

# Skiferliveien 12



MEGLERHuset  
**NYLANDER**

# Velkommen til Skiferliveien 12

Trivelig hytte i Skiferliveien. Kort vei til Røros og Os. Helårsvei og strøm. Vann. Eiet tomt på 1,6 mål.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	1 590 000,-
---------------	-------------

## Totale omkostninger

Omkostninger*	56 970,-
Totalt inkl. omkostninger (prisantydning + omkostninger)**	1 630 920,-

## Areal

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Primærrom	56m2
Bruksareal	56m2
Antall soverom***	2
Byggeår	1982
Parkering	På egen tomt.
Tomt	1 606 m2 eiet tomt
Energimerke	F - Oransje

\* 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 byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

## Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Avdelingsleder

Mobil 40845408

E-post [yama.meskinyar@nylander.no](mailto:yama.meskinyar@nylander.no)



## Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	8
Bildesider	8
Kjøkken	14
Soverom	18
Bad	22
Uterom	24
Informasjon om boligen	34
Vedlegg	55
Megler	99





## Skiferliveien 12

Trivelig hytte i Skiferliveien. Kort vei til Røros og Os. Helårsvei og strøm. Vann. Eiet tomt på 1,6 mål.

Koselig hytte i Skiferliveien. Hytta er gjenstand for en del oppussing de seneste år, samt at den har fått innlagt strøm og det er boret etter vann på tomten. Bilvei helt frem, året rundt.

Eiendommen inneholder:

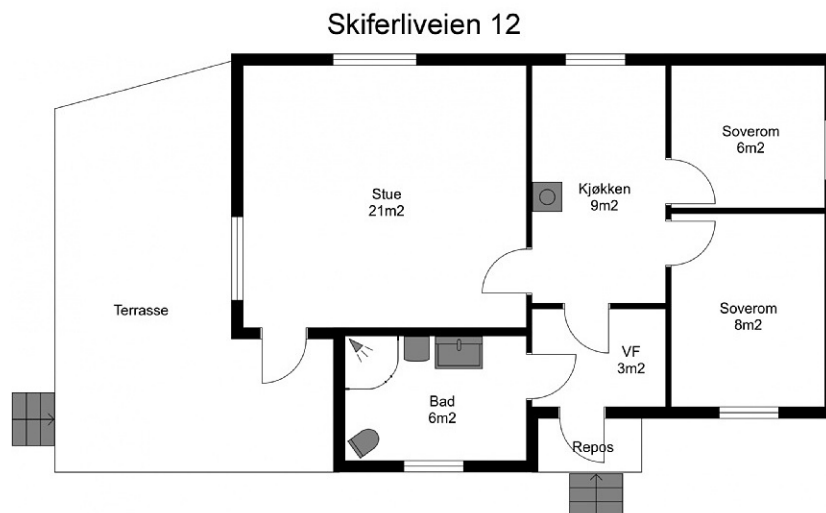
Hytte: Vindfang, bad, stue, 2 soverom, kjøkken.

Uthus: Bod.

Fin beliggende i Gammelvollia i Galåen. Flott utsikt mot Røros og Os. Området har småviltjakterreng og fint turterreng sommer som vinter, med oppkjørt lysløype i Galåen, og turløype fra Galåen

om setersjøen, fjellsjøen og Kletta. På Hedmarkssiden så er det også oppkjørte skiløyper samt alpinbakker. Det er ca 10 km til Røros sentrum og ca 7 km til Os sentrum. På Os er det alpintbakke og helårs ski- og skiskytteranlegg.

# Velkommen inn!







# Stue

*- Et rom for kos, selskap  
og avslapning*













# Kjøkken







A photograph of a bedroom with a bed covered in a plaid blanket and a white blanket. The room has wood-paneled walls and a white ceiling with horizontal slats. A window with white curtains is visible on the right. A dark, 3D-style geometric shape is overlaid in the center, containing the text.

# Soverom

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









# Bad

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





# Uterom

*- Rom for opplevelser,  
lek og glede*







Balkong











Terrasse



## Trivelig hytte i Skiferliveien. Kort vei til Røros og Os. Helårsvei og strøm. Vann. Eiet tomt på 1,6 mål.

Beliggende ved Fv531 i Gammelvollia i Galåen. Flott utsikt mot Røros og Os. Området har småviltjaktterreng og fint turterreng sommer som vinter, med oppkjørt lysløype i Galåen, og turløype fra Galåen om setersjøen, fjellsjøen og Kletta. På Hedmarkssiden så er det også oppkjørte skiløyper. Den nærmeste er 500 m fra hytta. Det er kort vei til Galåvolden gård med gårdsutsalg. Det er ca 10 km til Røros sentrum og ca 7 km til Os sentrum.

Røros Bergstad og Circumferensen er oppført på UNESCOs liste over verdensarvsteder. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner, med jernbane, buss- og flyforbindelse. Det er et bredt aktivitets- og kulturtilbud med oppkjørt løypenett, alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, motorcrossbane, flerbrukshall med klatrevegg og turnhall, konserter, utstillinger og forskjellige sykkelritt som Røros Challenge og Jenterittet. I løpet av året er det flere store arrangementer som Røros martnan, Femundsløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked. På Røros finner en flere utsalgssteder for lokalmat. Fra Røros er det ca 3,5 mil til Femunden hvor Femunden II trafikkerer sjøen. Femundsmarka er et enestående område med uberørt natur som mange besøker for fotog kanoturer.

På Os finner en Hummelfjell skisenter og TOS arena, som er en helårs ski- og skiskytteranlegg. På Os finner en de fleste fasiliteter og servicetilbud med nærhet til Vingelen og Dalsbygda med Vangrøftdalen med seterlivog flott turterreng. Både Vingelen og Dalsbygda er innfallsporner til Forollhogna nasjonalpark med villreinjaktområder.



A dark blue, rounded rectangular shape with clipped corners, serving as a background for the text.

# Informasjon om boligen

# Kjøpesum og omkostninger

---

Prisantydning:

**1 590 000,-**

Prisantydning 1 590 000,-

**Omkostninger**

2,5% dokumentavgift 39 750,-

Tinglysing skjøte 585,-

Tinglysing pantedok. pr. stk 585,-

---

Omkostninger totalt 56 970,-

---

Totalpris inkl. omkostninger 1 630 920,-

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



## Informasjon om eiendommen

---

Oppdragsnummer:	13230047
Eier:	Klemet Steen
Matrikkel:	Gnr. 150. Bnr. 35. Røros kommune.
Adresse:	Skiferliveien 12, 7374 Røros
Byggeår:	1982
Tomt:	1 606 kvm eiet tomt
Eierform:	Eier
Oppdragsansvarlig:	Yama Meskinyar

# Beskrivelse av boligen

---

## Beliggenhet

Beliggende ved Fv531 i Gammelvollia i Galåen. Flott utsikt mot Røros og Os. Området har småviltjaktterreng og fint turterreng sommer som vinter, med oppkjørt lysløype i Galåen, og turløype fra Galåen om setersjøen, fjellsjøen og Kletta. På Hedmarkssiden så er det også oppkjørte skiløyper. Den nærmeste er 500 m fra hytta. Det er kort vei til Galåvolden gård med gårdsutsalg. Det er ca 10 km til Røros sentrum og ca 7 km til Os sentrum.

Røros Bergstad og Circumferensen er oppført på UNESCOs liste over verdensarvsteder. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner, med jernbane, buss- og flyforbindelse. Det er et bredt aktivitets- og kulturtilbud med oppkjørt løypenett, alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, motorcrossbane, flerbrukshall med klatrevegg og turnhall, konserter, utstillinger og forskjellige sykkelritt som Røros Challenge og Jenterittet. I løpet av året er det flere store arrangementer som Røros martnan, Femundsløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked. På Røros finner en flere utsalgssteder for lokalmat. Fra Røros er det ca 3,5 mil til Femunden hvor Femunden II trafikkerer sjøen. Femundsmarka er et enestående område med uberørt natur som mange besøker for fotog kanoturer. På Os finner en Hummelfjell skisenter og TOS arena, som er en helårs ski- og skiskytteranlegg. På Os finner en de fleste fasiliteter og servicetilbud. med nærhet til Vingelen og Dalsbygda med Vangrøftdalen med seterlivog flott turterreng. Både Vingelen og Dalsbygda er innfallsporter til Forollhogna nasjonalpark med villreinjaktområder.

## Adkomst

Fra Røros stasjon ta til høyre inn på Johan Falkbergetsvei/Rv30, følg denne mot Os i ca 6,3km. Sving så til høyre mot Galåen, følg veien over brua og opp bakken. Ta så til høyre, ta så til venstre ved barnehagen. I krysset ta til venstre inn på Fv531. Følg veien i ca 2,3km. Avkjørselen er så til venstre inn på bomvei med en grønn bom

## Parkering

På egen tomt.

## Hvitevarer/tilbehør

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Detgis videre ingen garanti for tilstand eller levetid på disse

# Beskrivelse av boligen

---

## Oppvarming

Boligens oppvarming består av: elektrisitet og vedfyring.

## Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:  
Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og vedfyring.  
Forsikring.  
Alarm.  
Velforening/veilag, herunder brøyting/veivedlikehold.  
Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

# Innhold

---

## Type bolig og eierform

FRITIDSBOLIG og Eier

## Byggemåte

### FRITIDSBOLIG

Fritidsboligen er fundamentert på murer av gråstein. Veggkonstruksjoner er oppført bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag med stubbloft. Vinduene er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

### UTHUS

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og kledd utvendig med sponplater. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

### BRØNNHUS

Brønnhus oppført i én etasje. Bygningen er oppført på fundament av betong og grunnmur av leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

## Byggeår

1982

# Innhold

---

## Innhold

### FRITIDSBOLIG

Primærrom: Stue, kjøkken, vindfang, bad, 2 soverom.

### UTHUS

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 8 kvm.

Sekundærrom: Bod.

### BRØNNHUS

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 1 kvm.

Sekundærrom: Teknisk rom.

## Standard

### FRITIDSBOLIG

STUE: Tregulv og panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.

KJØKKEN: Tregulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Vedovn.

VINDFANG: Tregulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling.

BAD: Belegg på gulv og panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant, bereder og vannpumpe for bruk med vanntank.

SOVEROM 1: Tregulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

SOVEROM 2: Tregulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Sikringsskap.

## Areal

Bruksareal (BRA): 56 kvm. Primærrom (P-ROM): 56 kvm.

# Innhold

---

P-rom pr. etasje 1. etasje: 56 kvm.

BRA pr. etasje 1. etasje: 56 kvm.

Antall soverom 2

## Takstmanns konklusjon og kommentar til areal

### OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 10

TG 2: 11

TG 3: 3

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Drenering:

TG 3 på grunn av terrengfall mo bygning.

- Kryp Kjeller:

Kryp kjellere trenger ikke nødvendigvis å være utført med plass for å kripe inn, men blir ofte brukt som et teknisk begrep for slike konstruksjoner. Forrige eier opplyste at det er ca 10-20 cm avstand mellom bjelkelag og grunn. Kjøkkengulvet ble åpnet i juni 2020, og det ble lagt nytt gulv. Det registreres at det er noe terrengfall inn

# Innhold

---

mot krypkjeller på baksiden av hytta, og forskriften setter derfor krav om TG 3. Krypkjelleren har ingen adkomst.

- Renner og nedløp:  
TG 3 på grunn av sprekker i takrenne/nedløp.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer og dører:  
TG 2 på grunn av slitasje i enkelte innvendige karmen, samt innerdører som tar i karm. TG 0 settes for stuevindu og terrassedør med isolerglass.

- Yttervegger:  
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Noe av musetetningen er plassert lenger opp i veggen mellom overbord. TG 2 som følge av dette.

- Takkonstruksjon:  
TG 2 på grunn av begrenset lufteanordning generelt.

- Taktekking:  
TG 2 på grunn av rust på pipebeslag, samt manglende raftbeslag.

- Etasjeskille og gulv på grunn:  
TG 2 på grunn av påviste høydeforskjeller over 10 mm innenfor 2 meters avstand.

- Ildsted/skorstein:  
Sotluken er plassert nærme brennbart materiale på vegg og gulv. Vedovn på kjøkken har kort avstand til brennbart materiale foran ovnsdør. Avstandskravet foran ildsteder og i alle retninger rundt sotluke er minimum 30 cm. Det registreres at kjøkkenskapet ved pipa er plassert nærme sotluken. Det er rust i beslag rundt pipa. TG 2 på grunn av påviste forhold.

- Kjøkken:  
Det er etablert omluftsvifte (kullfilter) på kjøkkenet. NS3600 krever mekanisk avtrekk ført ut til det fri. TG 2 som følge av at det kun er etablert omluftsvifte.

# Innhold

---

## - Varmtvannsbereder:

Berederen er tilkoblet med skjøteledning. Det kan med fordel monteres slange fra drenshull i kobling, slik at dette ledes direkte til sluket. TG 2 på grunn av tilkobling med skjøteledning.

## - Våtrom, bad:

Gulvet har noe fall til sluk med flatt gulv (uten motfall) utover dette. Fallforholdet er mindre enn referansenivået 1:50 i en avstand på minimum 80 cm rundt sluket. Det er tilfredsstillende vannsikkerhet mot tilstøtende rom, da det er etablert tilfredsstillende oppkanter på belegget, samt at tilbygget er noe nedsenket. Berederen har noe utslipp av drensvann. Dette spretter opp på panelen når det treffer gulvet, og det har blitt noen fuktmerker i panelen som følge av dette. TG 2 på grunn av påviste forhold.

TG 2 på grunn av at rørføringer ikke har krympet belegg for god vannsikkerhet.

TG 2 på grunn av naturlig avtrekk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU (ikke undersøkt):

## - Loft (konstruksjonsoppbygging) kaldloft:

Deler av fritidsboligen har flate himlinger, og det vurderes kaldloft her. Det er ingen adkomst til loftet. Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være utsatt for fukt og/eller sopp, og adkomst er viktig for å fastsette tilstand. Adkomst til loft bør etableres slik at en tilstandsgrad kan fastsettes.

## - Vannledninger:

Hovedledning av plast med stoppekran ble lagt inn til badet i 2015, men det er ikke tilkoblet innvendige vannrør på grunn av at det ikke foreligger utslippstillatelse på tomten. TGIU er satt på grunn av at vannet ikke er tatt i bruk/tilkoblet innvendig utstyr. Det må søkes utslippstillatelse og etableres godkjent avløpsordning på tomten før vannet kan tilkobles/tas i bruk innvendig i fritidsboligen.

## TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Rombenevnelse er iht. dagens bruk av fritidsboligen.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens

# Innhold

---

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

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

## Takstfirma

Takst-Forum Trøndelag AS

## Dato for takst

15-09-2023

## Energimerke

Energimerke F. Oppvarmingskarakter Oransje. Komplette attest følger vedlagt.

## Tomt

Areal 1 606 kvm. eiet tomt. Lett skrånende naturtomt

# Offentlig informasjon

---

## Kommentar til heftelser

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

## Egenerkl. om konsesjonsfrihet

Ved kjøp av denne eiendom må kjøper signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

## Regulering

Hytta ligger innen reguleringsplanen "Gammelvollia hyttefelt" i område regulert til fritidsbolig. Reguleringsplan med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Ifølge reguleringsbestemmelsenes punkt 1. om bebyggelse og anlegg: så kan tomten bebygges med inntil 200kvm. Det kan oppføres inntil 3 bygninger, der hovedhuset maksimalt kan ha T-BYA på 150kvm, og øvrig bebyggelse er 50 kvm. Dette er inkl overbyggd terrasse/balkong. Det skal opparbeides biloppstillingsplass til minst 2 biler. Parkeringsarealet skal inngå i arealberegningen. Det tillates ikke å inngjerde tomtene. Det tillates oppstuggu, men mønehøyden skal ikke overstige 5,8 meter. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader, det skal være saltak med takteking som er i et ikke reflekterende materiale. Grunnmur skal ikke på noe punkt ha større høyde over terreng enn 0,5m, dette gjelder også pilarer til terrasse. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og mørke farger som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, matrailbruk og fargevirkning. For nærmere opplysninger se vedlagt reguleringsplan med bestemmelser for området.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekrefte av kommunen

## Offentlig informasjon

---

### Ferdigattest

Hytta er byggemeldt, men det er ikke utstedt ferdigattest

### Adgang til utleie

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

### Kommunale avgifter pr. år

Kr. 3 817,- pr 2023

### Kommentar til kommunale avg.

Kommunale avgifter faktureres x ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen.  
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.  
Prognose kommunale avgifter inneværende år:  
Eiendomsskatt kr 1 291,-  
Feie- og tilsynsavgift kr 530,-  
Hytterrenovasjon kr 1 996,-

### Kommentar vei, vann og avløp

Vann: Ikke innlagt vann, men det er nylig borret brønn med brønnhus på egen tomt.  
Avløp: Avløp fra vakskekum og utslagsvask til terreng  
Privat vei

### Formuesverdi

Sekundær kr. 210 000,-. Årstall 2021.

# Avtalerettslige forhold

---

## Forbehold

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

## Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

## Sentrale lover

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 eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig, 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.

## Avtalerettslige forhold

---

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

# Avtalerettslige forhold

---

er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring 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/>

## KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er

## Avtalerettslige forhold

---

beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppjøret.

### 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/>

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

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. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen

## Avtalerettslige forhold

---

utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### Boligkjøper- forsikring

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.

### Hvitvasking og terrorfinansiering

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.

# Avtalerettslige forhold

---

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.

## 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 legges 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.

## Avtalerettslige forhold

---

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 angrerett 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).

## Avtalerettslige forhold

---

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 medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

### Visning

Velkommen til visning

Meld deg på visning eller kontakt eiendomsmegler for privatvisning. Visning blir ikke gjennomført uten påmeldte.

### Finansiering

Vi samarbeider med Danske Bank, og de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med en dyktig finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

### 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

A dark blue, rounded rectangular shape with clipped corners, centered on a light blue background. The word "Vedlegg" is written in white text in the center of the shape.

Vedlegg

# Skiferliveien 12 7374 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig  
Byggeår: 1982  
Areal (BRA): 56 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

11

TG-3

3

TG-IU

2

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller 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 bygningssakkyndiges 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9660>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er etablert plen/skogbunn rundt bygningen. På baksiden faller terrenget mot grunnmur, mens det er etablert terrengfall ut fra bygning utover dette. Takvann ledes direkte til terreng med fall. Drenering/fuktsikring er ikke etablert.

På baksiden er det terrengfall inn mot bygningen men flater noe ut den siste meteren. Det kan derfor bli stående vann mot grunnmur ved snøsmelting eller store nedbørmengder. Innvendige forhold kan ikke kontrolleres da det ikke er tilkomst inn til krypkjeller. TG 3 på grunn av terrengfall mo bygning.

Terrengfall kan eventuelt etableres slik at overflatevann renner ut mot sidene på bygget. Det bemerkes at forrige eier har opplyst om gode drenerende egenskaper i grunnen etter regnskyl.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Krypkjellere trenger ikke nødvendigvis å være utført med plass for å krype inn, men blir ofte brukt som et teknisk begrep for slike konstruksjoner.

Forrige eier opplyste at det er ca 10-20 cm avstand mellom bjelkelag og grunn. Kjøkkengulvet ble åpnet i juni 2020, og det ble lagt nytt gulv.

Det registreres at det er noe terrengfall inn mot krypkjeller på baksiden av hytta, og forskriften setter derfor krav om TG 3.

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Adkomst eller eventuelt inspeksjonsluker til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Inspeksjonsmuligheten er viktig uansett. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Angitt kostnad kan ses i sammenheng med forhold i "Drenering".

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det registreres oppsprekking i nedløp på baksiden. Takrennen på baksiden har varierende fall. På fremsiden registreres sprekk i takrenne på siden mot stuen. Denne rennen har ikke montert nedløp eller endeløkk.

TG 3 på grunn av sprekker i takrenne/nedløp.

Det vil være påregnelig å skifte renner og nedløp, og det bør monteres renner og nedløp hvor dette ikke er etablert i dag.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Enkelte vindu fra byggeår har fuktmerker i innvendige karmen på grunn av kondensering på vinterstid. Innerdører til soverom, samt ut mot vindfang tar i karm. Vindu på 1 soverom tar i karm. TG 2 på grunn av slitasje i enkelte innvendige karmen, samt innerdører som tar i karm. TG 0 settes for stuevindu og terrassedør med isolerglass.

Vedlikehold av slitte karmen må påregnes. Dører som tar i karm bør justeres.

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Noe av musetettingen er plassert lenger opp i veggen mellom overbord. TG 2 som følge av dette.

Det vurderes ikke behov for tiltak som følge av begrenset lufting, men det bemerkes at manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres en liten svai i konstruksjonen på baksiden. En mulig årsak kan være sig i grunnen, men dette vurderes ikke som et pågående problem. Konstruksjon på opprinnelig del har begrenset lufteanordning, noe som var en vanlig byggetype på oppføringstidspunktet av fritidsboligen. Det er ikke registrert innvendige symptomer på dårlig lufting i stue, men dette er vanskelig å påvise på malte tak, da eventuelle fuktmerker kan være skjulte. Loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon. TG 2 på grunn av begrenset lufteanordning generelt.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.

## Taktekking

### Oppsummering

Det er observert rustdannelse på pipebeslag. Ved raft ned mot takrenner er det ikke etablert beslag. Dette gir en risiko for fuktskader i taktroen under taktekkingen her, men det ble ikke registrert skader på befaringsdagen. Papptekkningen vurderes som hel og tett.

TG 2 på grunn av rust på pipebeslag, samt manglende raftbeslag.

Pipebeslaget bør vedlikeholdes eller skiftes. Montering av raftbeslag bør vurderes i sammenheng med nye takrenner.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det ble målt med laser på stue og kjøkken. På stuen ble det påvist en høydeforskjell på ca. 18 mm innenfor 2 meters avstand fra kjøkkendøren og ut mot midten av rommet. Ved måling på kjøkken ble det påvist en høydeforskjell på ca. 16 mm innenfor 2 meters avstand mellom soveromsdør og innredning mot ytterveggen.

TG 2 på grunn av påviste høydeforskjeller over 10 mm innenfor 2 meters avstand.

Oppretting av konstruksjoner/underlag vil være påregnelig ved eventuelle oppussinger. Det registreres ingen synlige skader, men det bemerkes at konstruksjon i krypkjeller ikke kan inspiseres på grunn av manglende adkomst.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Sotluken er plassert nærme brennbar materiale på vegg og gulv. Vedovn på kjøkken har kort avstand til brennbar materiale foran ovnsdør. Avstandskravet foran ildsteder og i alle retninger rundt sotluke er minimum 30 cm. Det registreres at kjøkkenskapet ved pipa er plassert nærme sotluken. Det er rust i beslag rundt pipa.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Større ubrennbar plate på gulv foran vedovn på kjøkken bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Det bør legges sotlukestein inn i sotluke for å minske avstandskrav mot brennbar materiale ned til 5 cm. Kjøkkenskapet må ha større avstand mot sotluken. Dette skapet står løst og kan flyttes unna. Pipebeslaget bør vedlikeholdes eller skiftes.

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Det er etablert omluftsvifte (kullfilter) på kjøkkenet. NS3600 krever mekanisk avtrekk ført ut til det fri. TG 2 som følge av at det kun er etablert omluftsvifte.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

## Varmtvannsbereeder

### Oppsummering

Berederen er tilkoblet med skjøteledning. Det kan med fordel monteres slange fra drenehull i kobling, slik at dette ledes direkte til sluket.

TG 2 på grunn av tilkobling med skjøteledning.

Fast tilkobling bør monteres. Det må påregnes å etablere en drengslange fra bereder direkte til sluket.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Gulvet har noe fall til sluk med flatt gulv (uten motfall) utover dette. Fallforholdet er mindre enn referansenivået 1:50 i en avstand på minimum 80 cm rundt sluket. Det er tilfredsstillende vannsikkerhet mot tilstøtende rom, da det er etablert tilfredsstillende oppkanter på belegget, samt at tilbygget er noe nedsenket. Berederen har noe utslipp av drengsvann. Dette spretter opp på panelen når det treffer gulvet, og det har blitt noen fuktmerker i panelen som følge av dette.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Rommet fungerer med dagens fallforhold og bruk av dusjkabinett. Det må påregnes å etablere en drengslange fra bereder direkte til sluket.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ved rørføringer i gulv er ikke belegget brettet opp og krympet tilfredsstillende rundt rørene. Det må foretas lokale utbedringer her.

TG 2 på grunn av at rørføringer ikke har krympet belegg for god vannsikkerhet.

Tetting med silikon må påføres rundt rør. Det bemerkes at silikonfugemasse erfaringsmessig krymper med tiden.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk per dags dato og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 på grunn av naturlig avtrekk.

Det bør etableres en løsning slik at mekanisk avtrekk kan benyttes i rommet.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

### Oppsummering

Deler av fritidsboligen har flate himlinger, og det vurderes kaldloft her. Det er ingen adkomst til loftet. Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være utsatt for fukt og/eller sopp, og adkomst er viktig for å fastsette tilstand.

Adkomst til loft bør etableres slik at en tilstandsgrad kan fastsettes.

## Vannledninger

### Oppsummering

Hovedledning av plast med stoppekran ble lagt inn til badet i 2015, men det er ikke tilkoblet innvendige vannrør på grunn av at det ikke foreligger utslippstillatelse på tomten.

TGIU er satt på grunn av at vannet ikke er tatt i bruk/tilkoblet innvendig utstyr.

Det må søkes utslippstillatelse og etableres godkjent avløpsordning på tomten før vannet kan tilkobles/tas i bruk innvendig i fritidsboligen.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det var ikke vanlig med ferdigattest på fritidsboliger omsøkt før 1998.

Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget. Dette er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge. Selger opplyser at det forsøkes å få på plass ferdigattest før salg.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.9.2023

Rapportdato  
20.9.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Klemet Steen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er i tillegg fremhentet informasjon fra forrige eier fra forrige takst, samt tilleggsopplysninger lagt inn i Supertakst (Takst-Forums oppdragssystem) og Boligmappa.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad      Telefon: 48033863  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Dato: 20.9.2023  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal      Epost: sk@tft.no



#### Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

#### Egne premisser:

Loft og eventuell krypkjeller kan ikke inspiseres på grunn av manglende tilkomst. Vann er ikke tilkoblet, og vannledninger er derfor ikke vurdert med tilstandsgrad.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Skiferliveien 12, 7374 Røros

Kommunenr: 5025      Gårdsnr: 150      Bruksnr: 35      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1982 - Opplyst i tidligere takst.

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen er fundamentert på murer av gråstein. Veggkonstruksjoner er oppført bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag med stubbloft. Vinduene er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Det ble lagt ny pappshingel på taket. Opplysninger er gitt av forrige eier ved forrige salg.	Nei
2015	Det ble oppført et tilbygg. Tilbygget er omsøkt og godkjent (ligger i Boligmappa), men det foreligger ikke ferdigattest. Vann ble lagt inn av rørlegger, men ikke tilkoblet pga. manglende utslippstillatelse. Avløp føres til terreng. Opplysninger er gitt av forrige eier ved forrige salg.	Nei
2015	Ny installasjon av eksisterende hytte med uthus. Utført av Argon Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 08-09-2015.	Ja
2016	Badet i tilbygget ble ferdigstilt. Opplysninger er gitt av forrige eier ved forrige salg.	Nei

2016	2016: Installasjon av nytt bad inkl. lavtbyggende varmekabel. Installasjon av utelys og utestikk. Utført av Argon Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 01-06-2016.	Ja
2019	Det ble oppført ny terrasse. Opplysninger er gitt av forrige eier ved forrige salg.	Nei
2020	Gulvkonstruksjonen på kjøkkenet ble skiftet. 1 vindu og terrassedør på stue ble skiftet. Opplyst av forrige eier, og det er fremlagt bilder av arbeid med gulv i Boligmappa.	Nei
2021	Det ble installert en enkel varmtvannsbereder på badet. Brønnhuset ble oppført. Glassrekkverk ble montert på terrassen. Utført med egeninnsats. Utført med egeninnsats.	Nei
2021	2021: Montering av strøm i brønnhus og tilkobling av nytt pumpeanlegg. Byttet defekt termostat på bad og montert lys, utestikk og stikk i vedbod. Levert frostsikringskabel til vannrør. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 20-10-2021.	Ja
2023	Det ble montert nytt forbrenningstoalett.	Nei

## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Fritidsbolig, 1. etasje	56	56	0	VF, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.	
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>0</b>		

### Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus, 1. etasje	8	0	8		Bod.
Brønnhus, 1. etasje	1	0	1		Teknisk rom.
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>		

### Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht. dagens bruk av fritidsboligen.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	
<p>Det er etablert plen/skogbunn rundt bygningen. På baksiden faller terrenget mot grunnmur, mens det er etablert terrengfall ut fra bygning utover dette. Takvann ledes direkte til terreng med fall. Drenering/fuksikring er ikke etablert.</p> <p>På baksiden er det terrengfall inn mot bygningen men flater noe ut den siste meteren. Det kan derfor bli stående vann mot grunnmur ved snøsmelting eller store nedbørmengder. Innvendige forhold kan ikke kontrolleres da det ikke er tilkomst inn til krypkjeller.</p> <p>TG 3 på grunn av terrengfall mo bygning.</p> <p>Terrengfall kan eventuelt etableres slik at overflatevann renner ut mot sidene på bygget. Det bemerkes at forrige eier har opplyst om gode drenerende egenskaper i grunnen etter regnskyll.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Bygningen er oppført på tørrmur av gråstein.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
I forrige takst er det opplyst av forrige eier å være morene med mye sand i grunnen. Forrige eier har opplyst om gode drenerende egenskaper i grunnen etter regnskyll.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det er vanskelig å kontrollere riss/sprekker i slike murer. Tilstandsgraden er vurdert ut fra at muren virker hel og stabil.	

### 6.3 Krypkjeller

TG-3

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	
<p>Krypkjellere trenger ikke nødvendigvis å være utført med plass for å krype inn, men blir ofte brukt som et teknisk begrep for slike konstruksjoner.</p> <p>Forrige eier opplyste at det er ca 10-20 cm avstand mellom bjelkelag og grunn. Kjøkkengulvet ble åpnet i juni 2020, og det ble lagt nytt gulv.</p> <p>Det registreres at det er noe terrengfall inn mot krypkjeller på baksiden av hytta, og forskriften setter derfor krav om TG 3.</p> <p>Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Adkomst eller eventuelt inspeksjonsluker til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Inspeksjonsmuligheten er viktig uansett. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Angitt kostnad kan ses i sammenheng med forhold i "Drenering".</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

### 6.4 Balkong, terrasse, plating

TG-1

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse ut fra stue. Denne er oppført med impregnerte materialer og er etablert på støpte pilarer. Rekkverk er med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er opplyst oppført i 2019 i forrige takst. I 2020 ble det montert rekkverk.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

## 6.5 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Malte/ubehandlede trevinduer med koblet glass. 1 malt vindu med 2-lags glass på stue. Ytterdør i malt utførelse med enkelt glass. Malt terrassedør med 2-lags glass. Innvendige dører er profilerte tredører med malte speil.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og terrassedør med 2-lags glass i stue er opplyst fra 2020 i forrige takst.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Enkelte vindu fra byggeår har fuktmerker i innvendige karmen på grunn av kondensering på vinterstid. Innerdører til soverom, samt ut mot vindfang tar i karm. Vindu på 1 soverom tar i karm. TG 2 på grunn av slitasje i enkelte innvendige karmen, samt innerdører som tar i karm. TG 0 settes for stuevindu og terrassedør med isolerglass.  Vedlikehold av slitte karmen må påregnes. Dører som tar i karm bør justeres.	

## 6.6 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Stående kledning
Trekonstruksjon kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygget ble oppført i 2015. Fasader opplyses overflatebehandlet i 2019/2020.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

## Oppsummering av yttervegger

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Noe av musetettingen er plassert lenger opp i veggen mellom overbord. TG 2 som følge av dette.

Det vurderes ikke behov for tiltak som følge av begrenset lufting, men det bemerkes at manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

## Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Deler av fritidsboligen har flate himlinger, og det vurderes kaldloft her. Det er ingen adkomst til loftet. Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være utsatt for fukt og/eller sopp, og adkomst er viktig for å fastsette tilstand.

Adkomst til loft bør etableres slik at en tilstandsgrad kan fastsettes.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon, stue

TG-1

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

I stue er innvendig takkonstruksjon oppført som en sperrekonstruksjon eller med saksetakstoler, og er kledd innvendig med panel.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

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-3

Type

Plast

Det er renner og nedløp av plast, og er montert på baksiden, samt på fremsiden over inngangsparti.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
<p>Det registreres oppsprekking i nedløp på baksiden. Takrennen på baksiden har varierende fall. På fremsiden registreres sprekk i takrenne på siden mot stuen. Denne rennen har ikke montert nedløp eller endelokk.</p> <p>TG 3 på grunn av sprekker i takrenne/nedløp.</p> <p>Det vil være påregnelig å skifte renner og nedløp, og det bør monteres renner og nedløp hvor dette ikke er etablert i dag.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

## 6.10 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
<p>Det registreres etablert luftespalter opp i takkonstruksjon mellom kledningsbord på tilbygg. På opprinnelig del er luftingen begrenset.</p>	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
<p>Det registreres en liten svai i konstruksjonen på baksiden. En mulig årsak kan være sig i grunnen, men dette vurderes ikke som et pågående problem. Konstruksjon på opprinnelig del har begrenset lufteanordning, noe som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet av fritidsboligen. Det er ikke registrert innvendige symptomer på dårlig lufting i stue, men dette er vanskelig å påvise på malte tak, da eventuelle fuktmerker kan være skjulte. Loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <p>TG 2 på grunn av begrenset lufteanordning generelt.</p> <p>Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.</p>	

## 6.11 Taktekking

TG-2

Type tekking	Pappshingel
<p>Pipebeslag er av lakkert metall.</p>	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det opplyses at tekkingen er fra 2013 i forrige takst.</p>	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
---	----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av taktekking

Det er observert rustdannelse på pipebeslag. Ved raft ned mot takrenner er det ikke etablert beslag. Dette gir en risiko for fuktskader i taktroen under taktekkingen her, men det ble ikke registrert skader på befaringsdagen. Papptekkingen vurderes som hel og tett. TG 2 på grunn av rust på pipebeslag, samt manglende raftbeslag.

Pipebeslaget bør vedlikeholdes eller skiftes. Montering av raftbeslag bør vurderes i sammenheng med nye takrenner.

## 6.12 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av utstyr på tak

Det er krav til takstige på tak med helling, men pipen ligger nære takfoten, slik at stige anses som unødvendig.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Gulvkonstruksjon er et trebjelkelag med stubbloft.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det ble målt med laser på stue og kjøkken. På stuen ble det påvist en høydeforskjell på ca. 18 mm innenfor 2 meters avstand fra kjøkkendøren og ut mot midten av rommet. Ved måling på kjøkken ble det påvist en høydeforskjell på ca. 16 mm innenfor 2 meters avstand mellom soveromsdør og innredning mot ytterveggen.

TG 2 på grunn av påviste høydeforskjeller over 10 mm innenfor 2 meters avstand.

Oppretting av konstruksjoner/underlag vil være påregnelig ved eventuelle oppussinger. Det registreres ingen synlige skader, men det bemerkes at konstruksjon i krypkjeller ikke kan inspiseres på grunn av manglende adkomst.

## 6.14 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Element
Sotlucker er plassert i kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovner i stue og kjøkken.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Sotluken er plassert nærme brennbart materiale på vegg og gulv. Vedovn på kjøkken har kort avstand til brennbart materiale foran ovnsdør. Avstandskravet foran ildsteder og i alle retninger rundt sotluke er minimum 30 cm. Det registreres at kjøkkenskapet ved pipa er plassert nærme sotluken. Det er rust i beslag rundt pipa.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> <p>Større ubrennbar plate på gulv foran vedovn på kjøkken bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor illegget (døren) til ovnen. Det bør legges sotlukestein inn i sotluke for å minske avstandskrav mot brennbart materiale ned til 5 cm. Kjøkkenskapet må ha større avstand mot sotluken. Dette skapet står løst og kan flyttes unna. Pipebeslaget bør vedlikeholdes eller skiftes.</p>	

## 6.15 Kjøkken

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Innredning av ukjent alder med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er nedfelt oppvaskkum i stål i benkeplaten.</p> <p>Innredningen vurderes å fremstå med normal bruksslitasje. Det kan med fordel foretas en overflatebehandling av benkeplaten.</p>	

**Avtrekk**

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er etablert mekanisk omluftsvifte over stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Det er etablert omluftsvifte (kullfilter) på kjøkkenet. NS3600 krever mekanisk avtrekk ført ut til det fri.</p> <p>TG 2 som følge av at det kun er etablert omluftsvifte.</p> <p>Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.</p>	

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Innmeldte tegninger ligger i Boligmappa. Det er fremlagt godkjent omgjøring av overbygd terrasse til bad, godkjent fasadeendring, samt oppføring av terrasse datert 27-04-2022. Dette ligger i Boligmappa.</p> <p>Det finnes er ikke fremlagt tegninger av brønnsuset.</p>	
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
<p>Det var ikke vanlig med ferdigattest på fritidsboliger omsøkt før 1998.</p> <p>Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget. Dette er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge. Selger opplyser at det forsøkes å få på plass ferdigattest før salg.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Det er montert røykvarsling.</p> <p>6 kg pulverapparat er etablert.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

**6.17 Avløpsrør**

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Avløp føres til terreng. Dette er lovlig så lenge det ikke er tilkoblet fast vann inne i fritidsboligen.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsledninger på badet ble lagt inn i 2015. Dette opplyses utført av rørlegger av forrige eier. Avløpsrør på kjøkken har ukjent alder, men vurderes noe eldre enn det som ble montert på bad i 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

## 6.18 Vannledninger

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av vannledninger	TG-IU
<p>Hovedledning av plast med stoppekran ble lagt inn til badet i 2015, men det er ikke tilkoblet innvendige vannrør på grunn av at det ikke foreligger utslippstillatelse på tomten. TGIU er satt på grunn av at vannet ikke er tatt i bruk/tilkoblet innvendig utstyr.</p> <p>Det må søkes utslippstillatelse og etableres godkjent avløpsordning på tomten før vannet kan tilkobles/tas i bruk innvendig i fritidsboligen.</p>	

## 6.19 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i soverom.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Arbeider nevnt i samsvarserklæringer fra Boligmappa:</p> <p>2015: Ny installasjon av eksisterende hytte med uthus. Utført av Argon Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 08-09-2015.</p> <p>2016: Installasjon av nytt bad inkl. lavtbyggende varmekabel. Installasjon av utelys og utestikk. Utført av Argon Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 01-06-2016.</p> <p>2021: Montering av strøm i brønnhus og tilkobling av nytt pumpeanlegg. Byttet defekt termostat på bad og montert lys, utestikk og stikk i vedbod. Levert frostsikringskabel til vannrør. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 20-10-2021.</p>	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

## 6.20 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2021	
Størrelse	
30 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvansbereder</b>	
Berederen er tilkoblet med skjøteledning. Det kan med fordel monteres slange fra drenshull i kobling, slik at dette ledes direkte til sluket. TG 2 på grunn av tilkobling med skjøteledning.	
Fast tilkobling bør monteres. Det må påregnes å etablere en drengsslange fra bereder direkte til sluket.	

## 6.21 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	

## 6.22 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og panel på vegger. I himling er det malt panel. Det bemerkes at det ikke er tilkoblet fast vann i rommet per dags dato.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble ferdigstilt i 2016. Dette er opplyst av forrige eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Gulvet har noe fall til sluk med flatt gulv (uten motfall) utover dette. Fallforholdet er mindre enn referansenivået 1:50 i en avstand på minimum 80 cm rundt sluket. Det er tilfredsstillende vannsikkerhet mot tilstøtende rom, da det er etablert tilfredsstillende oppkanter på belegget, samt at tilbygget er noe nedsenket. Berederen har noe utslipp av drengsvann. Dette spretter opp på panelen når det treffer gulvet, og det har blitt noen fuktmerker i panelen som følge av dette. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> <p>Rommet fungerer med dagens fallforhold og bruk av dusjkabinett. Det må påregnes å etablere en drengsslange fra bereder direkte til sluket.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Belegget er ført ned under klemring.	
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
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>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved rørføringer i gulv er ikke belegget brettet opp og krympet tilfredsstillende rundt rørene. Det må foretas lokale utbedringer her. TG 2 på grunn av at rørføringer ikke har krympet belegget for god vannsikkerhet.</p> <p>Tetting med silikon må påføres rundt rør. Det bemerkes at silikonfugemasse erfaringsmessig krymper med tiden.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, forbrenningstoalett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er mekanisk avtrekksvifte i rommet, men denne er frakoblet på grunn av at ventileringen av forbrenningstoallet skal fungere tilfredsstillende. Ventileringen i rommet er dermed naturlig med ventil i vegg ved gulv supplert med åpning av vindu. Rommet har tilluft gjennom åpningen i den mekaniske viften.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk per dags dato og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG 2 på grunn av naturlig avtrekk.	
Det bør etableres en løsning slik at mekanisk avtrekk kan benyttes i rommet.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking for fuktmåling ned mot svill fra tilstøtende rom kan ikke foretas på grunn av at det er en tidligere yttervegg mellom bad og stue, samt at svillen mot gulv på badet ikke vil være tilgjengelig fra gulvnivå i tilstøtende rom. Det er foretatt fuktsøk på overflater, samt brukt pigger i treverk uten å påvise skadelig fukt.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt noe billedokumentasjon i Boligmappa.	

### 6.23 Øvrig: Innvendige vannrør

TG-1

Beskrivelse
Det er tilkoblet noen vannrør av plast inne på badet. Disse er montert av selger, og det foreligger ikke krav til bruk av rørlegger for slike enkle anlegg. Rørene er tilkoblet vannpumpe med tank, som fylles i utvendig brønnhus og bæres inn. Det bemerkes at om vann tilkobles til stoppekran innvendig i fritidsboligen må det brukes en godkjent rørlegger.

### 6.24 Øvrig: Uthus

Beskrivelse
Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og kledd utvendig med sponplater. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.
Det registreres høy slitasje på taktekking, samt tegn på lekkasje gjennom taktro. Sponplater egner seg ikke som utvendig kledning, og det bør vurderes å skifte denne.

### 6.25 Øvrig: Brønnhus

#### Beskrivelse

Brønnhus oppført i én etasje. Bygningen er oppført på fundament av betong og grunnmur av leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

### 6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.31 Varmesentral

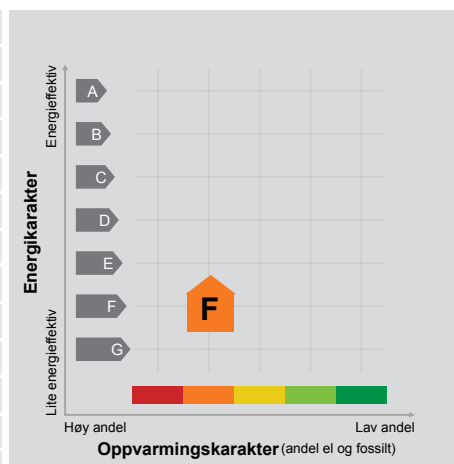
Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST



Adresse	Skiferliveien 12
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Roros
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184132494
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	447cd5b5-5d30-4653-8779-143a814ab04a
Dato	19.09.2023
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.

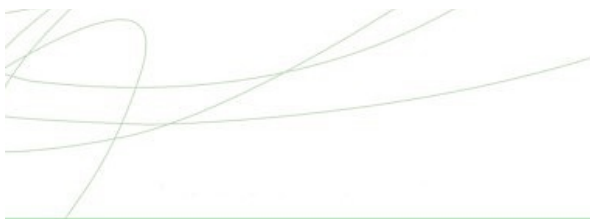
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 7 429 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:

4 249 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 400 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)

**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

**- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt**

**- Spar strøm på kjøkkenet**

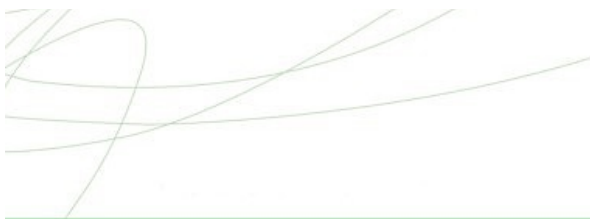
**- Måleskautomatikk på utelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1982
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	56
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk 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: Skiferliveien 12  
 Postnummer: 7374  
 Sted: RØROS  
 Kommune: Røros  
 Bolignummer: H0101  
 Dato: 19.09.2023 13:51:48  
 Energimerkenummer: 447cd5b5-5d30-4653-8779-143a814ab04a

Kommunennummer: 5025  
 Gårdsnummer: 150  
 Bruksnummer: 35  
 Seksjonsnummer: 0  
 Festenummer: 0  
 Bygningsnummer: 184132494

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrives 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs****Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 22: 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 23: 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.

**Tiltak 24: 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 25: 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.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	13230047		
<b>Adresse</b>	Skiferliveien 12		
<b>Postnummer</b>	7374	<b>Poststed</b>	RØROS
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2021	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	2år7mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Fremtind	<b>Polise/avtalenr.</b>	23992874
<b>Selger1fornavn</b>	Klemet	<b>Selger1etternavn</b>	Steen

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ferdigstest mangler ved dags dato for ombygging bad og terrasse. Tiltaket er godkjent av kommunen og ferdigstest vil være i orden før evt. Salg

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

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

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

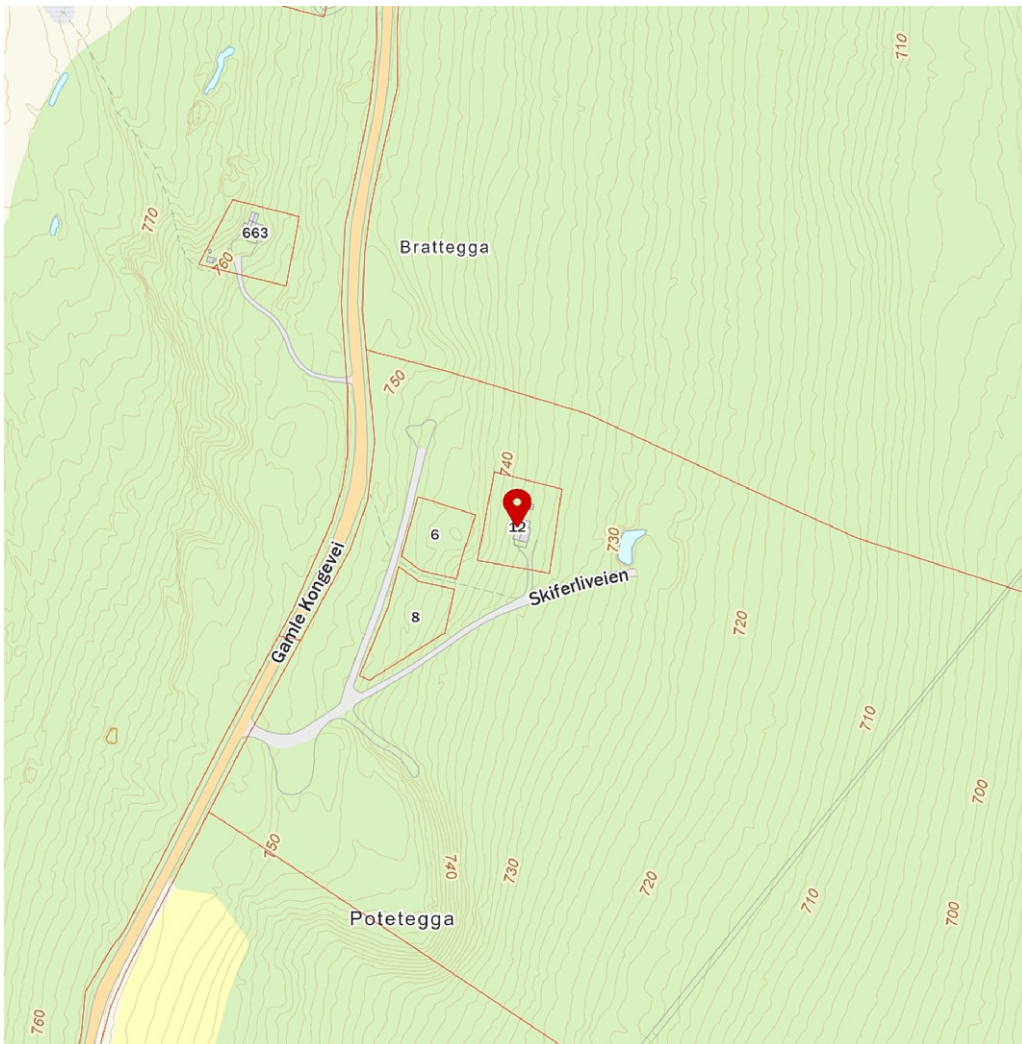
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

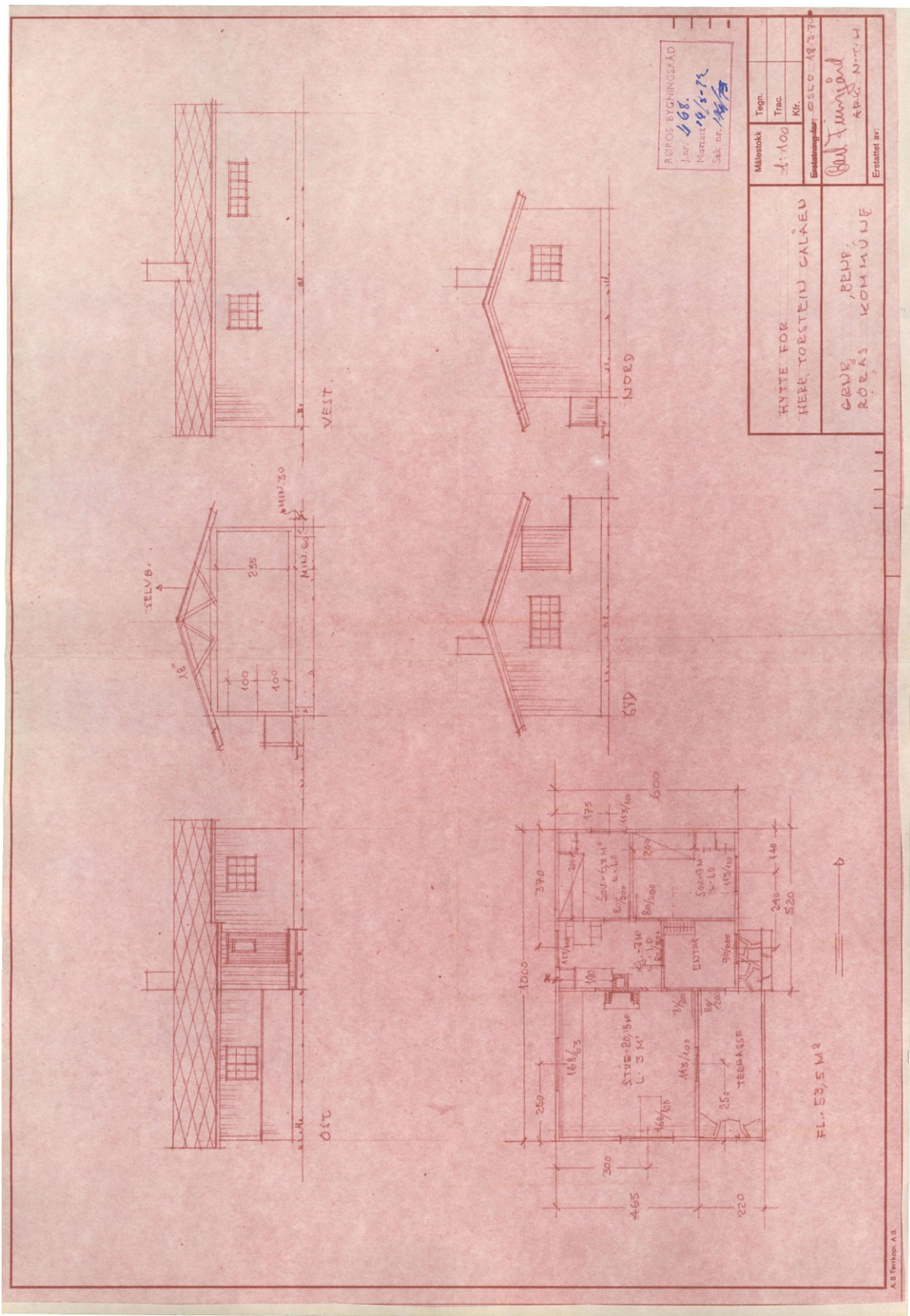
Steen, Klemet

-----  
*Signert av*



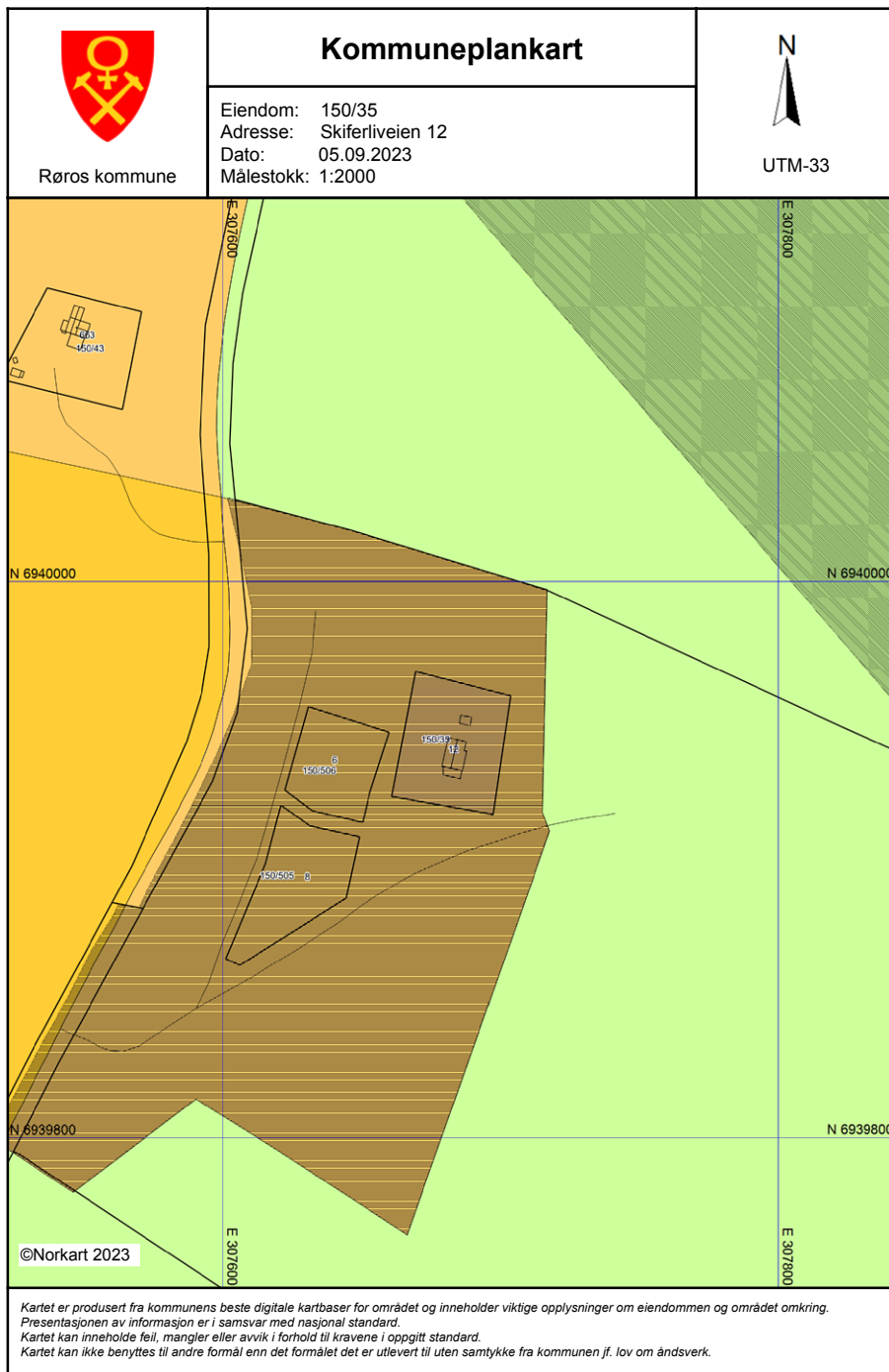


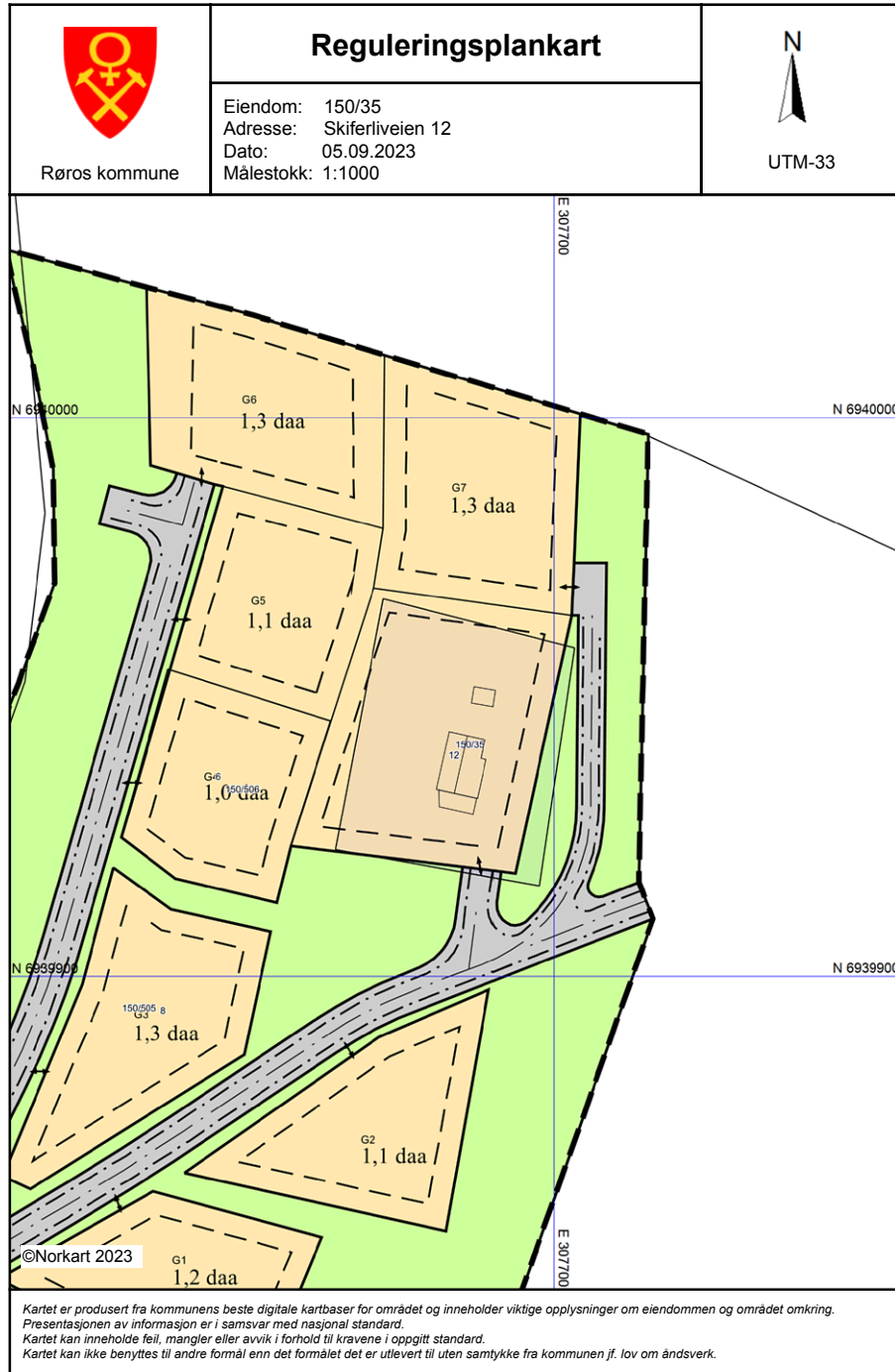
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet 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

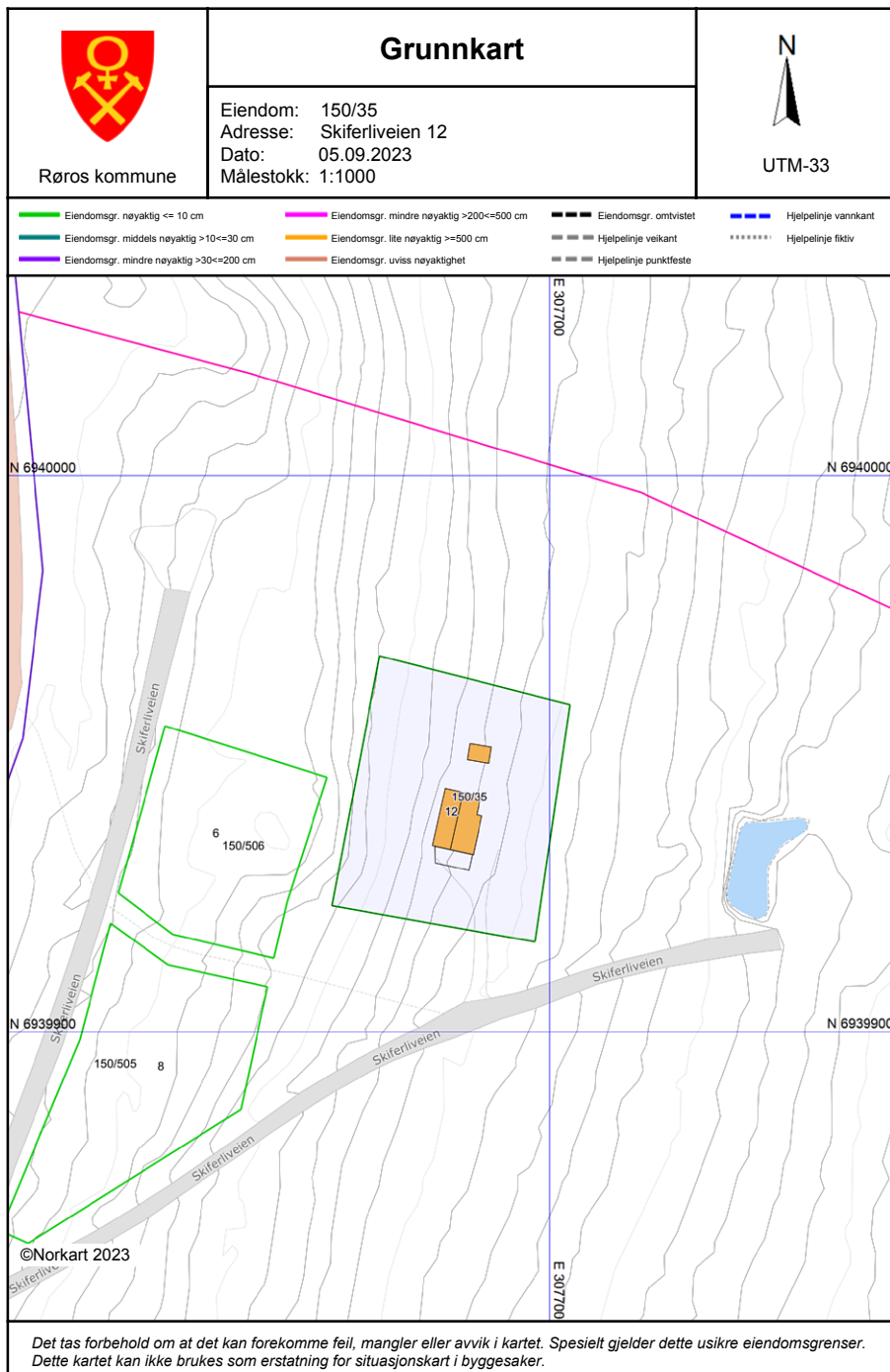


ROPOS BYGNINGSKAD  
 J.nr. 168  
 Mønstret 18/12/72  
 Sak nr. 1475

Målestokk	Tegn.	
1:100	Trac.	
	Kfr.	
Etablissementsnr. 0550 18.2.72		
Byggherrens navn: <i>Carl Fungstad</i>		
Etablissementsnr. 18.2.72		
Byggherrens adresse: <i>ROPOS, BEUP, KOMMUNE</i>		







# Skiferliveien 12

## Høyde over havet

739 m



## Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	14 min	🚗
🚏 Os stasjon	9 min	🚗
Buss, tog	7.2 km	
🚇 Os stasjon	9 min	🚗
Linje R60	7.2 km	
🚇 Røros stasjon	12 min	🚗
Linje R60	10 km	
🚇 Galåkrysset	7 min	🚗
Linje 182	4.2 km	

## Avstand til byer

Røros	12 min	🚗
Trondheim	2 t 23 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 NØK - Trollkroa, Os i Østerdalen	10 min	🚗
🚗 Extra Røros	11 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 12 min
- Skitrek i anlegget: 4



## Aktiviteter

Os turridding	10 min	🚗
Stall Ardenner	10 min	🚗
Bowling 1 Røros	12 min	🚗
Stall Røros	13 min	🚗
Røros Husky Adventures - Hundekjøring	16 min	🚗
Storwartfeltet	26 min	🚗
Aasgårdvollen	28 min	🚗

## Sport

⚽ Sundmoen stadion	9 min	🚗
Ballspill, fotball, friidrett	7.6 km	
⚽ Furuholtet lekeplass	9 min	🚗
Ballspill	7.7 km	
🏊 Aktiviteten Treningssenter	12 min	🚗
🏊 Røros Gym	12 min	🚗

## Dagligvare

Spar Os	9 min	🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 km	
Coop Extra Røros	11 min	🚗
PostNord, søndagsåpent	8.8 km	

# 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 håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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](http://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)



Rett skal være rett. For alle.

# 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 legges 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 angrerett 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 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:** Skiferliveien 12, 7374 Røros**Matrikkel:** Gnr. 150. Bnr. 35. Røros kommune.

Stort kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. 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 OVERTAKELSESDATO** \_\_\_\_\_**FINANSIERINGSPLAN:**

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

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

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

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

**Jeg ønsker:** uforbindtlig prisvurdering av egen bolig  uforpliktende finansieringstilbud  å tegne HELP boligkjøperforsikring

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

Mobil 40845408

E-post [yama.meskinyar@nylander.no](mailto:yama.meskinyar@nylander.no)

Meglerhuset Nylander  
har i generasjoner vært eiendomsmegleren  
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: 40845408, epost: [yama.meskinyar@nylander.no](mailto:yama.meskinyar@nylander.no)



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

