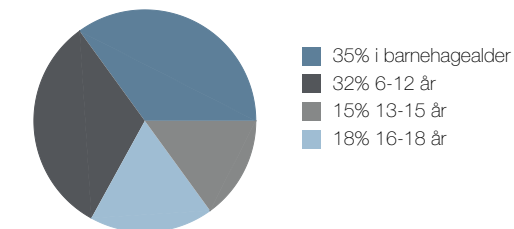
## Boligmasse



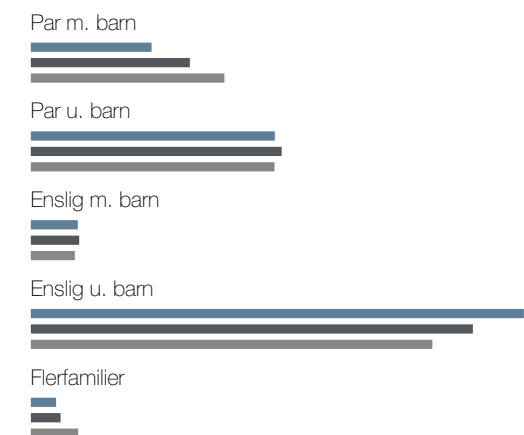
## Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Røros	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



0%	53%
Røros sentrum/Kvitsandhagan	
Røros	
Norge	

## Sivilstand

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

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. 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 © Finn.no AS 2023

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. 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 © Finn.no AS 2023



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. 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 © Finn.no AS 2023

# Informasjon om boligen

## Pris og økonomi

Prisantydning **3 490 000,-**

### Totale kostnader

Kr. 3 490 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

Kr. 87 250,- (2,5 % dokumentavgift av pris)

Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)

Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)

Kr.13 250,- (Help Boligkjøperforsikring - valgfritt)

-----  
Kr. 101 670,- (omkostninger totalt)

Totalt = Kr. 3 591 670,- (prisantydning + omkostninger)

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

### Formuesverdi primær

Kr 656 352 år 2021

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 363 865 år 2021

### Formuesverdi kommentar

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

### Kommunale avgifter

Kr 22 810 pr. år.

### Kommunale avgifter info

Fakturert beløp i 2022

Avløp: kr. 7 407,36

Eiendomsskatt: kr. 6 756,00

Feiing: kr. 600,00

Renovasjon: kr. 4 195,20

Vann: kr. 3 851,88 kr

Sum: kr. 22 810,44

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år kr. 27 573,54.

### Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og ved.

Forsikring.

Alarm.

Brøyting/veivedlikehold.

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.



## Informasjon om eiendommen

Adresse:	Johan Falkbergets vei 15A
Matrikkel:	Gnr. 134, bnr. 139, snr. 1 i Røros kommune
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1989
Tomt:	511.9 kvm eiet
Oppdragsansvarlig	Yama Meskinyar
Oppdragsnummer:	13-0018/23
Selger:	Ola Eidsmo

## Kvaliteter

### Beskrivelse

Omfattende oppgradert halvpart av tomannsbolig ca. 500 meter fra Røros sentrum, med de fleste butikker, fasiliteter og servicetilbud, samt skoler, barnehage og idrettshall. Boligen har en spennende og innholdsrik planløsning med 2 soverom og eget toalettrom med vask i loftsetasje, stue, nyere kjøkken og nyere bad i 2. etasje. Gang og garasje på bakkeplan. Det er i tillegg med et frittstående dobbelgarasje fra 2020.

Kort Fortalt:

- Koselig og innholdsrik bolig med entre, kjøkken med spisestue, bad, stue, utestue(fra 2020), toalett og 2 soverom.
- Flott og nyere kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Pent flislagt bad med spennende løsning og varme i gulvet.
- Alt av overflater er nytt/renovert for 4 år siden.
- Stor garasje med gode lagringsmuligheter.
- Kort gangavstand til alt Røros sentrum

### Beliggenhet

Flott beliggende eiendom i sentrum ved Dokortjønna i Røros sentrum. Eiendommen ligger meget usjenert til i et hyggelig og stabilt nabolag, ved Røros sentrum kan du finne mange ulike fasiliteter og servicefunksjoner, som skoler, barnehage, idrettshall, butikker, bilverksteder, bowlinghall, treningssenter, golfbane, barnealpinbakke og mye mer.

### Beskrivelse tomt

Tomtetype Eiet

Tomtestørrelse 511.9kvm

Eiet tomt på ca. 512 kvm som hører til denne enheten. Innkjørselen er definert som fellesområdet og brukes av begge enhetene.

### Adkomst

Fra Røros stasjon: Følg RV30/Johan Falkbergets vei i retning Støren i 500 m, og eiendommen ligger da på høyre side. Det vil bli godt skiltet av Meglerhuset Nylander ved fellesvisning.

### Parkering

Garasje samt biloppstillingsplass på tomten.

## Innhold

### Areal

BRA: 159

P-ROM: 122

S-ROM: 37

Kommentar til areal og takstmanns konklusjon: Den frittstående garasjen har et areal på 33m<sup>2</sup> og er uinnredet.

Bruksareal (BRA) Sokkel: 31m<sup>2</sup> .

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 84m<sup>2</sup> .

Bruksareal (BRA) 2. etasje: 44m<sup>2</sup> .

Bruksareal (BRA) totalt: 159m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) Sokkel: 11m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 67m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) 2. etasje: 44m<sup>2</sup> .

Primærareal (P-ROM) totalt: 122m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) Sokkel: 20m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 17m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) 2. etasje: 0m<sup>2</sup> .

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 37m<sup>2</sup> .

### Innhold

Primærrom:

Underetasje: Hall.

1. etasje: Stue, kjøkken, bad.

2. etasje: 2 soverom, gang, wc.

Sekundærrom:

Underetasje: Garasje.

1. etasje: Utestue.

### Standard

ROMSPESIFIKK STANDARDBESKRIVELSE

Underetasje

Hall: Flis på gulv og malte panelplater på vegger.

Takess i himling. Gulvvarme. Trapp.

Garasje: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt og ubehandlet betong, samt malte plater i himling. Hovedinntaksskap.

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp og utgang til utestue/veranda.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Flisplater over benk. Takess og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp, kjøleskap og fryseskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc, servant i innredning, skyllekum i innredning og dusjnise med glassvegg.

Utestue: Teppe på gulv. Malt og ubehandlet panel på vegger. Ubehandlet panel i himling.

2. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel, samt malt tapet med malt brystpanel på vegger. Luker til kryp loft. Malt panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel, samt malt tapet med malt brystpanel på vegger. Luke til kryp loft. Malt panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Luker til kryp loft. Malt panel i himling. Trapp.

WC: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med vakumklosett og servant i innredning. Utgang til balkong.  
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

## Innhold

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: 3  
TG 1: 5  
TG 2: 18  
TG 3: 0  
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU:

Bygningsdeler med TG2:

- Drenering: Innvendig i garasjen er det tegn på fukt. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi rommet er uinnredet. Det vurderes ingen videre risiko ved innkledd konstruksjon i hall, da kun nedre del av vegg ligger under bakkenivå. Her er veggkonstruksjonen påforet med trykkfast isolasjon og gjenkledd. Toppliste mangler stedvis på grunnmursplast. TG 2 er satt på grunn av påvist fukt i garasje, samt stedvis manglende toppliste. Anbefalte tiltak: Murflater i garasje bør fremdeles holdes fritt eksponert. Toppliste bør monteres hvor dette mangler for god fuktsikring.

- Grunnmur og fundament : TG 2 er satt på grunn av påviste sprekker i plate på mark, men det er ingen konstruksjonsmessig fare med tanke på forholdet. Ingen tiltak er påkrevd.

- Rom under terreng : Det registreres fuktighet i muroverflater i garasje. Det vurderes ikke en forhøyet risiko for skader i påforet konstruksjon i nedre del av vegg under trappen, men det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme fuktmagasinering i slike konstruksjoner. TG 2 på grunn av påvist fuktighet i muroverflater. Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå i garasje gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

- Balkong, terrasse, platting:  
Balkong: TG 2 settes som følge av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak: Overflatebehandling må påregnes. Vinduer og dører: Totalvurdering: TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje på vinduer fra byggeår (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 1 settes for resterende dører og vinduer. Anbefalte tiltak: Overflatebehandlinger av eldre vinduer må påregnes.

- Yttervegger:  
Totalvurdering: Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Lufting må følgelig opprettholdes.

- Renner og nedløp:  
Totalvurdering: TG 2 er satt som følge av deformasjon på grunn av frostspreng i 1 taknedløp. Anbefalte tiltak: Utskifting av nedløp med frostspreng kan foretas om det bli ytterligere deformasjoner.

- Taktekking:  
Totalvurdering: Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Taktekking og beslag er ikke inspisert pga. snø. TG 2 er satt med bakgrunn i alder. Anbefalte tiltak: Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

- Etasjeskille og gulv på grunn:  
Totalvurdering: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på ca. 24 mm på stue. Foran trappen ned til underetasje er det en merkbart skjevhet i gulv. Denne vurderes å forekomme i innskjøtingen av gulvet. Det ble registrert knirk i gulv i 1. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. På 1 av soverommene i 2. etasje ble det registrert et lokalt høydeavvik på ca. 16 mm. Det vurderes ingen svekkelser i gulvkonstruksjoner. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold. Anbefalte tiltak: Det bør foretas tiltak for å utbedre

årsak til skjevheter.

- Toalettrom: Vakumklosett:  
Totalvurdering: Det er etablert et vakumklosett og servant i innredning. Rommet kan ikke ventileres utenom åpning av dør. TG 2 er satt som følge av dette. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

- Vannledninger:  
Totalvurdering: Det mangler fall på gulv fra bereder og fordelingssskapets dreinsåpning og lekkasjevann. Utover dette er det ikke registrert avvik. Anbefalte tiltak: På grunn av manglende fall på gulv fra drenering til fordelerskap bør dette holdes under oppsyn. Det kan vurderes å montere en felles vannstopper for bereder og fordelingssskap.

- Elektrisk:  
Totalvurdering: Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. TG 2 som følge av dette. Anbefalte tiltak: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

- Varmesentral  
Totalvurdering: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Anbefalte tiltak: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

- Varmtvannsbereder:  
Totalvurdering: Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Anbefalte tiltak: Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales etablert.

- Ventilasjon:  
Totalvurdering: Toalettrommet har kun mulighet for

ventilering ved åpning av dør. Utover dette registreres ingen avvik. TG 2 er satt som følge av påvist forhold. Anbefalte tiltak: Ventilering av toalettrommet bør etableres.

- Våtrom:  
Bad:  
Totalvurdering overflater: Det er ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk. TG 2 er satt som følge av dette. Utover det er det ikke registrert avvik. Anbefalte tiltak overflater: På grunn av manglende fallforhold til sluk anbefales det jevnlig ettersyn ved bereder og dreinsåpning til fordelerskap. Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Det bemerkes at forholdet er lokalt utbedret med silikonfugemasse, men dette er ikke en varig løsning da silikonfugemasse krymper opp over tid. TG 2 på grunn av påviste forhold. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med tiden bør silikonfugesjiktet rundt rør fornyes.

- Øvrig: Overflater (gulv):  
Totalvurdering: Parkettgulvet i 1. etasje fremstår stedvis med en del slitasje. Årsaken vurderes påkjennning av mye fukt ved vask. Anbefalte tiltak: Gulvet bør utbedres/omlegges.

Bygningsdeler med TG-IU

- Balkong, terrasse, platting:  
Totalvurdering: Det er etablert en veranda med tilkomst fra innglasset veranda. Det er etablert en balkong i 2. etasje med tilkomst fra toalettrom. Balkong/veranda er tildekt av snø/is og er ikke kontrollert. Anbefalte tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdeler når de er snøfri.

## Moderniseringer og påkostninger

2019: Større deler av boenheten ble rehabilitert og



## Offentlig informasjon

tilleggsisolert innvendig. Muntlig opplysning gitt av selger.

2020: Det ble oppført en utestue tilbygd stuen over opprinnelig veranda av nåværende eier. Det ble oppført en frittstående garasje av tømrer Stig Eggen.

### Byggemåte

Boenheten ligger i en tomannsbolig oppført i 2 etasjer over underetasje. Grunnmur er oppført med betong og leca, og det er støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte takpanner. Etasjeskillere er med betong og trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass. Utestuen har glasskyvedører med 2-lags isolerglass. Det er montert en vippeport i tre til garasjen.

### Oppvarming

Boligens oppvarming består av:  
Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe.

### Energimerke

Bokstav: E Farge: Gul

### Info om strømbruk

ca. 17 050 kWh pr år.

### Vei vann og avløp

Offentlig. Private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: KD20080002

Navn: Kommunedelplan for Røros sentrum

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse

25.06.2009

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/243/>

KD20080002\_planbestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 19820005

Navn: Åstjønna

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 28.07.1982

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/67/19820005\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/67/19820005_bestemmelser.pdf)

Delarealer: Delareal 1 079 m

Formål: Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 20200013

Navn: Bull Aakranns vei

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Konsesjonsgrense 0 er innført i kommunen, dvs boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet til helårsbolig. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

### Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt, men det er ikke utstedt ferdigattest.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:

Det er ikke vedlagt byggesakstegning av kjeller ved denne seksjonen i oversendt meglerpakke, slik at lovlighet av kjeller ikke er vurdert.

Det er imidlertid vedlagt "seksjonstegninger" som i hovedsak stemmer med dagens løsning i alle plan. Utover dette registreres det at opprinnelig kjølerom er en del av badet, som er en søknadspliktig bruksendring.

Skal byggesak avklares ytterligere må kommunen kontaktes for avklaring.

Boligen er tilbygd en veranda/utestue som er takoverbygd og inn glasset. Det er ikke vedlagt info om denne i meglerpakken og det er ikke tatt stilling til om tiltaket er søknadspliktig. Dette må evt avklares med kommunen.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest:

Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998.

Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Det er foretatt bruksendringer, og det bør foretas nærmere avklaring med kommunen i forhold til godkjenning av forholdene.

Garasjen er lovlig oppført uten søknad.

### Tinglyste rettigheter

5025/134/139/1:

28.10.1948 - Dokumentnr: 1429 - Best. om adkomstrett. Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: Knr:5025 Gnr:134 Bnr:139 Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1951 - Dokumentnr: 1570 - Bestemmelse om gjerde. Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: Knr:5025 Gnr:134 Bnr:139 Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2018 - Dokumentnr: 642325 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 1 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning og grunn Sameiebrøk: 3/5

## Avtalerettslige forhold

### Salgsoppgave godkjent 13.03.2023

### 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 overtakelse 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, Eiendomsmeidlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmeiling § 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:1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.2. 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.3. 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:**1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør

derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte ”motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som 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 14 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

Kjøper 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

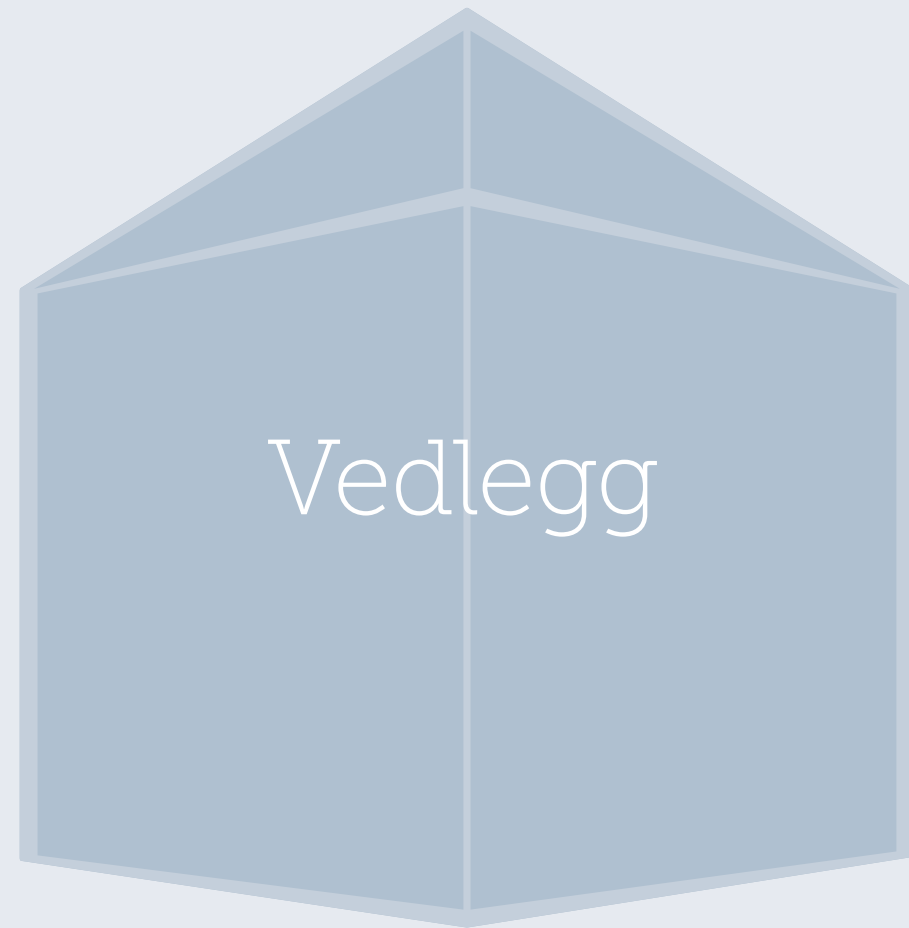
Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

Tilstandsrapport med arealberegning  
Selgers egenerklæring  
Energiattest  
Planskisser  
Målebrev/skylddeling  
Regulering og situasjonskart  
Byggetegninger  
Midlertidig brukstillatelse/ferdig attest  
Tinglyst erklæring

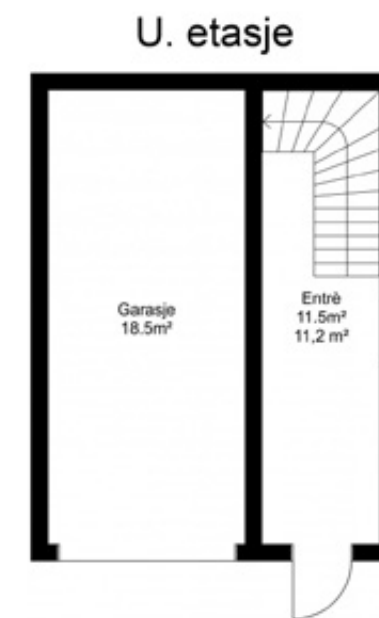
## Innbo og løsøre

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.



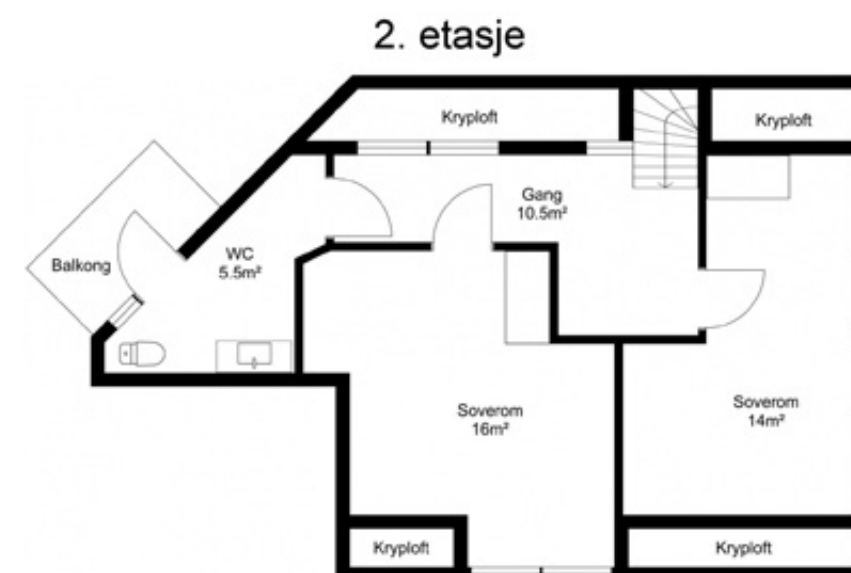
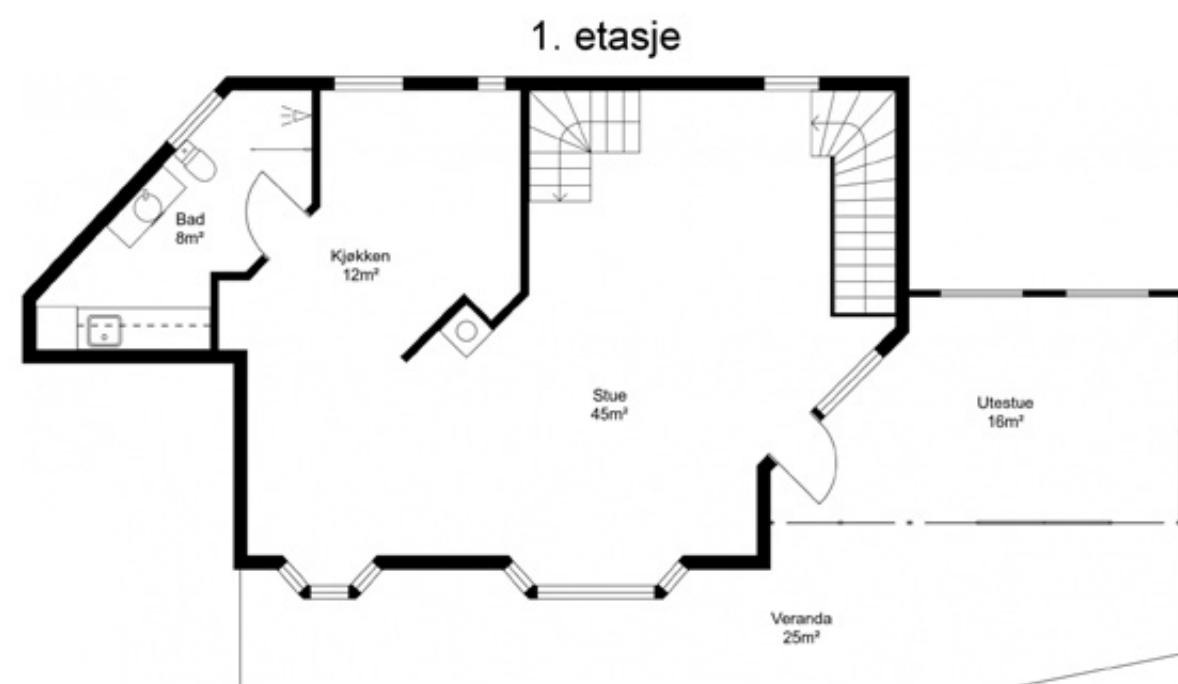


7374 Røros - Johan Falkbergets vei 15A



7374 Røros - Johan Falkbergets vei 15A

7374 Røros - Johan Falkbergets vei 15A



# Johan Falkbergets vei 15A 7374 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 1/2-part av tomannsbolig

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 159 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 bygningsfaglige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsfaglige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsfagliges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/1785>

### 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsfaglige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Totalvurdering

Innvendig i garasjen er det tegn på fukt. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi rommet er uinnredet. Det vurderes ingen videre risiko ved innledd konstruksjon i hall, da kun nedre del av vegg ligger under bakkenivå. Her er veggkonstruksjonen påført med trykkfast isolasjon og gjenkledd. Topplst mangler stedvis på grunnmursplast. TG 2 er satt på grunn av påvist fukt i garasje, samt stedvis manglende topplst.

##### Anbefalte tiltak

Murflater i garasje bør fremdeles holdes fritt eksponert. Topplst bør monteres hvor dette mangler for god fuksikring.

#### Grunnmur og fundament

##### Totalvurdering

TG 2 er satt på grunn av påviste sprekker i plate på mark, men det er ingen konstruksjonsmessig fare med tanke på forholdet. Ingen tiltak er påkrevd.

#### Rom under terreng

##### Totalvurdering

Det registreres fuktighet i muoverflater i garasje. Det vurderes ikke en forhøyet risiko for skader i påført konstruksjon i nedre del av vegg under trappen, men det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme fuktmagasinering i slike konstruksjoner. TG 2 på grunn av påvist fuktighet i muoverflater.

##### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå i garasje gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

#### Balkong, terrasse, platting: Balkong

##### Totalvurdering

TG 2 settes som følge av alder og slitasje.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

#### Vinduer og dører

##### Totalvurdering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje på vinduer fra byggeår (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 1 settes for resterende dører og vinduer.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger av eldre vinduer må påregnes.



<h3>Yttervegger</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Lufting må følgelig opprettholdes.</p>
<h3>Renner og nedløp</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> TG 2 er satt som følge av deformasjon på grunn av frostspreng i 1 taknedløp.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Utskifting av nedløp med frostspreng kan foretas om det bli ytterligere deformasjoner.</p>
<h3>Taktekking</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Taktekking og beslag er ikke inspisert pga. snø. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.</p>
<h3>Etasjeskille og gulv på grunn</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på ca. 24 mm på stue. Foran trappen ned til underetasje er det en merkbar skjevhet i gulv. Denne vurderes å forekomme i innskjøtingen av gulvet. Det ble registrert knirk i gulv i 1. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. På 1 av soverommene i 2. etasje ble det registrert et lokalt høydeavvik på ca. 16 mm. Det vurderes ingen svekkelser i gulvkonstruksjoner. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Det bør foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.</p>
<h3>Toalettrom: Vakumklosett</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> Det er etablert et vakumklosett og servant i innredning. Rommet kan ikke ventileres utenom åpning av dør. TG 2 er satt som følge av dette.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.</p>
<h3>Vannledninger</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> Det mangler fall på gulv fra bereder og fordelingsskapets drengs åpning og lekkasjevann. Utover dette er det ikke registrert avvik.</p>

<h3>Elektrisk</h3>	<p><b>Anbefalte tiltak</b> På grunn av manglende fall på gulv fra drenering til fordelerskap bør dette holdes under oppsyn. Det kan vurderes å montere en felles vannstopper for bereder og fordelingskap.</p>
<h3>Varmesentral</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. TG 2 som følge av dette.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.</p>
<h3>Varmtvannsbereeder</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p>
<h3>Ventilasjon</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales etablert.</p>
<h3>Våtrom: Bad</h3>	<p><b>Totalvurdering</b> Toalettrommet har kun mulighet for ventilering ved åpning av dør. Utover dette registreres ingen avvik. TG 2 er satt som følge av påvist forhold.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Ventilering av toalettrommet bør etableres.</p>
	<p><b>Totalvurdering overflater</b> Det er ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk. TG 2 er satt som følge av dette. Utover det er det ikke registrert avvik.</p> <p><b>Anbefalte tiltak overflater</b> På grunn av manglende fallforhold til sluk anbefales det jevnlig ettersyn ved bereder og drengs åpning til fordelerskap.</p> <p><b>Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk</b> Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Det bemerkes at forholdet er lokalt utbedret med silikonfugemasse, men dette er ikke en varig løsning da silikonfugemasse krymper opp over tid. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke vedlagt byggesakstegning av kjeller ved denne seksjonen i oversendt meglerpakke, slik at lovlighet av kjeller ikke er vurdert.  
Det er imidlertid vedlagt "seksjonstegninger" som i hovedsak stemmer med dagens løsning i alle plan. Utover dette registreres det at opprinnelig kjølerom er en del av badet, som er en søknadsppliktig bruksendring.  
Skal byggesak avklares ytterligere må kommunen kontaktes for avklaring.

Boligen er tilbygd en veranda/utestue som er takoverbygd og inn glasset. Det er ikke vedlagt info om denne i meglerpakken og det er ikke tatt stilling til om tiltaket er søknadsppliktig. Dette må evt avklares med kommunen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Det er foretatt bruksendringer, og det bør foretas nærmere avklaring med kommunen i forhold til godkjenning av forholdene.

Garasjen er lovlig oppført uten søknad.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsler er kun montert i 2. etasje. Det skal være tilfredsstillende røykvarsling av alle etasjer.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år. Det bemerkes at trykkindikator er grønn.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med tiden bør silikonefugesjiktet rundt rør fornyes.

### Øvrig: Overflater (gulv)

#### Totalvurdering

Parkettgulvet i 1. etasje fremstår stedvis med en del slitasje. Årsaken vurderes påkjenning av mye fukt ved vask.

#### Anbefalte tiltak

Gulvet bør utbedres/omlegges.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Balkong, terrasse, platting

#### Totalvurdering

Det er etablert en veranda med tilkomst fra innglasset veranda.  
Det er etablert en balkong i 2. etasje med tilkomst fra toalettrom.  
Balkong/veranda er tildekt av snø/is og er ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdeler når de er snøfri.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **16.2.2023** Rapportdato: **25.2.2023**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ola Eidsmo** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmann? **Nei**

Det er ikke fremlagt noen egenerklæring på rapporttidspunktet. Relevant informasjon er fremlagt på annet vis.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad** Telefon: **48033863**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Dato: **25.2.2023**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal** Epost: **sk@tft.no**



#### Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstmann / Byggmester

#### Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekkning og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Johan Falkbergets vei 15A, 7374 Røros**  
Kommunenr: **5025** Gårdsnr: **134** Bruksnr: **139** Festenr:  
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: **1989** - Boenheten ble oppført i 1989. Den opprinnelige delen av boligen ble oppført i ca. 1950. Seksjonering av boenheten ble gjennomført i 2018.  
Boligtype: **1/2-part av tomannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boenheten ligger i en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2 etasjer over underetasje. Grunnmur er oppført med betong og leca, og det er støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte takpanner. Etasjeskillere er med betong og trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass. Utestuen har glasskyvedører med 2-lags isolerglass. Det er montert en vippeport i tre til garasjen.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Dokumentasjon
2019	Større deler av boenheten ble rehabilitert og tilleggisolert innvendig.	Muntlig opplysning gitt av selger.
2020	Det ble oppført en utestue tilbygd stuen over opprinnelig veranda av nåværende eier. Det ble oppført en frittstående garasje av tørrer Stig Eggen.	Muntlig opplysning gitt av selger.

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Enebolig, underetasje	31	11	20	Hall.	Garasje.
Enebolig, 1. etasje	84	67	17	Stue, kjøkken, bad.	Utestue.
Enebolig, 2. etasje	44	44	0	2 soverom, wc, gang.	
<b>Totalt</b>	<b>159</b>	<b>122</b>	<b>37</b>		

### Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Frittstående garasje	33	0	33		Garasje
<b>Totalt</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>33</b>		

## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Bygningen er oppført på grunnmur med underetasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er drenering rundt boligen, men årstall for oppgradering/etablering er ikke kjent.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Det registreres stedvis manglende topplis.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn i garasje. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Taknedløp er ført ned til rør under bakken.	
<b>Totalvurdering av drenering</b>	
Innvendig i garasjen er det tegn på fukt. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi rommet er uinnredet. Det vurderes ingen videre risiko ved innkledd konstruksjon i hall, da kun nedre del av vegg ligger under bakkenivå. Her er veggkonstruksjonen påført med trykkfast isolasjon og gjenkledd. Topplis mangler stedvis på grunnmursplast. TG 2 er satt på grunn av påvist fukt i garasje, samt stedvis manglende topplis.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Murflater i garasje bør fremdeles holdes fritt eksponert. Topplis bør monteres hvor dette mangler for god fuktsikring.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Gulv på grunn
-------------------------	---------------------------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Det registreres grunnmur med betong og lecastein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Det registreres enkelte riss/sprekker i plate på mark i garasje, men dette vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning.	
<b>Totalvurdering av grunnmur og fundament</b>	
TG 2 er satt på grunn av påviste sprekker i plate på mark, men det er ingen konstruksjonsmessig fare med tanke på forholdet. Ingen tiltak er påkrevd.	

### 6.3 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Garasjen er delvis under terreng, og har fritt eksponerte murflater. Hallen er påført med trykkfast isolasjon i nedre del mot murflater og er innvendig kledd. Det er kun nedre del av vegg og deler av gulv som er under terrenget.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Inngangspartiet er blitt innbygd etter opprinnelig byggeår. Inngangsdøren har stempingsår 2014, og det vurderes at innredningen kan ha blitt foretatt rundt denne perioden.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Det ble foretatt hulltaking i påført konstruksjon under trapp.	
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Ved hulltakingen kan det ikke måles etter fukt i konstruksjonen på grunn av at den er kledd med trykkfast isolasjon (isopor) innenfor veggplater i nedre del av vegg. Ved fuktmåling av fritt eksponerte murflater mot terreng i garasje ble det påvist forhøyede fuktverdier.	
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei
<b>Totalvurdering av rom under terreng</b>	
Det registreres fuktighet i muoverflater i garasje. Det vurderes ikke en forhøyet risiko for skader i påført konstruksjon i nedre del av vegg under trappen, men det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme fuktmagasinering i slike konstruksjoner. TG 2 på grunn av påvist fuktighet i muoverflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det påviste fuktnivå i garasje gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Det er etablert en veranda med tilkomst fra innglasset veranda. Det er etablert en balkong i 2. etasje med tilkomst fra toalettrom. Balkong/veranda er tildekt av snø/is og er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdeler når de er snøfri.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

TG-2

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Det registreres ingen vesentlige skader, men balkongen har slitte bygningsdeler.	
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
TG 2 settes som følge av alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Overflatebehandling må påregnes.	

## 6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. 1 vindu har blyglass. Malt hovedinngangsdør i tett utførelse. Malt terrassedør med brystningsvindu med 2-lags isolerglass i 1. etasje. Malt terrassedør med brystningsvindu med 3-lags isolerglass i 2. etasje. Innvendige dører er malte speildører. I garasjen tilhørende boenheten er det en vippeport i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedinngangsdøren har stemplingsår 2014. Det vurderes at vinduet er fra samme år, da stempelingen ikke sier noe om alder på dette. 1 av kjøkkenvinduene er fra 2019. Skyvedører av glass til utestue samt vinduer er fra 2020. Alle vinduene med 3-lags glass er fra byggeår. Baderomsdøren vurderes å være fra 2019 da badet ble oppgradert. Resterende innvendige dører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Enkelte vinduer fra byggeår vurderes å være noe slitte.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Dør til 1 av soverommene i 2. etasje tar i karm.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering av vinduer og dører	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje på vinduer fra byggeår (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 1 settes for resterende dører og vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Overflatebehandlinger av eldre vinduer må påregnes.	

## 6.7 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene på boligen ble overflatebehandlet i 2019. Utestuens fasader ble overflatebehandlet i 2021.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
<b>Totalvurdering av yttervegger</b>	
Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	Ja
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Lufting må følgelig opprettholdes.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte taknedløp vurderes å være byttet, men det er ukjent når. Det er takrenne og nedløp av nyere årgang under veranda	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Det registreres 1 taknedløp med frostspreng, men vurderes å ha normal funksjon slik det fremstår i dag.	
<b>Totalvurdering av renner og nedløp</b>	
TG 2 er satt som følge av deformasjon på grunn av frostspreng i 1 taknedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	Ja
Utskifting av nedløp med frostspreng kan foretas om det bli ytterligere deformasjoner.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er en lukket (innkledd) konstruksjon med etablerte kryploft i knevegger. Det er etablert tilkomst til alle kryploft. Over toalettet er det flat himling som tyder på at det kan være loftsrom (kaldloft) Her er det ikke etablert tilkomst inne i boenheten.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Det ble registrert fuktmerker i et av kryploftene. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

## 6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
------	--------

## 6.10 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaksform og det er etablert luftespalter i gesims.	
Inspisert fra	Fra bakken
Konstruksjonen er inspisert av bakken på grunn av snø på befaringsdagen.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonsvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

## 6.11 Taktekking

TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Totalvurdering av taktekking</b>	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Taktekking og beslag er ikke inspisert pga. snø. TG 2 er satt med bakgrunn i alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	Ja
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag
Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er i hovedsak et oppforet tregulv over betongdekke. Rundt trappen ned til underetasje samt mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskiller med trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<p>1. etasje: Det ble målt med laser på stue og kjøkken. På stuen ble det målt en total høydeforskjell på ca. 24 mm. Det er en merkbar skjevhet foran trappen ned til underetasjen. Her vurderes det at det foreligger en innskjøting av gulvkonstruksjonen, da inngangspartiet ble innbygd i ca. 2014. Det ble stedvis påvist knirk i gulv.</p> <p>2. etasje: Det ble målt med laser på gang og 1 soverom. På soverommet ble det målt et lokalt høydeavvik på ca. 16 mm. over en avstand på ca. 1,5 meter.</p>	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på ca. 24 mm på stue. Foran trappen ned til underetasje er det en merkbar skjevhet i gulv. Denne vurderes å forekomme i innskjøtingen av gulvet. Det ble registrert knirk i gulv i 1. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. På 1 av soverommene i 2. etasje ble det registrert et lokalt høydeavvik på ca. 16 mm. Det vurderes ingen svekkelser i gulvkonstruksjoner. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Beslag ikke kontrollert på grunn av mye snø på befaringsdagen.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

## 6.14 Kjøkken

TG-0

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Det er innredning med laminat og fronter i etterlignet treutførelse. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål. Innredningen ble montert ny i 2019. Innredningen fremstår uten fukt eller skader. Det bemerkes at platekant til høyre for kjøkkenvask ikke er fuktsikret. Det anbefales at denne tettes.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke vedlagt byggesakstegning av kjeller ved denne seksjonen i oversendt meglerpakke, slik at lovlighet av kjeller ikke er vurdert. Det er imidlertid vedlagt "seksjonstegninger" som i hovedsak stemmer med dagens løsning i alle plan. Utover dette registreres det at opprinnelig kjølerom er en del av badet, som er en søknadspliktig bruksendring. Skal byggesak avklares ytterligere må kommunen kontaktes for avklaring.	
Boligen er tilbygd en veranda/utestue som er takoverbygd og inn glasset. Det er ikke vedlagt info om denne i meglerpakken og det er ikke tatt stilling til om tiltaket er søknadspliktig. Dette må evt avklares med kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Det er foretatt bruksendringer, og det bør foretas nærmere avklaring med kommunen i forhold til godkjenning av forholdene.	
Garasjen er lovlig oppført uten søknad.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Røykvarsler er kun montert i 2. etasje. Det skal være tilfredsstillende røykvarsling av alle etasjer.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er over 10 år. Det bemerkes at trykkindikator er grønn.	

## 6.16 Toalettrom: Vakumklosett

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet er kun ventilert ved åpning av dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Totalvurdering av toalettrom	
Det er etablert et vakumklosett og servant i innredning. Rommet kan ikke ventileres utenom åpning av dør. TG 2 er satt som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	

## 6.17 Trapp

TG-1

Beskrivelse	
Innvendige tretrapper er i malt utførelse med tette trinn. Håndløper er montert på begge sider av trappeløp. Rekkverk i 2. etasje er med stående spiler, mens det er tett rekkverk i 1. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

## 6.18 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsanlegget ble fornyet innvendig og ut til offentlig avløpsnett i 2019. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det nye anlegget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. På toalettet er det etablert en vakumventil. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

## 6.19 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble fornyet innvendig og ut til utvendige stikkledninger i 2019. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det nye anlegget.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Fordelerskap er plassert på bad.	
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Det er tilnærmet flatt gulv fra bereder og rørfordelingskap bort til sluk, og lekkasjevann vil bli liggende igjen på overflaten.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Stoppekran er felles for begge boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Stoppekranen opplyses å være etablert i tilstøtende boenhet.	
<b>Totalvurdering av vannledninger</b>	
Det mangler fall på gulv fra bereder og fordelingsskapets drengåpning og lekkasjevann. Utover dette er det ikke registrert avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
På grunn av manglende fall på gulv fra drenering til fordelingskap bør dette holdes under oppsyn. Det kan vurderes å montere en felles vannstopper for bereder og fordelingskap.	

## 6.20 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Anlegget ble montert nytt i 2019, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.	
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at anlegget ble montert nytt i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Totalvurdering av elektrisk</b>	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

## 6.21 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert en lut-til-luft-varmepumpe på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Pumpen har produksjonsår 2017. Pumpen ble montert i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

## 6.22 Varmtvannsbereider

TG-2

Plassering og fundament	
Bereider er plassert på bad.	

Årstall	
Ca. 2019.	
Størrelse	
106 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil ikke vann renne mot sluk.	
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Støpsel eller tilkobling er ikke tilgjengelig for kontroll.	
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Totalvurdering av varmtvannsbereder</b>	
Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales etablert.	

## 6.23 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventiler i vindu, åpning av dør/vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
<b>Totalvurdering av ventilasjon</b>	
Toalettrommet har kun mulighet for ventilering ved åpning av dør. Utover dette registreres ingen avvik. TG 2 er satt som følge av påvist forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ventilering av toalettrommet bør etableres.	

## 6.24 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliislagt gulv og vegg. Takess og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble fornyet med nye overflater, sluk og tettesjikt i 2019 av forrige eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Det er tilnærmet flatt gulv på badet. I dusjsnisjen er det etablert lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivå 1:50 fra minimum 80 cm fra sluket. Det andre sluket har ikke etablert fallforhold.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Det registreres svakt fall til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra rørfordelingsskap og bereder vil ikke ledes mot sluket på grunn av at gulvet er flatt, men det vil nå sluk før det vil nå dør. Det er etablert en list under dør, og det er derfor ikke kontrollert om vannsikkerheten er ivarettatt mot tilstøtende rom.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Vinduet er nærme dusjen, men vurderes ikke å være særlig påkjent av fukt.	
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Totalvurdering av overflater</b>	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk. TG 2 er satt som følge av dette. Utover det er det ikke registrert avvik.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	Ja
På grunn av manglende fallforhold til sluk anbefales det jevnlig ettersyn ved bereder og drengåpning til fordelerskap.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Det er etablert 2 plastsluk i rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er utført lokal tetting med silikonfugemasse rundt rør.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Det bemerkes at forholdet er lokalt utbedret med silikonfugemasse, men dette er ikke en varig løsning da silikonfugemasse krymper opp over tid. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>Ja</b>
Med tiden bør silikonfugesjiktet rundt rør fornyes.	

#### Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er servant i innredning, klosett, dusjnise med glassvegg, opplegg for vaskemaskin, bereder og skyllekum i innredning.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Totalvurdering av sanitær og ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken (under innredning).	

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
<b>Totalvurdering fukt</b>	<b>TG-0</b>
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

### 6.25 Øvrig: Overflater (gulv)

**TG-2**

Beskrivelse	
Det er parkettgulv på stue og kjøkken i 1. etasje.	
<b>Totalvurdering</b>	
Parkettgulvet i 1. etasje fremstår stedvis med en del slitasje. Årsaken vurderes påkjenning av mye fukt ved vask.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	<b>Ja</b>
Gulvet bør utbedres/omlegges.	

### 6.26 Øvrig: Frittstående garasje

Beskrivelse	
Garasjen er oppført oppført på esp-elementer fylt med betong og støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte takpanner. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert en leddport i metall med mekanisk portåpner.	
Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.	

### 6.27 Kryp kjeller

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

### 6.28 Støttemur

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

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Røros	
Oppdragsnr.	
13-0018/23	
Selger 1 navn	
Ola Eidsmo	
Gateadresse	
Johan Falkbergets vei 15A	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2018
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	04
Antall måneder	02
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	landkreditt
Polise/avtalenr.	30781678

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OE

Document reference: 13-0018/23

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar

Document reference: 13-0018/23

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 13-0018/23

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Eidsmo	37c03319647714cbe503bf0 29050481985436cd6	07.03.2023 11:52:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0018/23

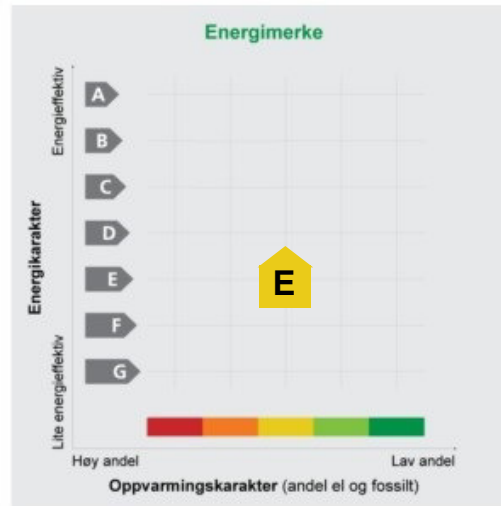
Document reference: 13-0018/23

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

# ENOVA

Adresse	Johan Falkbergets vei 15A
Postnr	7374
Sted	RØROS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	134
Bnr.	139
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	10709946
Bolignr.	H0101
Merkenr.	1ef5db0c-86be-4ead-8b4c-e735db80f01b
Dato.	22.02.2023
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



**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 17,050 kWh pr. år

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

14,400 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	2,000 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av gulv mot grunn

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 inneklima 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>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår:</b>	1989
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	159
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk

### 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: Johan Falkbergets vei 15A  
Postnr/Sted: 7374 RØROS  
Bolignr: H0101  
Dato: 22.02.2023 12:34:12  
Energimerkenr: 1ef5db0c-86be-4ead-8b4c-e735db80f01b

Gårdsnr: 134  
Bruksnr: 139  
Seksjonsnr: 1  
Festennr: 0  
Bygningsnr: 10709946

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 10: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

#### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 13: 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 veggen.

### Brukertiltak

#### Tiltak 14: 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.Kjøøl - 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.

#### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

**Tiltak 20: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 21: 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.

**Tiltak 22: Slå el.apparater helt av**

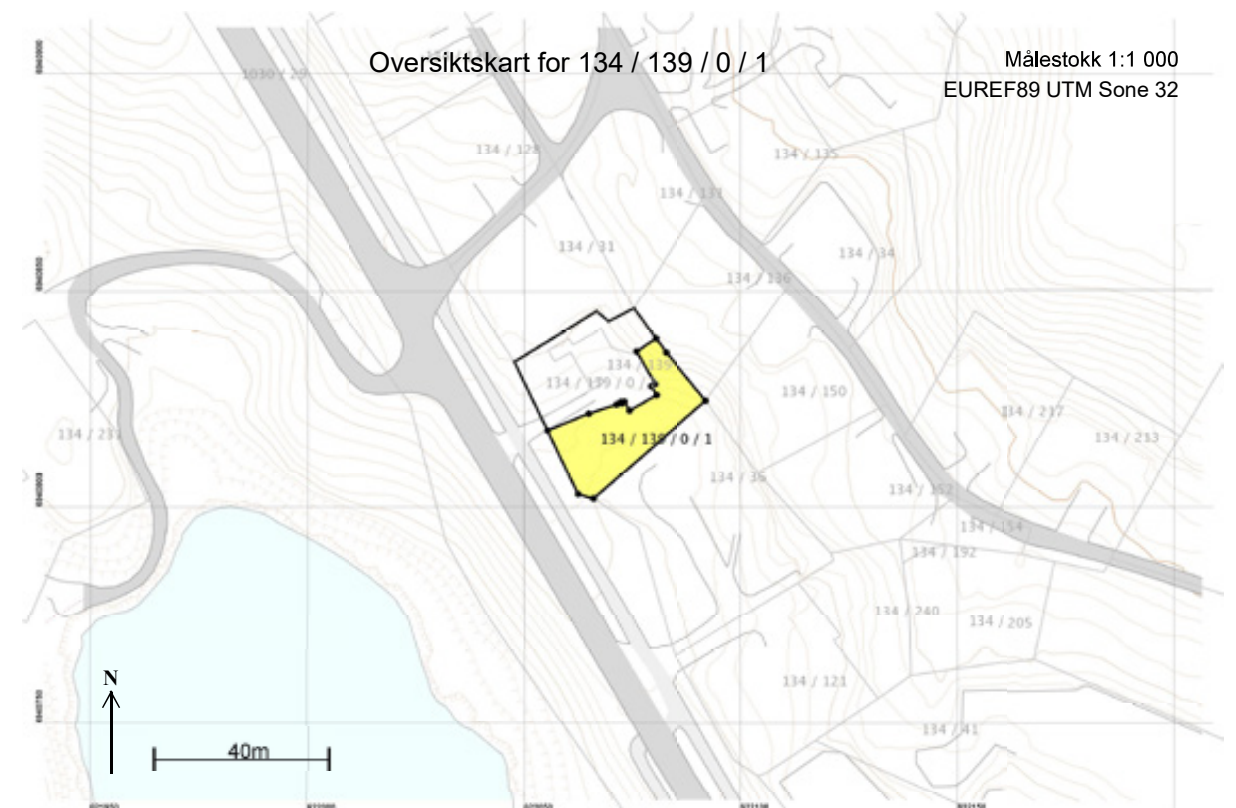
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

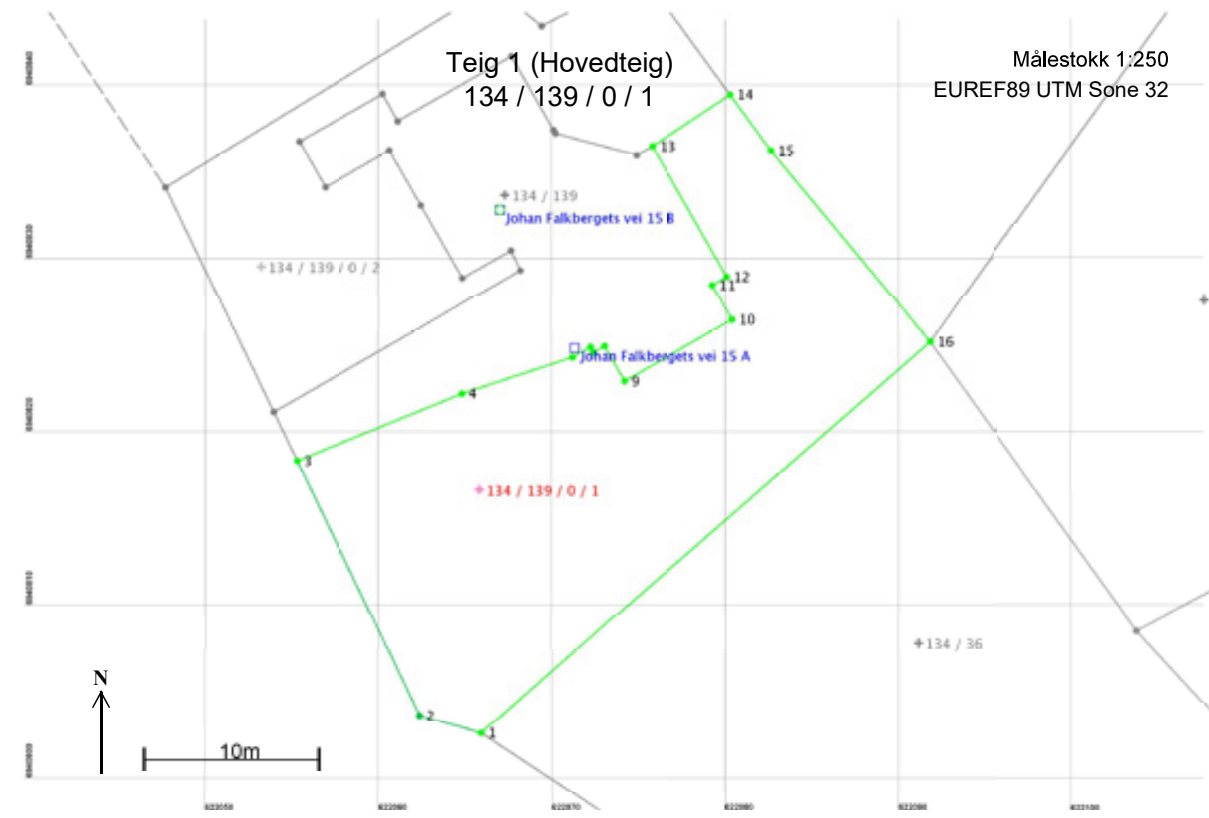
**Tiltak 23: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 24: 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.

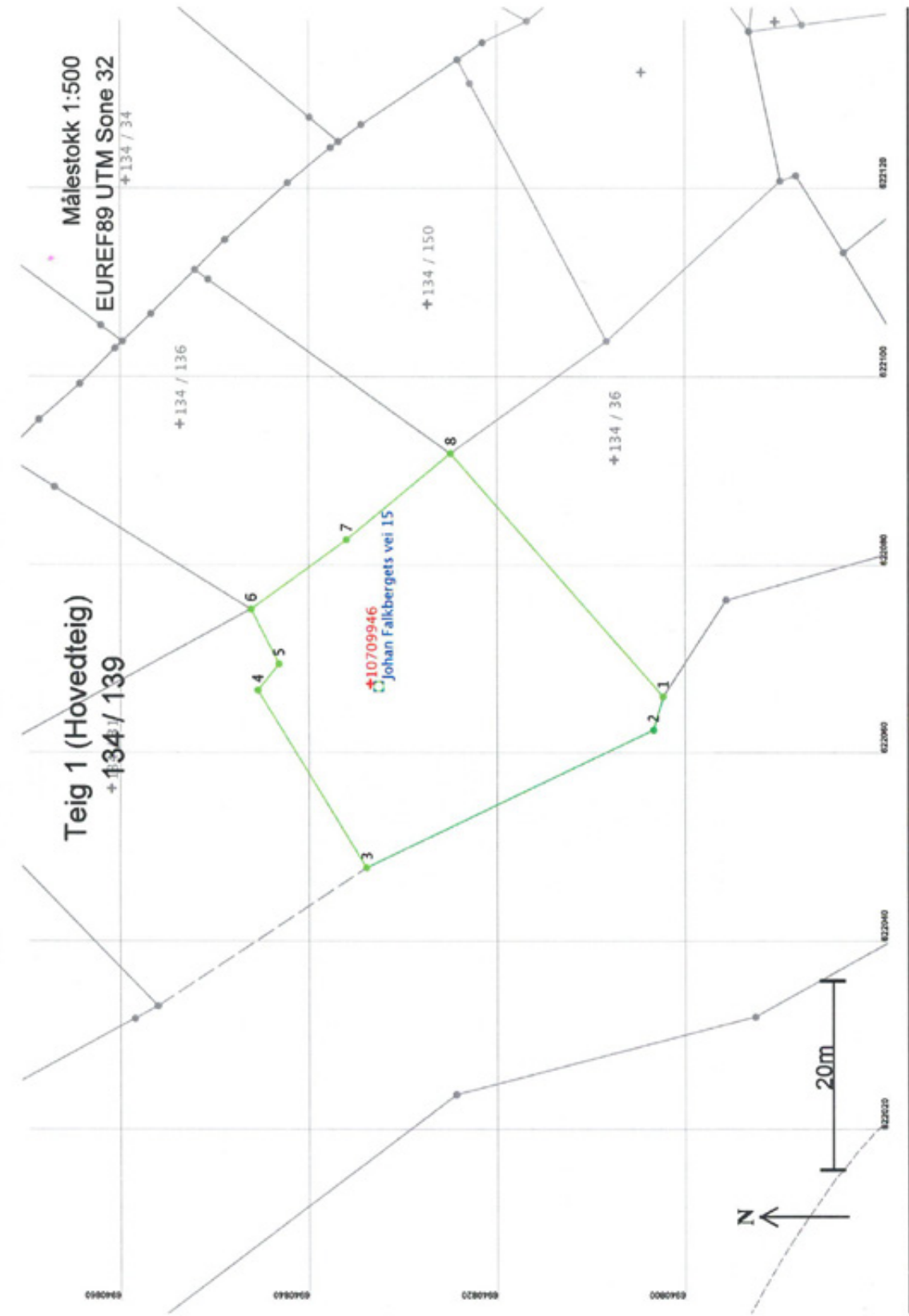




26.04.2018 10.50

Matrikkelbrev for 5025 - 134 / 139 / 0 / 1

Side 5 av 7



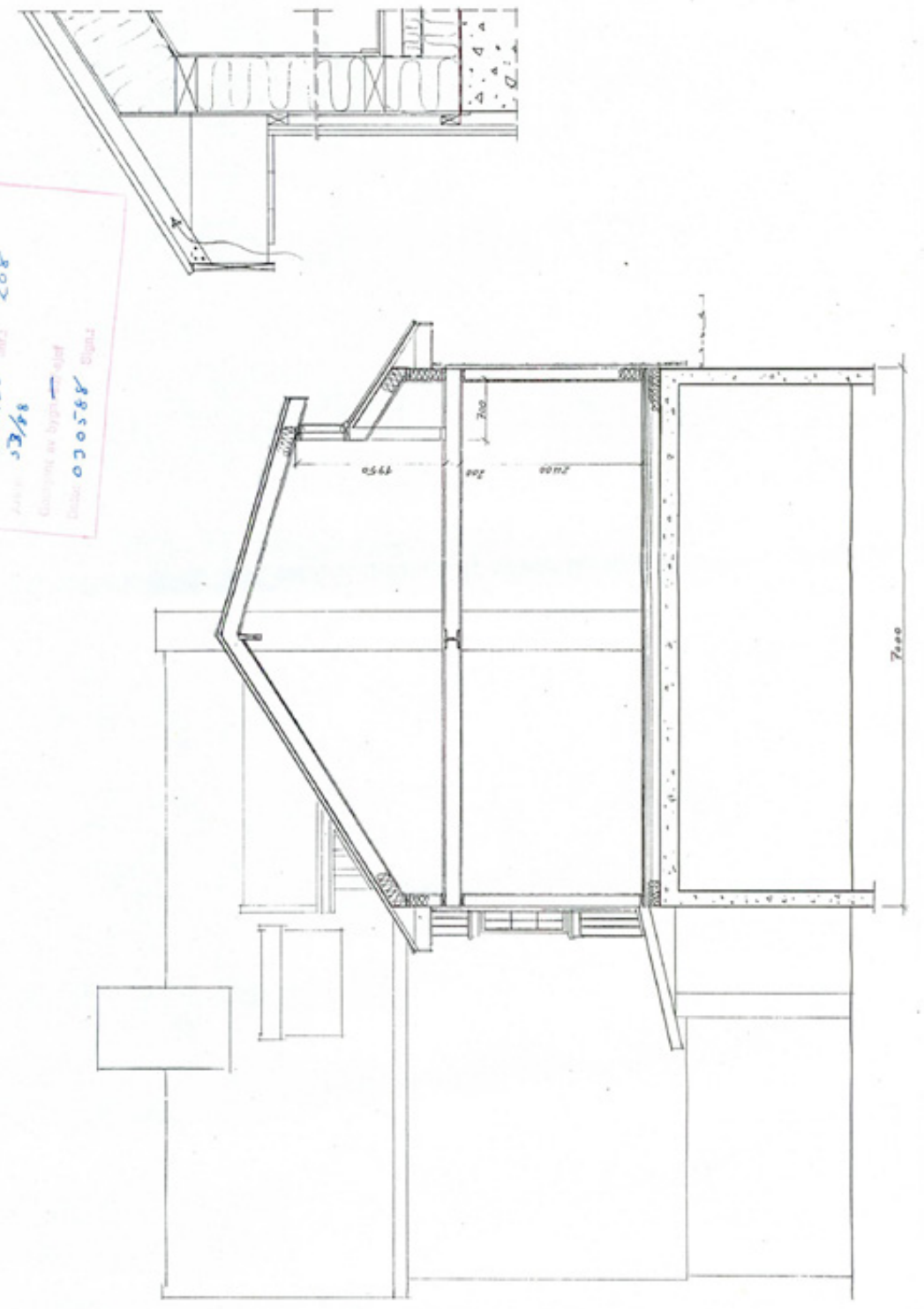
23.01.2018 13.44

Matrikkelbrev for 5025 - 134 / 139

Side 6 av 7

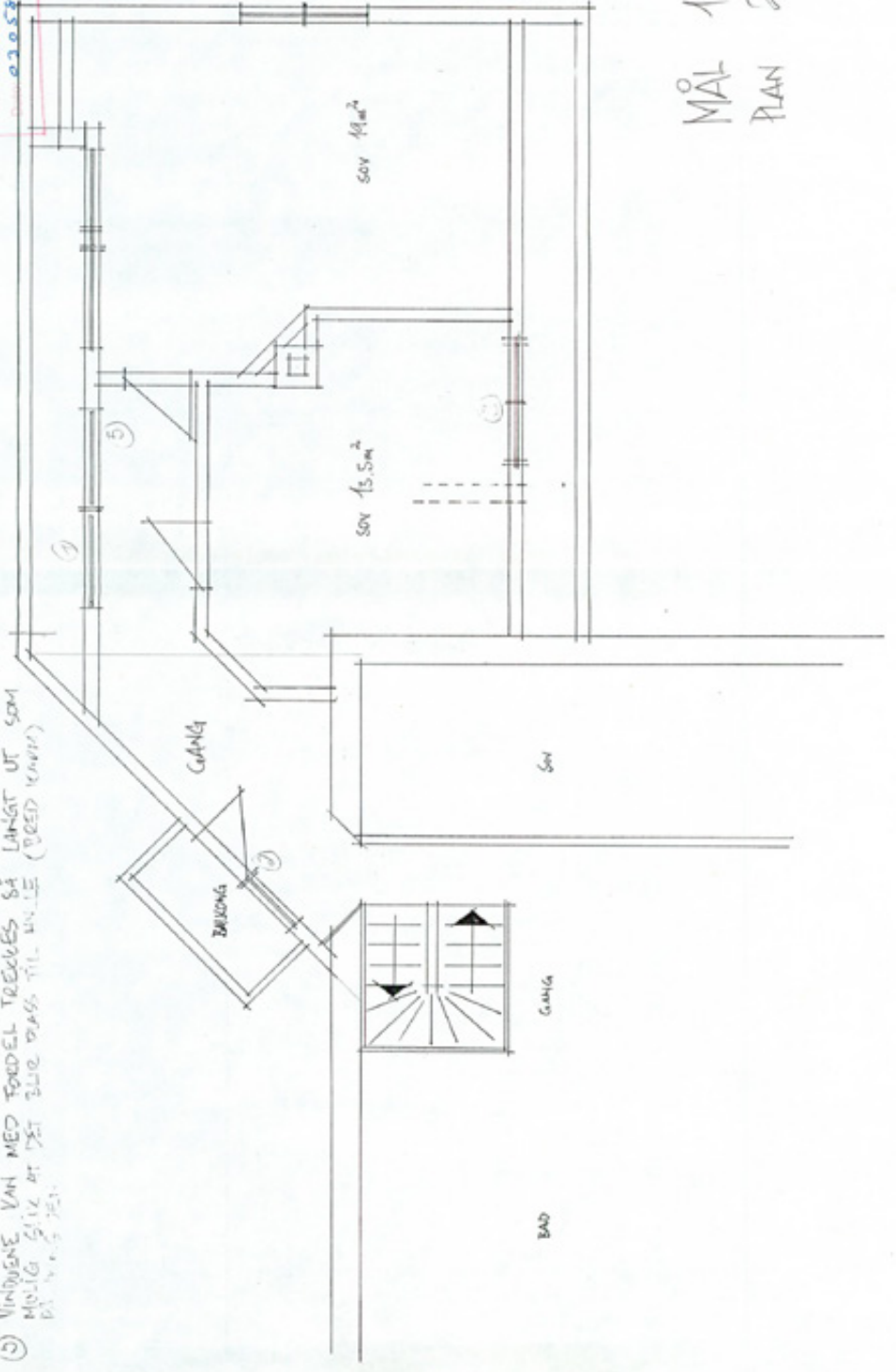
Nr. 88000110  
 Dato: 29.04.88 Jnr. 208  
 Arkiv: 53/88  
 Gennemført af bygningsingeniør  
 Erik 030588 Signat

UNDERLAG  
 LIFTING 48-48 MM  
 VINDSPERRE  
 ISOLATION 200 MM  
 PUNKTSPEKKE  
 KLÆDNING  
 GULPLATE  
 100 MM  
 BRÆNDEL 100 MM  
 ISOLATION 20 MM  
 PUNKTSPEKKE  
 ISOLATION 100 MM  
 UNDERLAGSPAPP  
 BETONGENNE



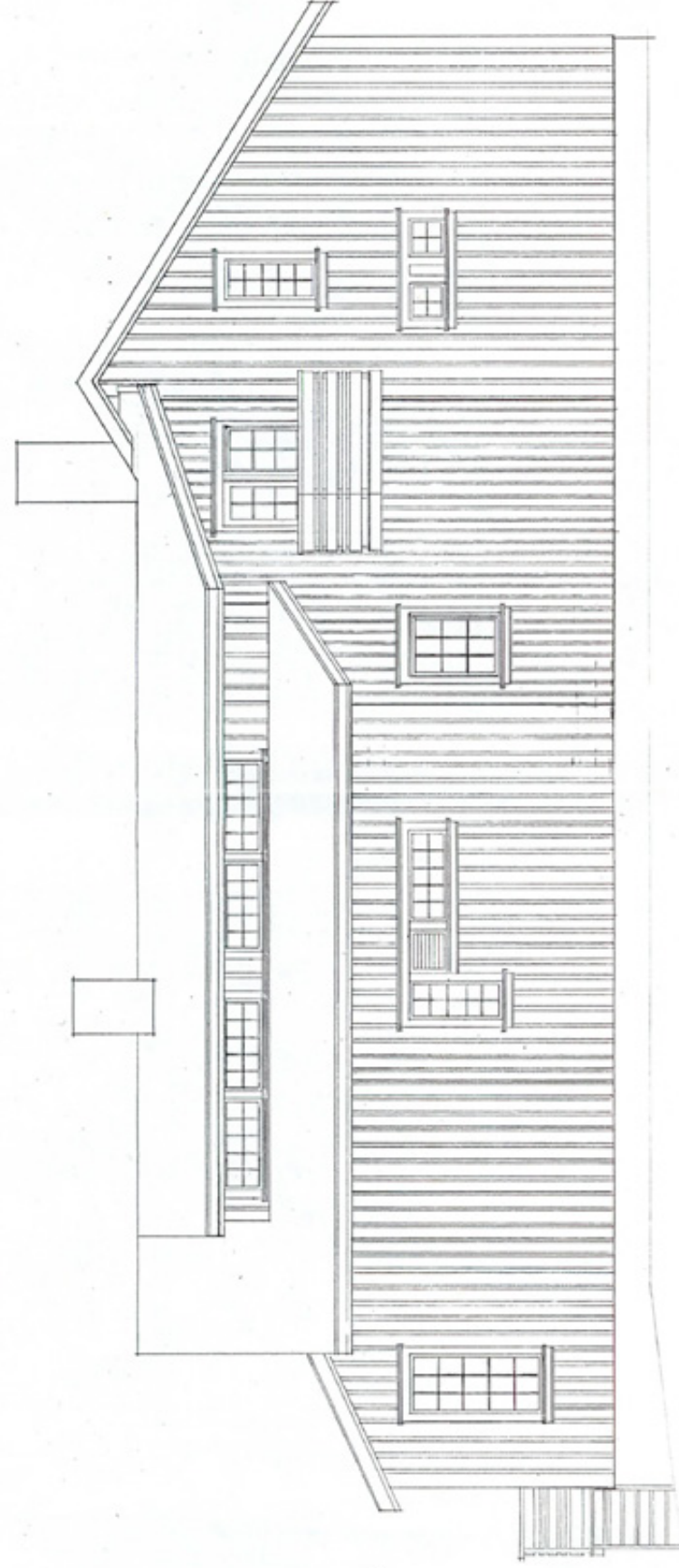
- ① 4 stk. 50 x 100
- ② 100 M<sup>2</sup> TIL NESTEN HELT NED (VIND)
- ③ ARE: INHOLDIG CA 200 CM VINDU CA 150 X 80 (412.000) M<sup>2</sup> MIDTSTUPE
- ④ VINDU SOM I ARE ? (CA 150 X 80) - - -
- ⑤ VINDUENE VAN MED FORDEL TREGES SÅ LANGT UT SOM MULIG SÅ AT DET BLEV PLAS. TIL V. LE (DEED KANT)

Nr. 88000110  
 Dato: 5/88 Jnr. 208  
 Arkiv: 53/88  
 Gennemført af bygningsingeniør  
 Erik 030588 Signat

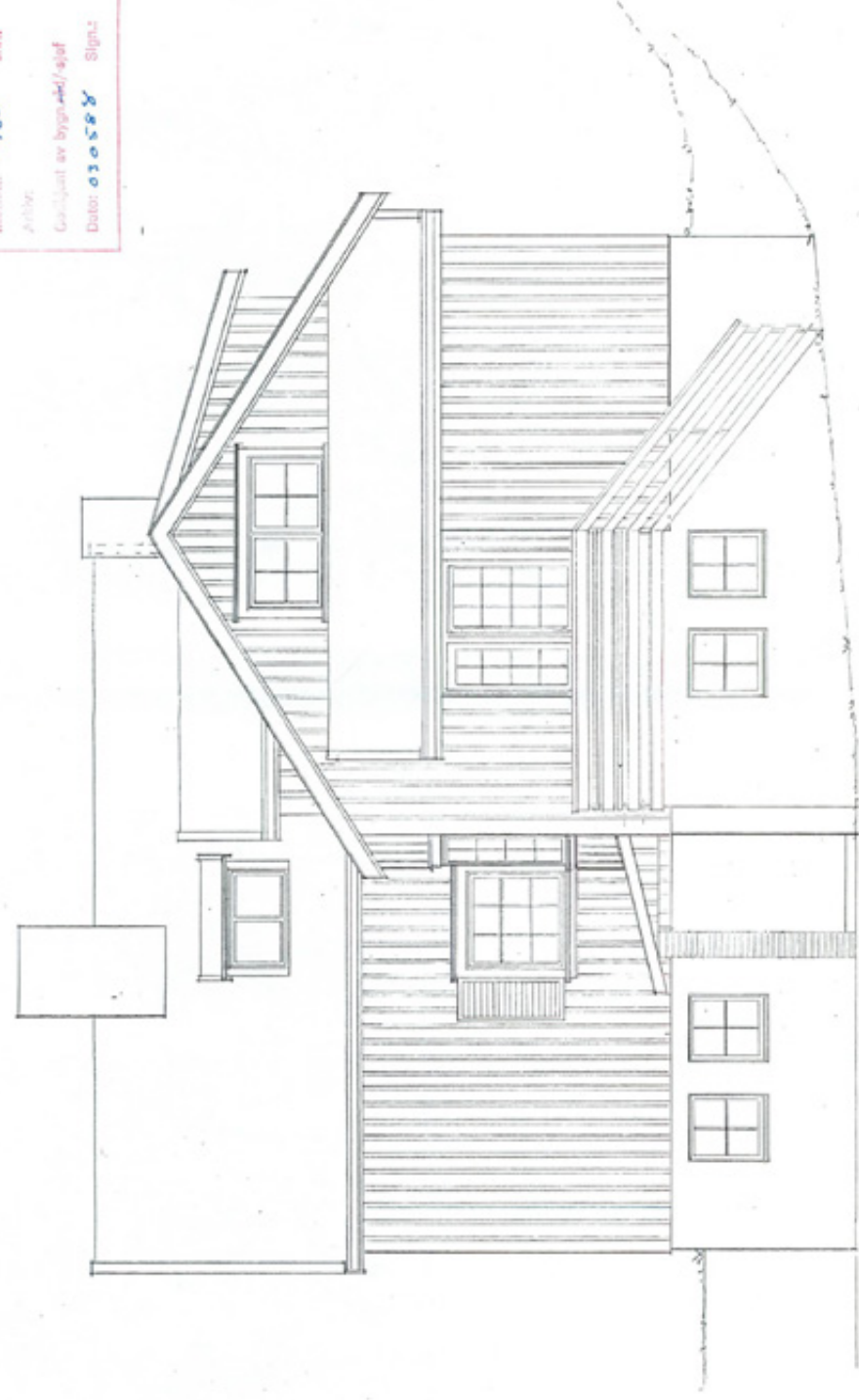


MÅL 1:50  
 PLAN 2. ETG

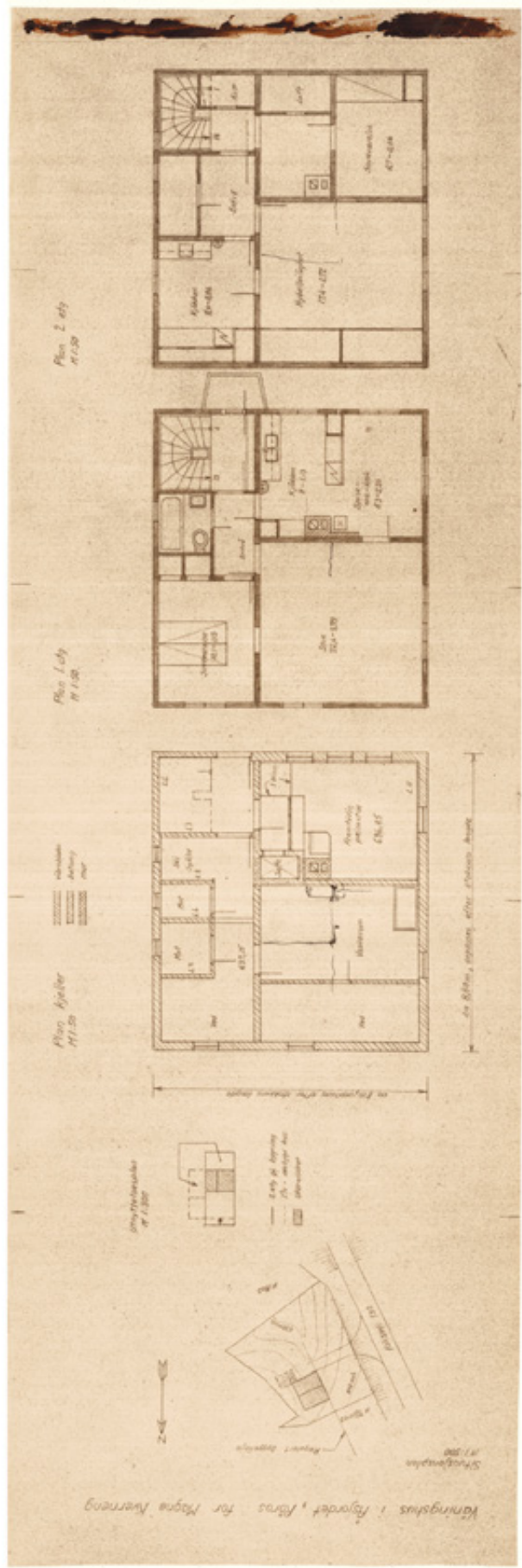
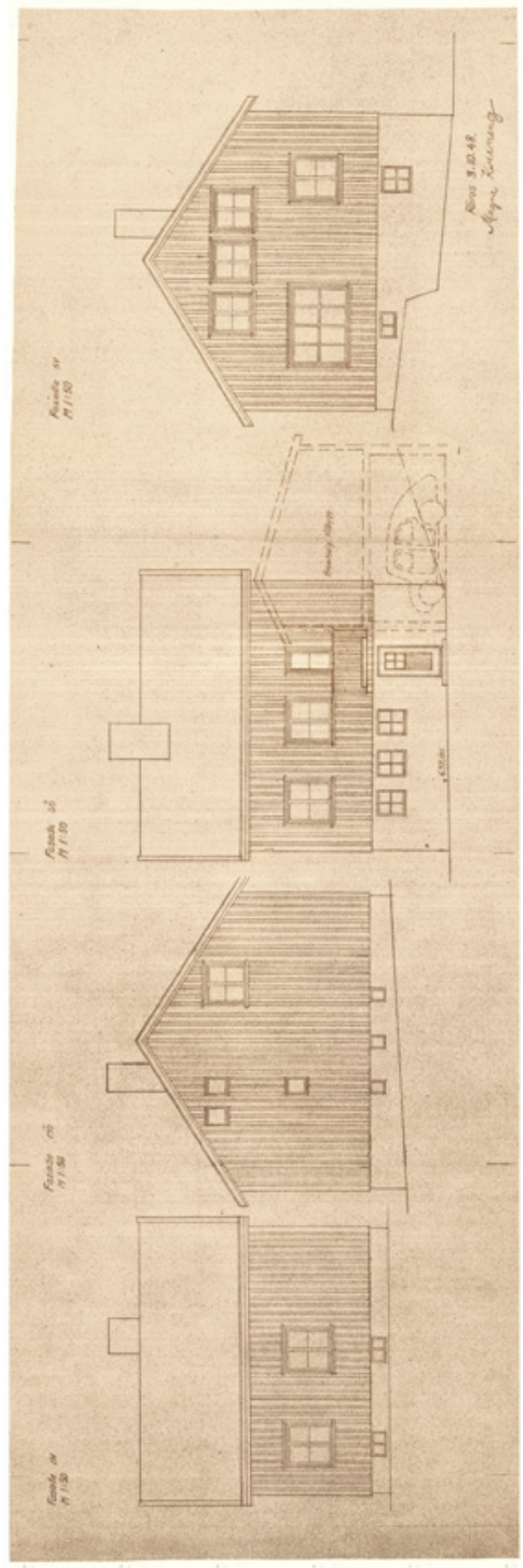




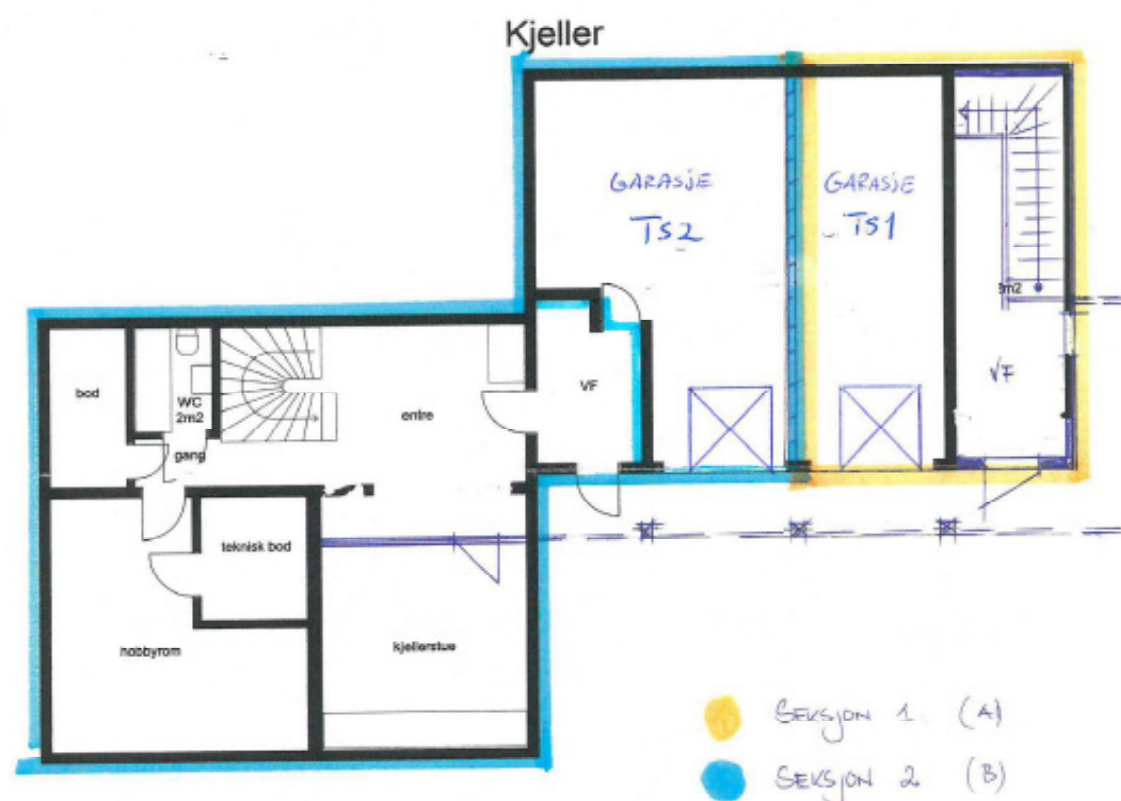
PROJEKTOR  
Projekt: 1104 B8 Jera 170  
År: 53/88  
Grunnlagt av bygningsforvaltning  
Dato: 02.05.88 Signat



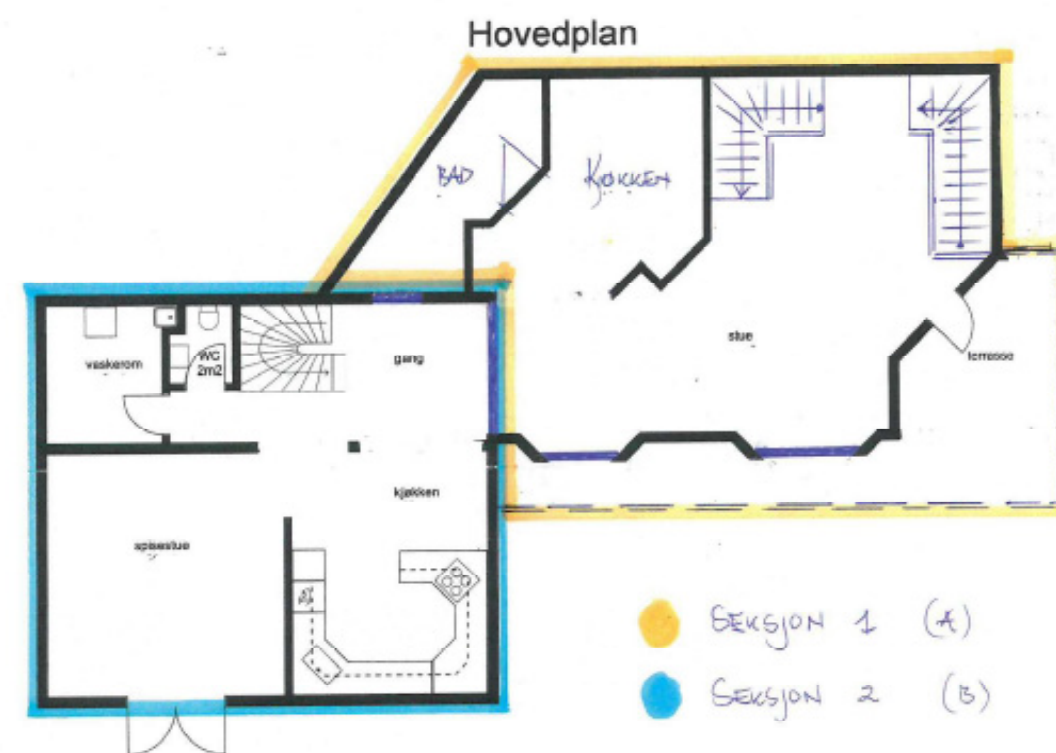
PROJEKTOR  
Projekt: 1104 B8 Jera 170  
År: 53/88  
Grunnlagt av bygningsforvaltning  
Dato: 02.05.88 Signat



Johan Falkbergets vei 15

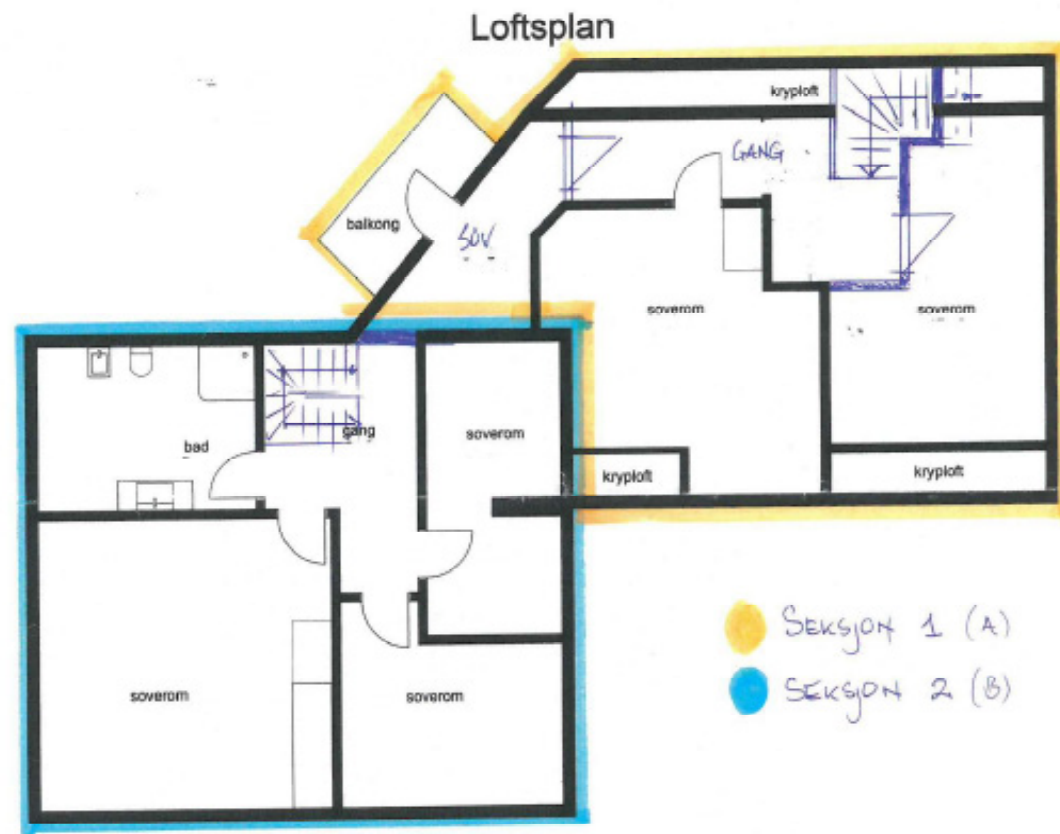


Johan Falkbergets vei 15





Johan Falkbergets vei 15



**TAKST-FORUM**  
trøndelag

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

23/11 49.

Mottatt  
Besv.  
J.nr. 139. B.

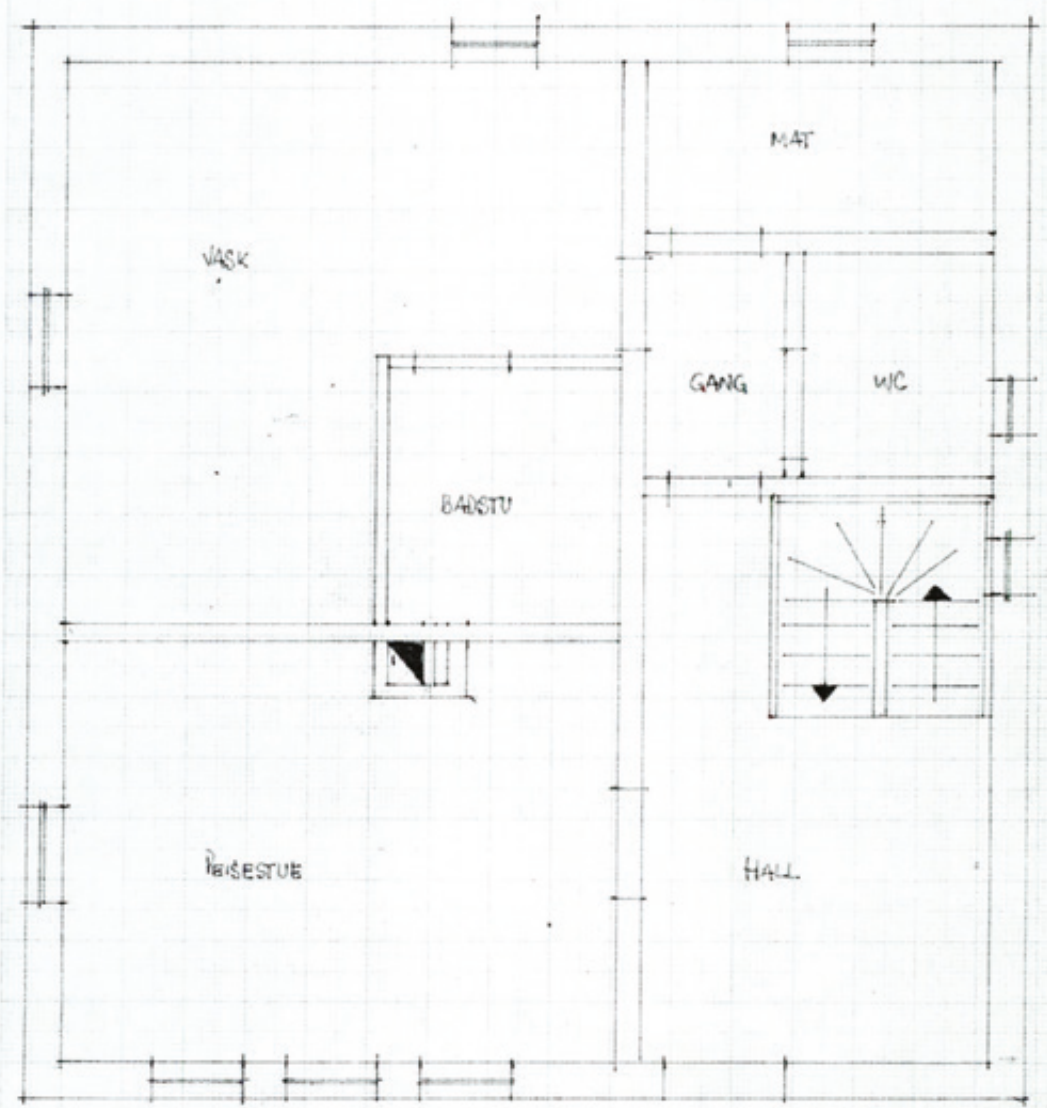
Herr Magne Åverneeng,  
h. e. f.

I henhold til besiktigelse meddeles at beres nybygg pr. 1/11 d. å var ferdig til innflytting.  
Av arbeider som gjenstod nevnes:  
Innredning av fremtidig peisestue, montering av div. sanitærutstyr som var anskaffet.

B. P. O.

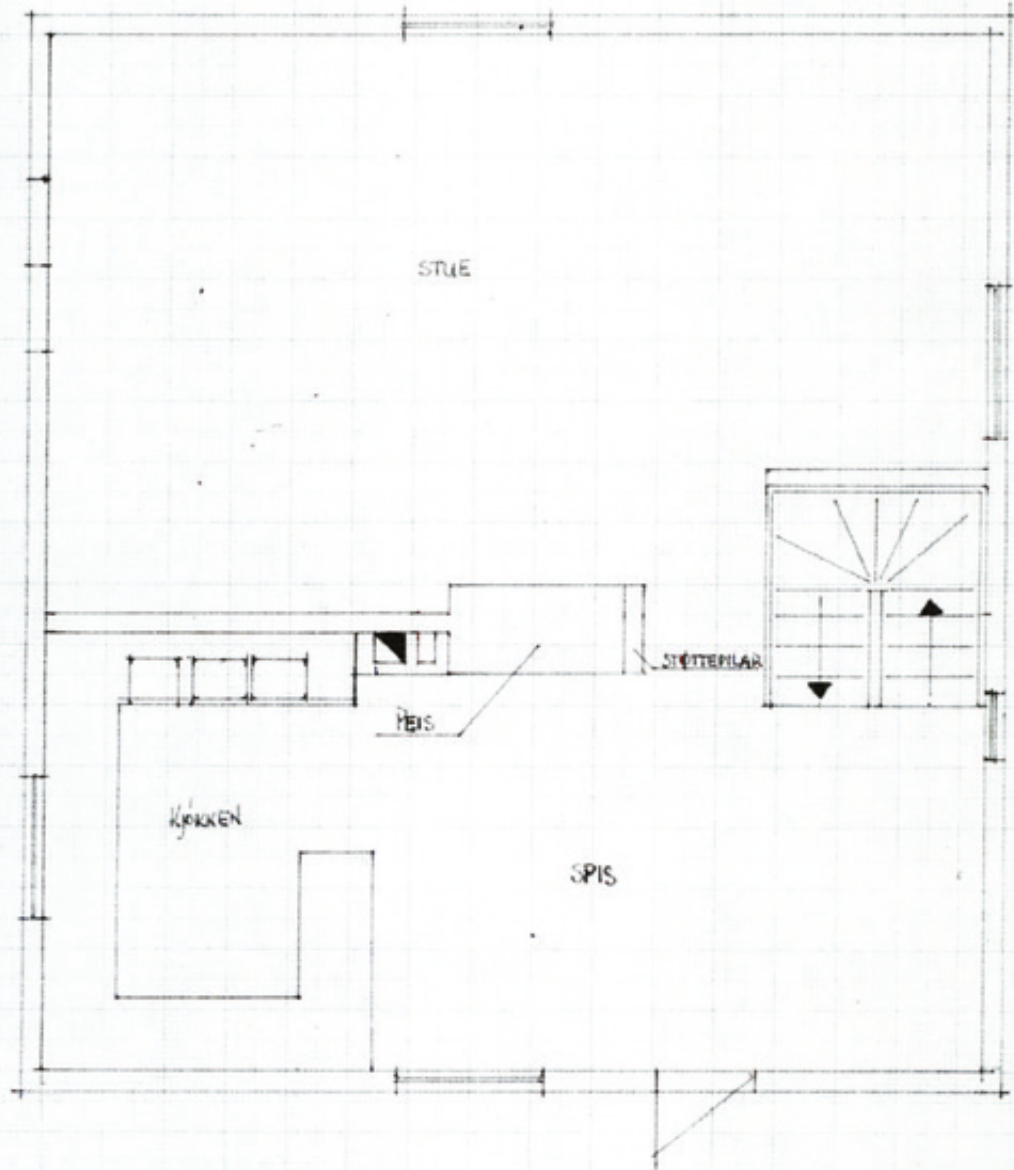
PLAN KJELLER  
MÅL 1:50

RODØY BILGÅNGBERÅD  
J.nr. 256  
Mottatt 26.3.79  
Sak nr. 95/79



PLAN 1. ETG  
MÅL 1:50

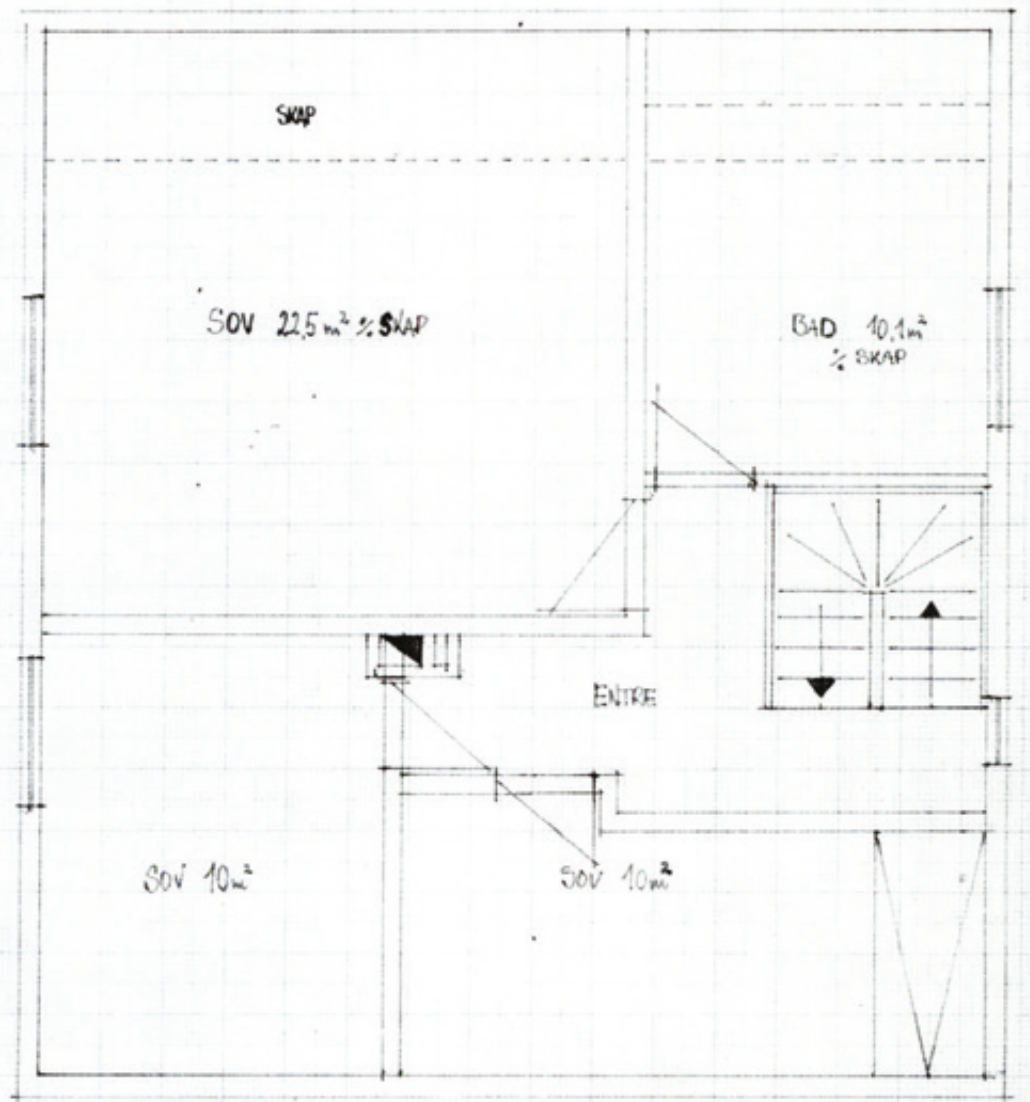
RODØY BILGÅNGBERÅD  
J.nr. 256  
Mottatt 26.3.79  
Sak nr. 95/79



PLAN 2etg.

MÅL 1:50

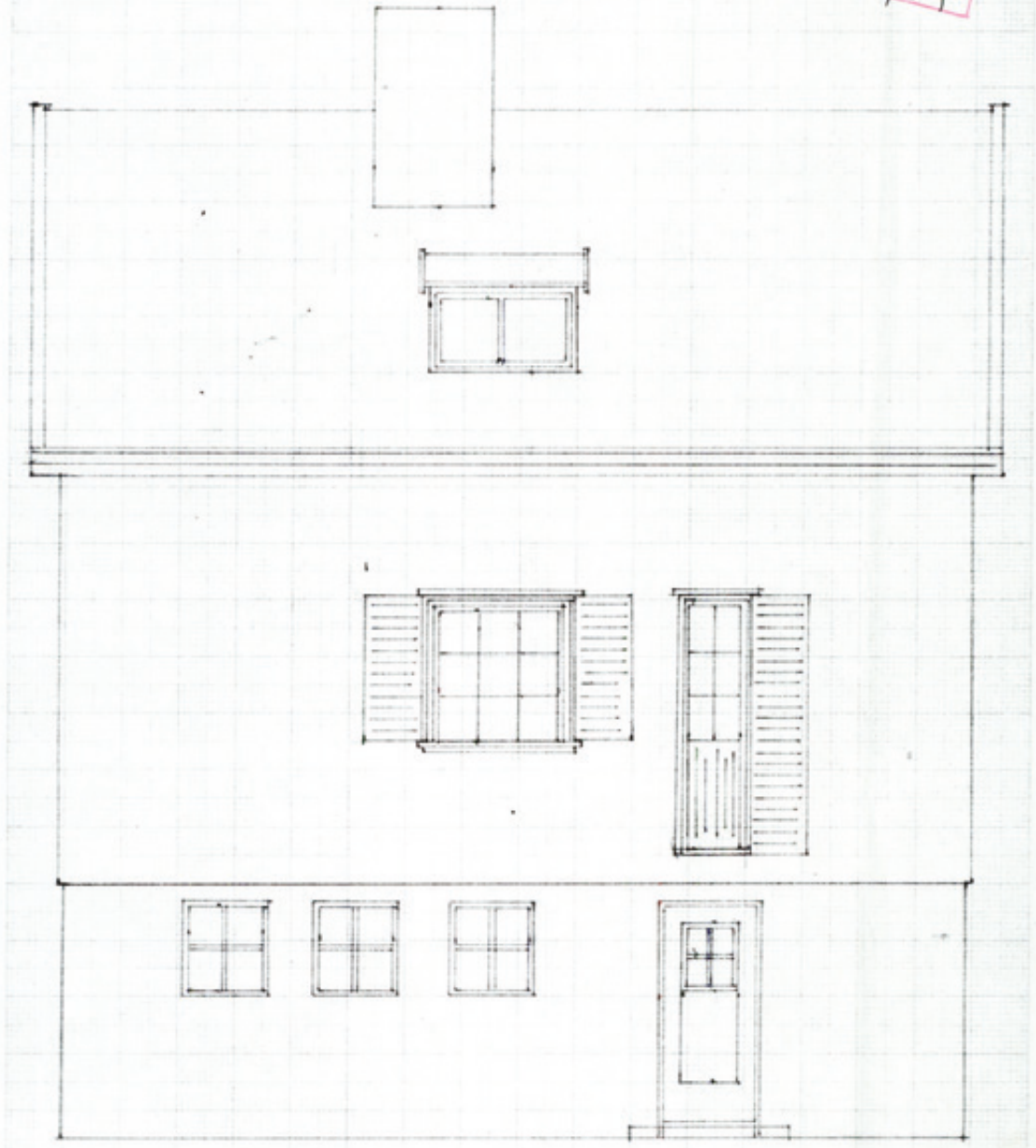
RØRØF B. C. ...  
J.nr. 256  
Mottalt 26.3.79  
Sak nr. 95/79



FASADE SØ

MÅL 1:50

RØRØF B. C. ...  
J.nr. 256  
Mottalt 26.3.79  
Sak nr. 95/79







## Røros kommune

**Adresse:** Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

**Telefon:** 72 41 94 00

Utskriftsdato: 13.02.2023

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	5025	<b>Gårdsnr.</b>	134	<b>Bruksnr.</b>	139	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Johan Falkbergets vei 15A, 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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KD20080002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Røros sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.06.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/243/KD20080002_planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/243/KD20080002_planbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 079 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	19820005
<b>Navn</b>	Åstjønna
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	28.07.1982
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/67/19820005_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/67/19820005_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 079 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Felt navn</b> B

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

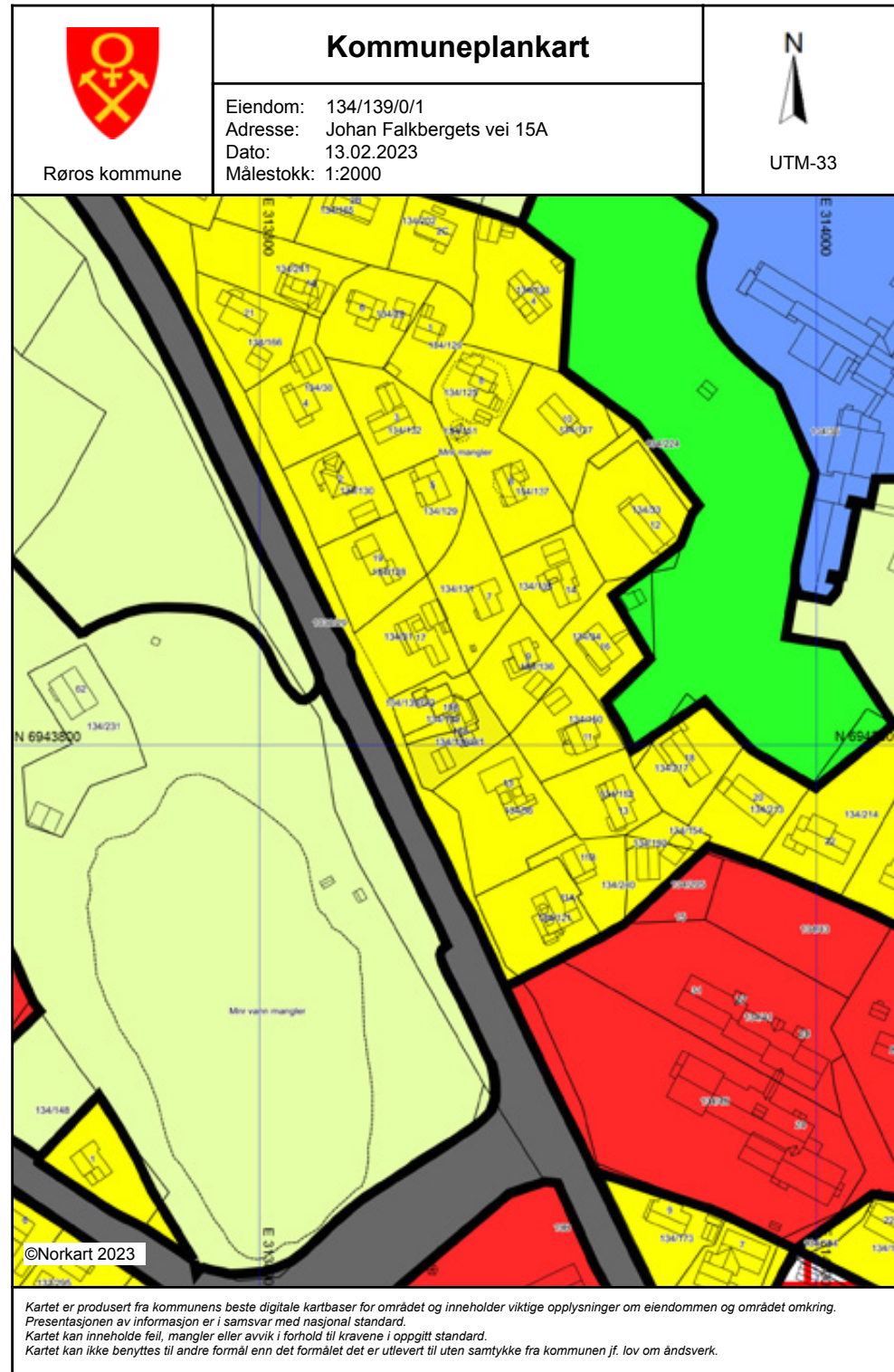
<b>Id</b>	20200013
<b>Navn</b>	Bull Aakranns vei
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

## Boplikt

Konsesjonsforskrift: <https://lovdata.no/dokument/JB/forskrift/2007-06-07-578>

**Registreringsform** 110

**Gjelder for** 1 av 3 eiendomsteiger



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN "ÅSTJØNNA" I BERGSTADEN I RØROS KOMMUNE.

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på planen.

### FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

- § 2
- a. Bebyggelse innenfor et område skal oppføres i overensstemmelse med enten inntegnet bebyggelsesplan eller spesielt utarbeidet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. For større arealer uten ny bebyggelse inntegnet skal bygningsrådet før behandling av søknad om byggetillatelse, få utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for det kvartal eller husgruppe arealet ligger i med kotert situasjonsplan som viser avkjørslar, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser og evt. lekeplasser.
  - b. Der hvor byggegrense ikke er vist, faller den sammen med grensen for reguleringsformålet.
  - c. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og farge, og at bygninger i samme byggefelt får enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
  - d. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
  - e. Bygningsrådet skal påse at gjerder får en god utførelse, rimelig høgde og en farge som harmonerer med omgivelsene. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
  - f. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt kan beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
  - g. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktig og mest mulig trafikksikker. Direkte innkjøring til garasjer eller parkeringsplasser fra riksveg eller hovedveg er ikke tillatt for eiendommer som kan få innkjøring fra lokal veg. I frisisiktsone i vegkryss skal alle gjenstander fjernes som er mer enn 0,5 høgere enn planum i tilstøtende kjørebanelar, jfr. veglovens §§ 29 og 31.

### AREAL FOR BOLIGER (angitt med gul farge)

- § 3 I området kan oppføres bolighus med etasjetall som vist på reguleringsplanen og med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

- § 4 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 5,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- § 5
- For frittliggende ene - og tomannsboliger skal garasjer fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
  - Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
  - Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
  - Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
  - Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
  - Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- § 6 Bygninger skal ha saltak med takvinkel større en 25° med møneretning som vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.  
For områder som ligger innenfor de antikvarisk kulturhistoriske spesialområder gjelder §§ 13, 14 og 15 foran denne bestemmelse.
- § 7 Rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

AREAL FOR FORRETNING, KONTOR M.M. (angitt med rød farge)

- § 8 For de enkelte arealer for serviceanlegg er det angitt på planen hva arealet skal brukes til. Søknad om byggetillatelse for enkelte bygg i dette området kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele området.

- § 9 Opphevet.

FRIOMRÅDER ( angitt med grønn farge)

- § 10 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning, oppsatt nødvendig gjerde eller utført anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, stevneplass og lignende når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

- § 11 Det skal utarbeides en plan for en landskapsmessig behandling av friområdene. Planen skal også vise gangveger og skibakker og eventuelle kombinerte kjøre- og gangveger som er nødvendig for vedlikehold og drift av områdene.

#### ANTIKVARISK KULTURHISTORISK SPESIALOMRÅDE

Formålet med plan og reguleringsbestemmelser for antikvarisk og kulturhistorisk spesialområde er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelse eller bygningsmiljøet og landskapets særegne karakter gjennom en hensiktsmessig brukstilpassing.

- § 12 Området skal først og fremst gi plass for de funksjoner som tradisjonelt hører heime der, slik som bruksformålet angir. Andre funksjoner kan tillates innpasset dersom de ikke medfører fare, ulempe eller sjenanse for den øvrige bebyggelsen eller befolkningen.
- § 13 Før bygningsrådet tar standpunkt i bygge-, ombyggings- og rive saker skal de sendes de antikvariske myndigheter til uttalelse. Saker som gjelder bygninger eller bygningsmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, skal alltid forelegges Riksantikvaren til godkjenning.
- § 14 De eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges forutsatt at karakteren med hensyn til utforming, materialbruk og farger opprettholdes, eller eventuelt tilbakeføres til det som har vært tidligere.  
Eventuell ny bebyggelse må antikvarisk tilpasses eksisterende bebyggelse.  
Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske. For fredete bygninger må tillatelse foreligge fra Riksantikvaren også når det gjelder innvendige arbeider.
- § 15 Bygninger – også uthus – som etter skriftlig oppgave fra de antikvariske myndigheter betegnes som frednings- eller bevaringsverdig p.g.a. egenverdi eller miljøverdi, skal bevares der de står. I de tilfeller der riving tillates, eller der bygninger er blitt borte tidligere, skal eventuelle nybygg utføres i samsvar med det som er nevnt under § 16 for istandsetting, om- og påbygging. Bygninger som rives i samsvar med denne paragraf, søkes innpasset på annet sted i sentrale deler av Bergstaden i samråd med de antikvariske myndigheter. Bygningsrådet kan kreve at bygninger som rives, blir nedtatt for gjenoppsetting, selv om oppsettingsstedet ikke er bestemt.
- § 16 I områder som domineres av trebebyggelse skal nybygg oppføres i tre – alternativt i brannfast materiale kledd med trepanel – avhengig av hva som kan tillates etter bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene. For ny bebyggelse skal eksisterende bygningsavstander opprettholdes.
- § 17 Der forholdene ligger til rette for det, skal grunneiere enkeltvis eller de kan i samarbeid, sørge for at det på egen grunn blir etablert gode forhold for parkering og eventuelt varetransport.

# 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 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 700

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 13 250

## 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

Ved nybygg og ved bygnings- eller bruksendring må nødvendig bilplasser vises på tomtens indre område eller det må dokumenteres at de er sikret i godkjente offentlige eller private fellesanlegg.

Krav til antall parkeringsplasser avgjøres av bygningsrådet. For forretnings- og annen næringsvirksomhet skal vises plass for bil atkomst og av- og pålessing av varer.

§ 18 Utforming av fortaus- og gatebelegg, forstøtningsmurer og steingjerder og skilt, reklame og antenner, utvendig belysning, farger, beplantninger og tilsvarende bør skje under hensyn til strøkets karakter. Eksisterende anlegg av de slag som her er nevnt, må ikke fjernes eller endres uten bygningsrådets godkjenning.

§ 19 Til støtte ved vurderingen av de enkelte bygge- og rivesaker kan bygningsrådet i samarbeid med ansvarlig antikvarisk myndighet la utarbeide utfyllende retningslinjer.

§ 20 Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven, kulturminneloven og bygningsvedtektene for Røros Kommune.

§ 21 Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt med privat servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 3 200/3 400/3 850 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



## 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 budgiverne 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.

## BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

**Adresse:** Johan Falkbergets vei 15A, 7374 RØROS

**Matrikkel:** Gnr. 134, bnr. 139, snr. 1 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 besikket 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 kredit-formidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som fore-taket 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 be-grunnelse. 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 akseptfrister.

### Budgiver

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

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

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

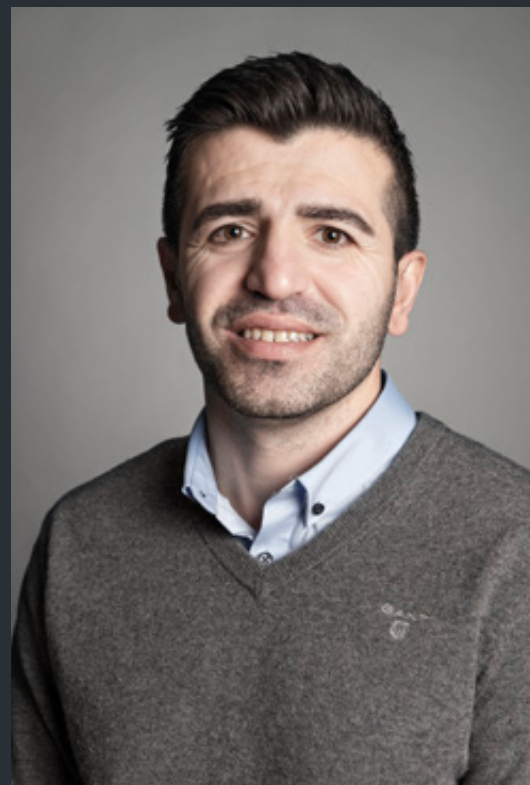
Tlf: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

Epost [yama@nylander.no](mailto: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](mailto:yama@nylander.no)



I samarbeid med

**Danske Bank**

Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

