

Velkommen til

Femundsveien 24, 7374 Røros

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Femundsveien 24
7374 Røros

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1959
BRA/BRA-i	146 / 146 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Femundsveien 24, 7374 Røros

Registerbetegnelse
Gnr. 138, Bnr. 216, Røros kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 296 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 80 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 81 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 199,-
Fakturert per 2024.
Avgiftene fordeles på følgende:
Avløp 2 913 kr
Eiendomsskatt 7 092 kr
Feiing 570 kr
Renovasjon 3 961 kr
Vann 2 663 kr

Årsprognose for 2025: kr 17 644,-
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Eiendomsskatt: kr 7 092

Areal
BRA - i: 146 m²
BRA totalt: 146 m²
TBA: 45 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger byggemeldte og byggegodkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Tilbygd del på gang fremkommer ikke i tegningene samt terrassen. Det er også åpnet mellom stue og kjøkken.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I dobbelgarasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er ca 1 467 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1959 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Vaskerom og 3 boder

1 etasje: Gang/vindfang, garderoberom, gang m/trapp, trapperom, kjøkken og stue/spisestue

2 etasje: Gang m/trapp, bad og 3 soverom,

Standard
Rom kjeller:
Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv med varmekabel, våtromsplater kombinert med malt/pusset vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Videre er varmtvannstank og rørskap. Malt lukket trapp opp til 1 etasje med vinylbelegg i trappetrinn

Bod 1: Vinylbelegg på gulv, malt panel kombinert med malt/pusset vegger og malt panel i himling

Bod 2: Ubehandlet betonggulv, malt/pusset vegger kombinert med malte overflater og malt panel i himling

Bod 3: Ubehandlet betonggulv, panel og ubehandlet vegger og panel i himling
Direkte utgang via kjellerlem

Rom 1 etasje:
Gang/vindfang:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap

Garderoberom:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt himling.
Innredning: Plassbygde garderobeskap

Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt plater i himling. Malt-lukket trapp opp til loftsetasjen
Trapperom:
Vinylbelegg på gulv, malte vegger og malt himling. Utstyr: Sikringsskap.
Lukket malt trapp ned til kjeller.

Kjøkken m/utgang til terrasse:
Rommet framstår med åpen løsning mot stue/spisestue delvis adskilt med kjøkkenøy Det er laminat på gulv, malte vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med glatte eik-finerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt koketopp, underlimt vaskekum med beslag med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Stue/spisestue:
Laminat på gulv, malt miljøstrie kombinert med malte overflater og malte plater i himling. Utstyr: Vedovn og varmepumpe

Rom 2 etasje:
Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling med downlights. Adkomst til kaldloft

Bad:
Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Servantskap med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør og glassvegg, termostatstyrt dusjbatteri, garnityr og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom1 m/adkomst luftebalkong:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger malt himling.

Soverom 2:
Malt tregulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap

Soverom 3:
Malt tregulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap

Terrasse delvis overbygd:
Etablert på støpte pilarer samt direkte på grunn. Konstruksjonene er av trevirke i hovedsak av impregnert materialer. Overbygd del avskjermet med vindusvegger

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i Gjøsvika i underkant av 2 km fra sentrum. Gjøsvika er et rolig, barnevennlig boområde med bl.a. lekeplasser, grusbane, barnehage mm. Bor man i Gjøsvika har man nærhet til det meste Røros har å by på samtidig som populære

utfartssteder som f.eks Skistuggu og Møllmannsdalen er i nærområdet Turstier og oppkjørte skiløyper rett fra boligområdet på andre siden av Femundsveien.

Adkomst
Fra Røros sentrum følg FV 30 sørover mot Tynset. Etter å ha kjørt over brua ved Vianor, ta til venstre inn mot Femunden. Følg Femundsveien i ca 400 meter og du får huset på venstre side av veien. Det vil bli skiltet med skilt fra Eiendomsmegler 1 ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen: Enebolig oppført i 1959 og tilbygget i 1980. Boligen er på 2 etasje over kjeller. Grunnmur av betongstein el. lignende og over dette er den oppført av bindingsverk av tre med utvendig stående trepanel. Taket er et saltak og tekket med profilerte stålpanner og takrenner og nedløp av metall. Etasjeskiller av trebjelkelag Vinduer av 2 og 3- lags glass med innslag av koblet glass
Dette iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet

boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Røros kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1959, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring

Energimerking
F - Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i denne boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig dette iht Kommunedelsplan for Røros sentrum med planid: KD20080002 Kommuneplaner under arbeid: planid: 201901. Reguleringsplaner under arbeid: planid: 20180004. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Konsesjonsgrense 0 er innført i kommunen, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet til helårsbolig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 629 673,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 518 690,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Frøydis Horven og Jonas Østbyhaug

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 224
Dato: 07.02.1958
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Info fra selger om strøm/solcelle:
Solcellepanelet på taket: Produserer 7000 kWh årlig.
Dagens eier bruker rundt 13.000 kWh totalt årlig, fordelt på strøm fra strømnettet, solcelle og med bruk av vedovn.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 25 000 (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 000,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 13 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Boplikt
Eiendommen er underlagt boplikt iht. konsesjons- og jordloven.

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-06-2025 av Kent Volden i Midt Norsk Takst AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Innvendig trapp til kjeller
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

TG2:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Vinduer i kjeller
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Dagen planløsning er tilnærmet lik godkjente tegninger, foruten tilbygget del ved inngangsparti som ikke fremgår på byggemeldte

tegninger. Det samme gjelder også terrasse.
Bod
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Firmanavn: Røros Malerservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulvbelegg på baderomsgulvet
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Firmanavn: Rørleggermester Kjell Aunmo AS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle rør fra kobber til plast i baderom. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid på baderommet, lagt våtromspanel, satt inn takvindu, lagt takplater.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Våtromsplater er montert etter anvisning, med Fibo Seal bak og i list ved gulv, i skjøt mellom plater og i hjørner. Det er lagt plast mot yttervegg og innervegg på badet.

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. På taket på overbygget på verandaen kommer det vann i overgangen mellom balkong i 2 etg og det nye taket, når snøen smelter etter vinteren, derfor er det merker i taket i overbygget. Tror det kan ha noe å gjøre med at snøen som smelter på balkongen i 2 etg ikke rinner direkte ned på det nye taket, men finner andre veier. Ikke sett at det er noe problem bare når det regner.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2010. Firmanavn: BEF Ivar Näs. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kledning og etterisolering. Usikker på om årstall for arbeidet stemmer.

Hvilket år ble jobben fullført?:
2023. Firmanavn: Bergstaden bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vinduer i 1 og 2 etg. Skiftet verandadør og inngangsdør. Eneste vinduet som ikke ble skiftet er vinduet på kjøkkenet som er over benkeplate. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2010. Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak på huset og satt opp garasje. Usikker på om årstall stemmer. Usikker på om det er ufaglært som har gjort det, eller om det ble gjort av BEF Ivar Näs samtidig med kledning.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Beskrivelse av arbeidet: Satt inn takvindu og tatt opp ny lufting på avløpet gjennom tak. Gjenbrukt takhatt for lufting avløp, og tatt avtrekksvifte fra bad opp i samme takhatt.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Beskrivelse av arbeidet: Revet gammel veranda og satt opp ny og litt større. Støpt grunnpilarer under.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Beskrivelse av arbeidet: Bygget overbygg over veranda. Satt inn vinduer med skyvefunksjon i overbygg.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2021. Beskrivelse av arbeidet: Bygget "utekjøkken" under overbygg på veranda. Montert vask og kran. Ikke tilkoblet vann på kran, eller lagt avløp under veranda.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
Ja. Nedløp fra tak som går ned og igjennom veranda kan i mellomværsperioder på våren speke under veranda, og det gjør at regn eller smelting av snø fra taket ikke rinner ned. Det er observert fukt på en vegg mot gårdsplassen i kjellerrom og vaskerom.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2022. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet skadet treverk der fukt ble oppdaget i kjellerom.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Det er oppdaget fukt på en vegg mot gårdsplassen i kjellerrom.
Det var råte i en planke i grunnplata i kjelleren (minste boden). Planken var brukt som avsperring mens de støpte når bygget ble bygget, og stakk utenfor grunnmuren. Trakk vann fra utenom grunnmuren og inn.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2022. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet treverk for å lufte i kjellerrom.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2023. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet planke med råte i betongplata, og tettet hull ut under grunnmur.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja. Det var et vepsebord i taket på hjørnet mot gårdsplassen sommeren 2024.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Beskrivelse av arbeidet: Vepsebordet ble fjernet og hullet ble tettet igjen med byggskum.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Firmanavn: Rørlegger Mester Kjell Aunmo AS. Beskrivelse av arbeidet: Nye rør fra kobber til plast på hele anlegget over gulv i kjeller. Gjenbrukt VVB, da den ikke var gammel.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja. Varmepumpen er gammel men fungerer stort sett greit. Klarer ikke å varme godt nok når det blir kaldere enn -15.
Portåpner på port til venstre fungerer ikke.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Firmanavn: Globaltek Norge AS. Beskrivelse av arbeidet: Flytting av varmepumpe fra stueveggen til muren ved veranda. Service på varmepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Beskrivelse av arbeidet: Revet pynteteglstein, satt inn ny Jøtul peis og pusset pipa. Gjenbrukt hullet inn i pipa.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Firmanavn: Jonas Østbyhaug. Beskrivelse av arbeidet: - Renovering av hele den elektriske installasjonen i huset. - Montering 9,6kWp solcelleanlegg på bolig og garasje Det som det ikke er gjort noe med: - Varme i gulv i bod i gang er fra når inngangspartiet ble bygd på. - Installasjon i utvendig bod og garasje er fra når de ble bygget.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja. Det har tidligere vært nevnt at det kunne bli bygging av boliger ned mot elva. Slik vi har forstått det vil dette eventuelle boligfeltet havne lengre opp og ikke i direkte konflikt med denne eiendommen.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Vi bygget ut verandaen i 2020. Det er av tidligere eier bygget på inngangsparti for lenge siden.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Vi oppgraderte vaskerom i kjeller i 2021. Vi avrettet mot sluk, la baderomsplater og belegg på gulv. Lagt varmekabler i gulv. Ny innredning her i 2022. Tidligere eier brukte kjellerrom som soverom. Dette er revet, og vegg til bod med inngang fra ute er revet for at det skulle bli et stort kjellerrom (fremtidig kjellerstue).

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
Ja. Skal finnes tilstandsrapport fra forrige salg av eiendommen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Firmanavn: Jonas Østbyhaug. Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp kabel mellom sikringsskap og garasje for fremtidig elbillader, og en 16A 3 fase kurs.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2018. Beskrivelse av arbeidet: Satt opp nytt kjøkken.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt laminatgulv på et soverom, gang i 2. etg. og trapp.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Selger gjør oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør ikke medfølger i salget:
- Lamper som er plugget i stikkontakt
- Vegghyller
- Lekestativ
- Robotgressklipper med sentral (kan medfølge mot betaling)

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport 02.06.2025
- Egenerklæring datert 18.05.2025
- Tinglyst erklæring datert 07.02.1958
- Energiattest
- Byggetegninger
- Reguleringsplankart
- Skylddeling
- Kommuneplankart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
Epost: stian.konstad@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Melhus
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














WILLIAM MORRIS
WILLOW BOUGH
WILLIAM MORRIS
















HOKA




HOKA
















24


131
POLARIS
Klim
MOTUL













FEMUNDSVEIEN 24

Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Røstvendarveien	Linje 541	4 min 0.4 km
Røros stasjon	Linje R60	21 min 1.9 km
Røros lufthavn		7 min

SKOLER

Røros skole (1-10 kl.)	5 min
512 elever, 35 klasser	2.5 km
Røros videregående skole	5 min
300 elever	2.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Røros	7 min
Røros Supercharger	7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

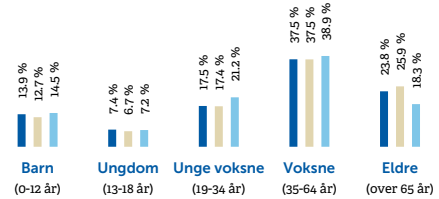
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssv..	1 869	948
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stenbråttet barnehage (1-5 år)	5 min
34 barn	0.5 km
Øya barnehage (1-5 år)	18 min
41 barn	1.7 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år)	3 min
32 barn	2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Røros	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km
Kiwi Røros	18 min
Søndagsåpent	1.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Øra s.idrettsanlegg	Ballspill, fotball, sandvolleyball	14 min 1.3 km
Røroppvekstsenter grunnskole	Ballspill	23 min 2 km
Røros Gym		14 min

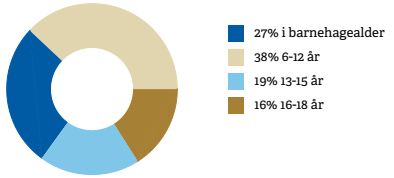
BOLIGMASSE



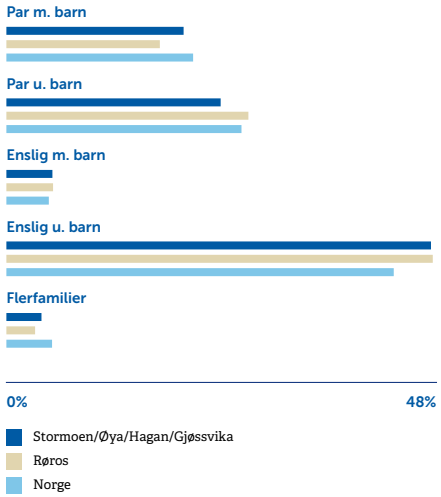
VARER/TJENESTER

Domus Røros Kjøpesenter	21 min
Vitusapotek Røros	20 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



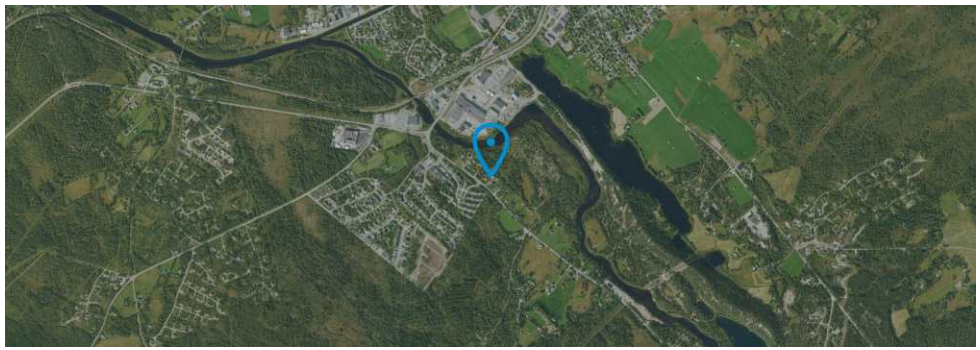
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Heimdal

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 41250082
Vår referanse: 3749097/26378191
Bestilling: C3 2025-05-12 (4) 109

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2354	65	18.11.1957	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5025 RØROS	138	115	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/2354/65
Uthentet 2025-05-12 12:29

Nr. 859 a.
PÅ LAGER SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10—56.

DAGBOK NR. 2354 1957. 18/11.
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Onsdag, den 6/11 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Gjösviken sagbruk g.-nr. 138 br.-nr. 115 av skyld mark 0.31 i Röros Bergstad herred. Forretningen er forlangt av Statens Skogvesen v/ Landbruksdepartementet som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Trygve Trygstad. Lidulf Ödegård og Bjarne Graftaas

Ved forretningen møtte:[3]) Odd Wiggen. Gunnar Feragen og skjönnsmennene. Naboene var varslet

Mennene valte til formann Bjarne Graftaas

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Fra et nedslått jernrör i den fradelte parsels sydligste hjörne går grensen 34.- mtr. i nordvestlig rettning til et nedslått jernrör og svinger herfra 36.5 mtr. i nordöstlig rettning til et nedslått jernrör. Herfra fortsetter grensen

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ½ 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unodvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nodvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/2354/65
Uthentet 2025-05-12 12:29

33.5 mtr. i sydöstlig rettning til et nedslått jernrör og svinger derpå 35.0 mtr. i sydvestlig rettning tilbake til utgangspunktet.

Parsellen er kartlagt av kommuneingeniören i Röros Samtlige grenselinjer er rettlinjede.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

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

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0.02 mrk

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.29 mrk.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Elvheim.

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

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

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

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

Bjarne Graftaas Ingrid Byggstad Eldrid Kjølgård

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

.....

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19.....

.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

De fraskilte del har fått g.nr. 138 b.nr. 216

For tinglysing kr. .....

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MELHUS
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum - 41250082
Vår referanse: 3749096/26378186
Bestilling: C3 2025-05-12 (4) 108

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
224	65	7.2.1958	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5025 RØROS	138	216	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOK NR. 224 1958. 7/2. 1958.
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE.

Stempelmerke kr. 5.-

S K J Ø T E .

Staten ved Direktoratet for statens skoger skjøter og ovedrar herved til Odd Wiggen, født 30/3-1927, statens eiendom Elvheim, gnr. 138, bnr. 216, av skyld mark 0.02, i Røros herred.

Kjøpesummen kr. 300.- er betalt.

Fra kjøpekontrakten inntas følgende bestemmelser :

1. Kjøperen og senere eiere skal, når det forlanges medvirke til sådan oppmerking av den solgte eiendoms grenser som selgeren finner hensiktsmessig.

2. Bruksrettigheter som kjøperen eller senere eiere måtte erverve i statseiendom, skal ikke kunne medføre krav om erstatning for skade eller ulempe voldt ved selgerens skogsdrift, avgrøfting, planting eller andre skogkulturarbeider.
Heller ikke skal de være til hinder for at det offentlige foretar bortfeste eller salg av nyrydningsbruk og hustomter eller overdrar grunn til bergverk, fjellbrudd eller vannfall med dertil hørende anlegg, alt etter det offentliges nærmere bestemmelse.
Kjøperen får ikke noen rettigheter over selgerens gjenværende eiendom utover hva nærværende kontrakt bestemmer.

3. For så vidt det ved de nye grenser er tillagt denne parsell grunn hvortil andre har bruksrett ved bygsel eller på annen måte, da er denne bruksrett forbeholdt vedkommende for hans brukstid.

4. Det forbeholdes fri fløtnings- og demningsrett i vassdraget for skogprodukter fra offentlige skoger uten erstatningsplikt for skade som måtte voldes på land og skog som følge av fløtningen. Likeledes forbeholder selgeren seg rett til avgiftsfritt å anbringe fløtningsinnretninger av enhver art langs bånd som støter til vassdraget.

5. Det forbeholdes fri og gratis rett til driftsveier, velte, og lunneplasser på eiendommen for skogprodukter fra offentlige skoger, likesom det forbeholdes tilstøtende salgsparseller (eiendommer) nødvendige drifts-, kjøre- og gangveier således som hittil brukt.

6. Staten forbeholder seg rett til uten vederlag å utnytte eller la utnytte all vann- og strandrett som tilligger eiendommen. Staten forbeholder seg videre rett til for vannkraftens rasjonelle utnyttelse uten erstatning å lede vannet ut av dets leie i tunnel, kanal eller annen ledning over eller forbi eiendommen og eventuelt over til annet vassdrag samt andre foranstaltninger til kraftens utnyttelse. For vannføringens regulering og vannkraftens utbygging og utnyttelse samt til sådanne foranstaltninger som står i forbindelse hermed, forbeholder staten seg i fremtiden å få avgitt nødvendig grunn, eksklusive huser, men inklusive påstående skog, etter takst, hvorved tilbørlig hensyn tas til de priser som staten har solgt eiendommen for. Staten forbeholder seg også rett til å få fornøden grunn til byggetomter etter sådan takst som foran nevnt. Staten skal videre være berettiget til uten godtgjørelse for mulig skade å foreta regulering for fløtning og å benytte og vedlikeholde dammer og damfester, som måtte berøres av parsellen.

7. Kjøperen og senere eiere av eiendommen plikter på egen kostnad å oppsette og vedlikeholde gjerde langs hele grensen mot den gjenværende statsgrunn når delgeren forlanger det.

8. Statens skogvesen forbeholder seg fri rett til ferdsel langs Håelven under fløting. Likeledes forbeholdes fri rett til lensefeste til lagring av tømmer ved kerraten ved Gjøsviken sagbruk.

9. Selgeren forbeholder seg forkjøpsrett til tomten med de hus som måtte bli oppført på denne i tilfelle av at kjøperen i fremtiden beslutter å selge eiendommen.

10. Kjøper har plikt til å finne seg i at stikkledninger for vann og kloakk legges over tomten når det er nødvendig fra nabotomt.

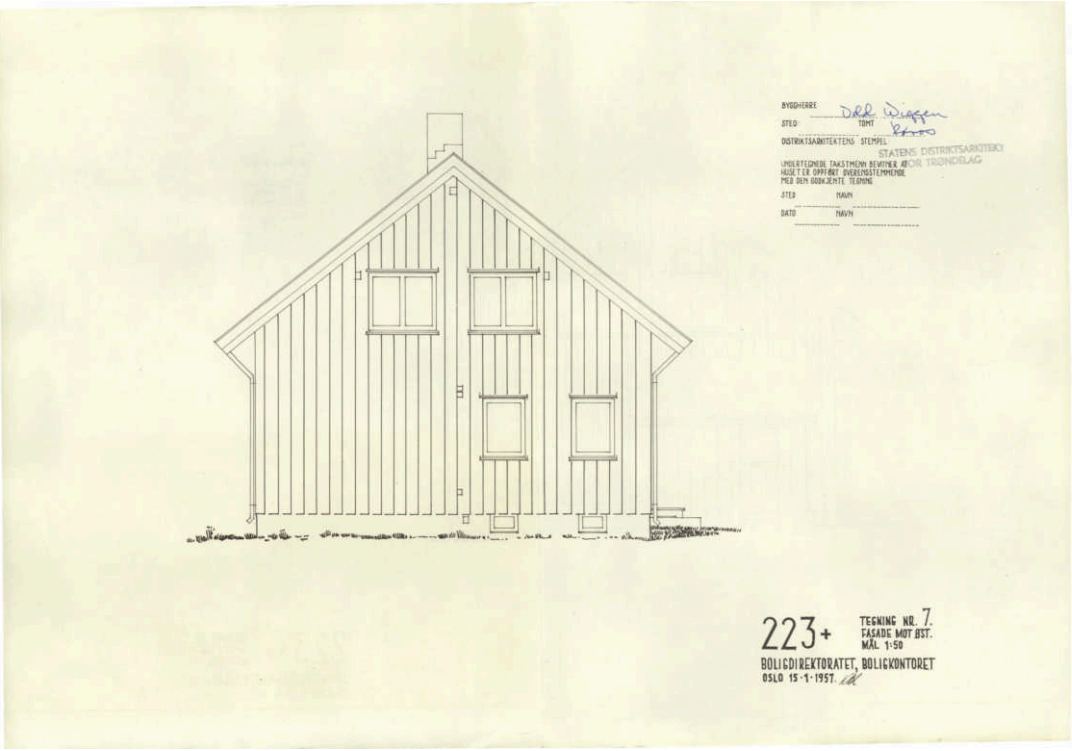
11. Tomten må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendom sjenerende måte. Tegninger av bebyggelsen samt husenes plassering på tomten må før byggearbeidet påbegynnes forelegges skogforvalteren til godkjenning.

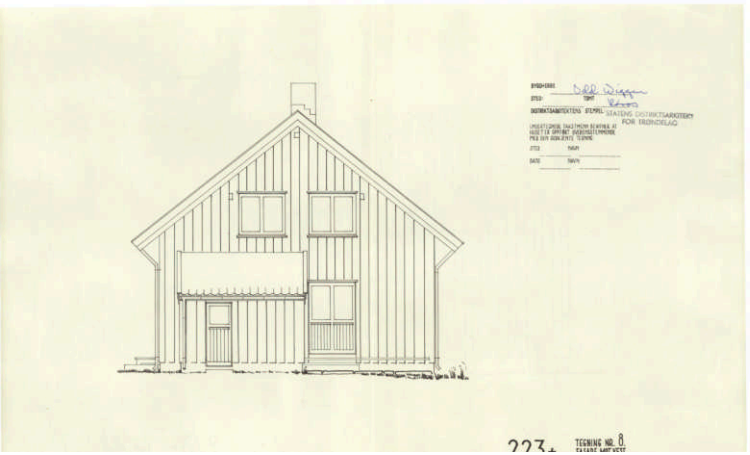
Oslo, den 31. jan. 1958.

Direktoratet for statens skoger

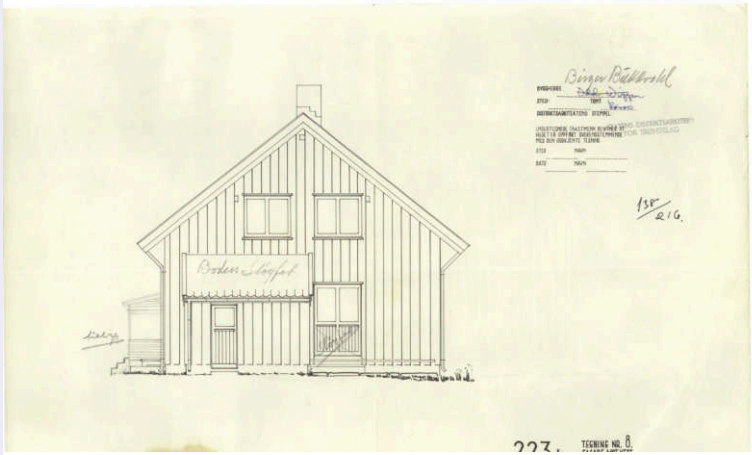
E. Wiesth.

Knut Eitrheim.

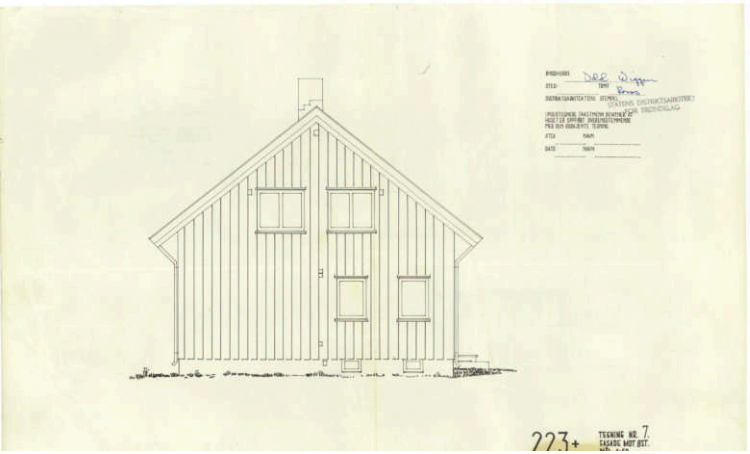




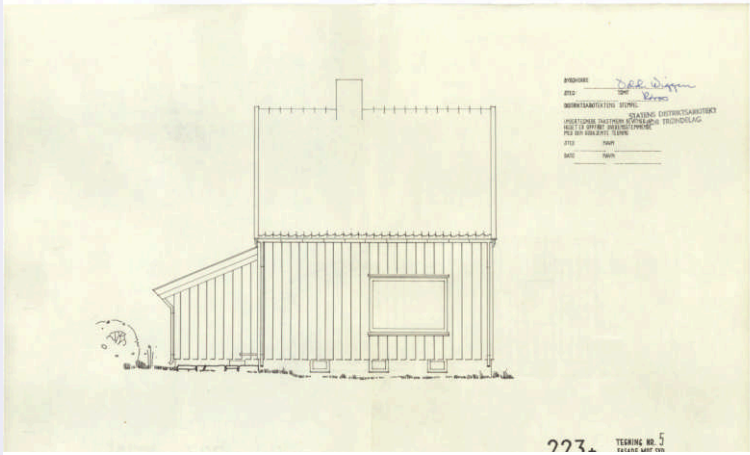
223+ TEGNING NR. 8



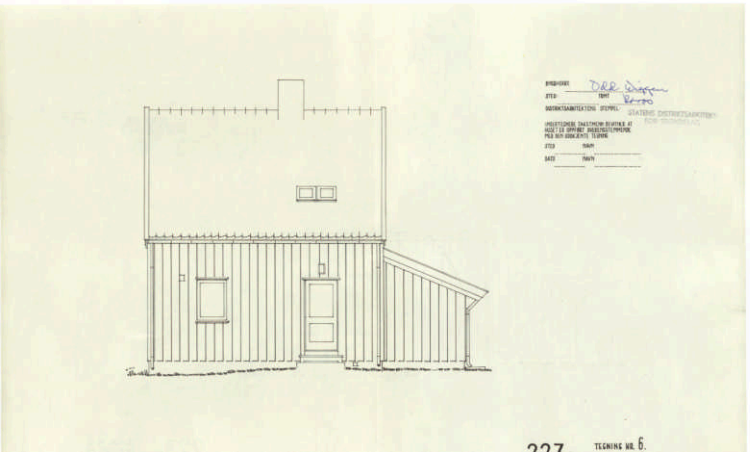
223+ TEGNING NR. 8



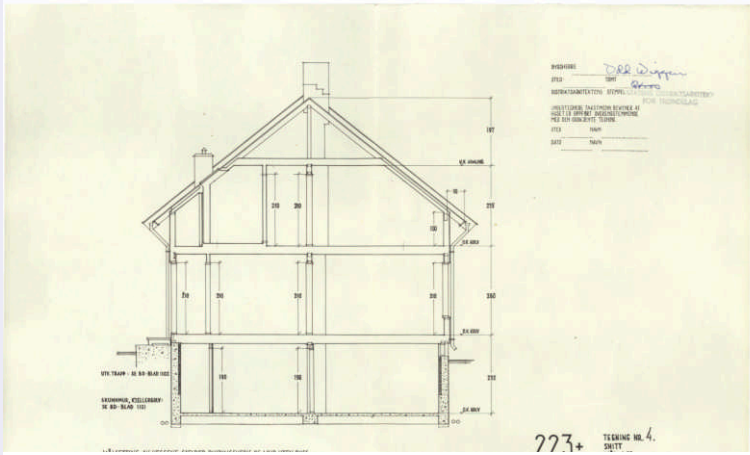
223+ TEGNING NR. 7.



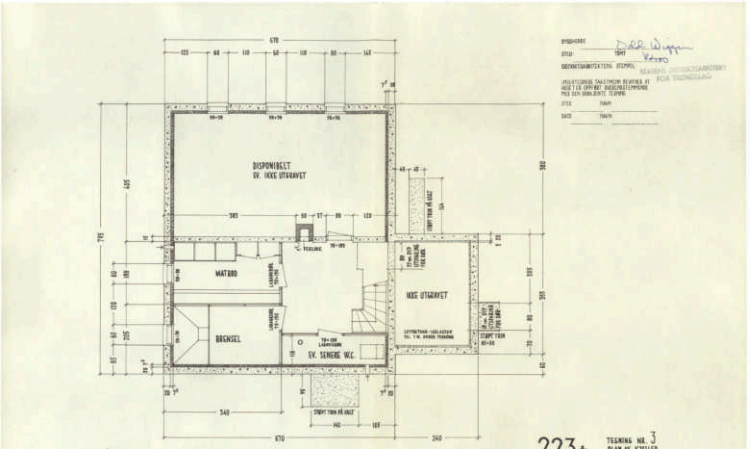
223+ TEGNING NR. 5

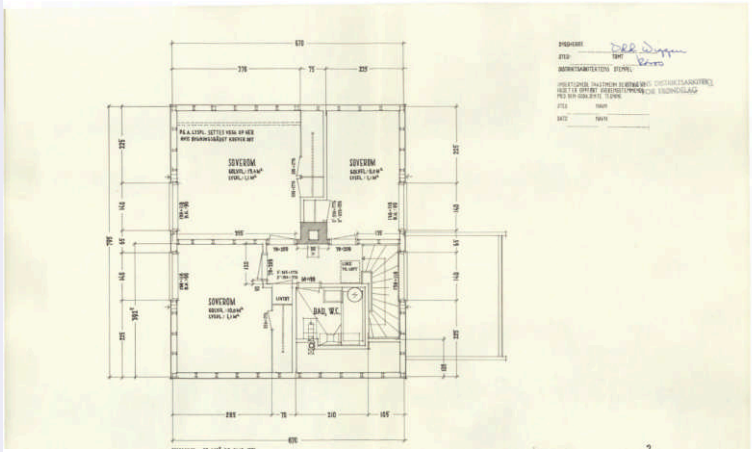


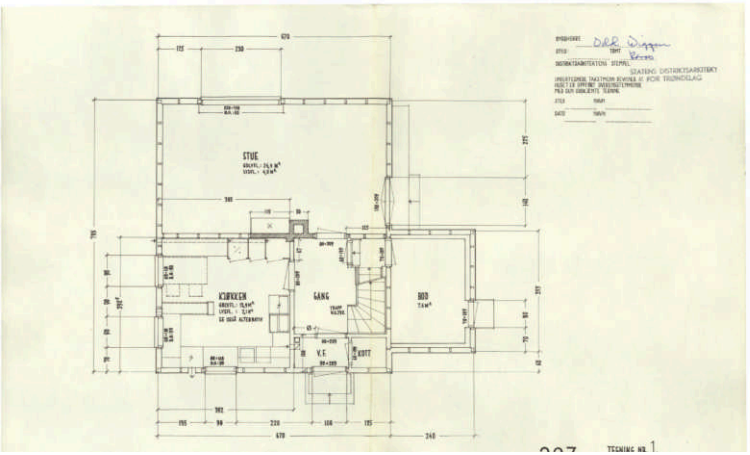
223 TEGNING NR. 6.



223+ TEGNING NR. 4.


DISPONIBELT
EV. IKKE UTGRAVET
MATBOD
IKKE UTGRAVET
BRENSEL
EV. SENERE W.C.


SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
BAD, W.C.

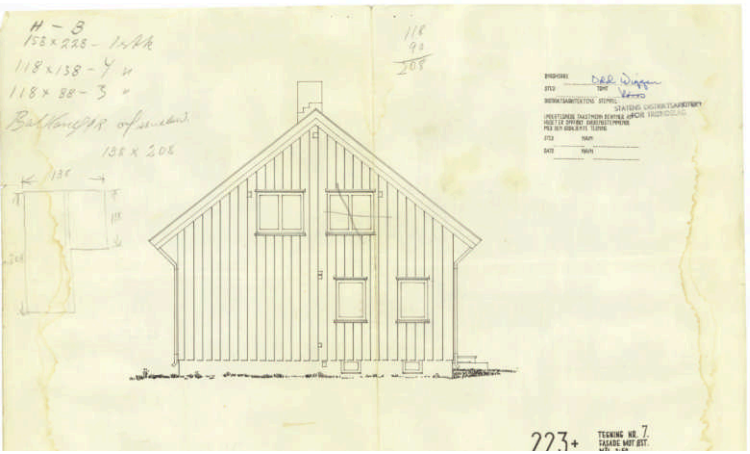


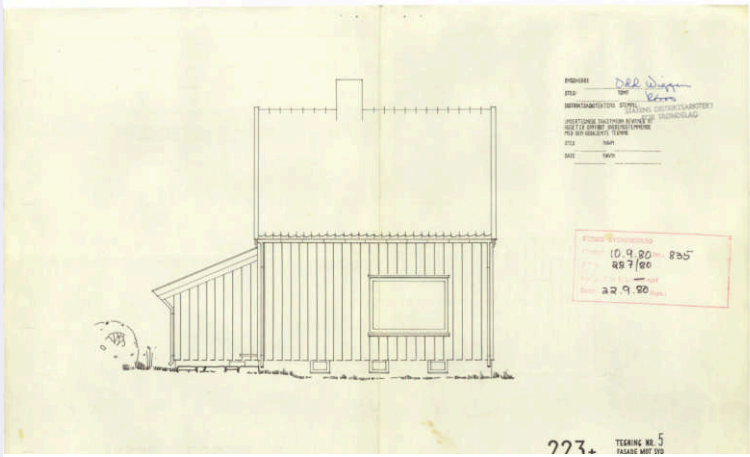
BYGGHERRE Dahl Dragsten
STED: TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED NAVN
DATO NAVN

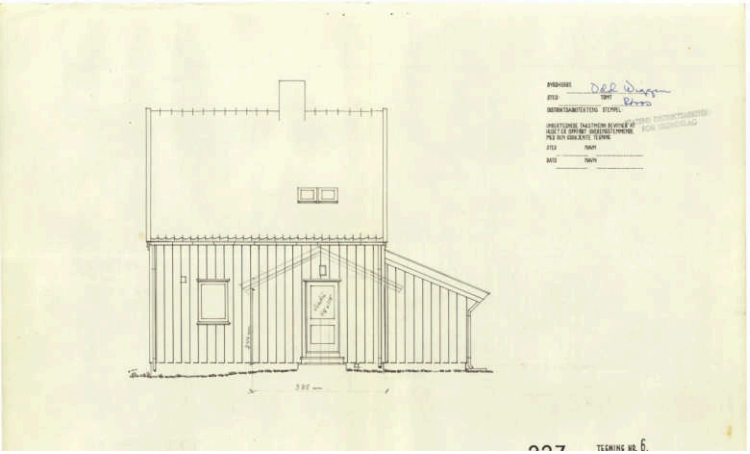


BERGS BYGNINGSRÅD
Mottatt 10.9.80 Jnr.: 835
287/80
Dato: 22.9.80 Sign.:

223+ TEGNING NR. 8.
FASADE MOT VEST
MÅL 1:50
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 15-1-1957.


H - 8
158 x 228 - 1 stk
118 x 138 - 4 "
118 x 88 - 3 "
Balkongdør ofl. med
138 x 208
118
93
208
223+
TEGNING NR. 7.


10.9.80
887/80
22.9.80
223+
TEGNING NR. 5



TEGNING NR. 6.

HERBERG

MODELL 60x60-22

BREDDE: 6,0m
LENGDE: 6,0m
TAK: 22°
Levert komplett med takstein
Sutak undertak
2 stk. leddporter



Pris pr. 60 cm ekstra lengde kr 3.200,-
Pris for 60 cm fremskutt front kr 3.200,-

kr 48.800,-

KRAGEBERG

MODELL 60x60-22

BREDDE: 6,0m
LENGDE: 6,0m
TAK: 22°
Carport
Levert komplett med takstein
Sutak undertak
1 stk. leddport



Pris pr. 60 cm ekstra lengde kr 3.200,-
Pris for 60 cm fremskutt front kr 3.200,-

kr 47.200,-

BiriGARASJEN

Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/216
Adresse: Femundsveien 24
Dato: 09.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

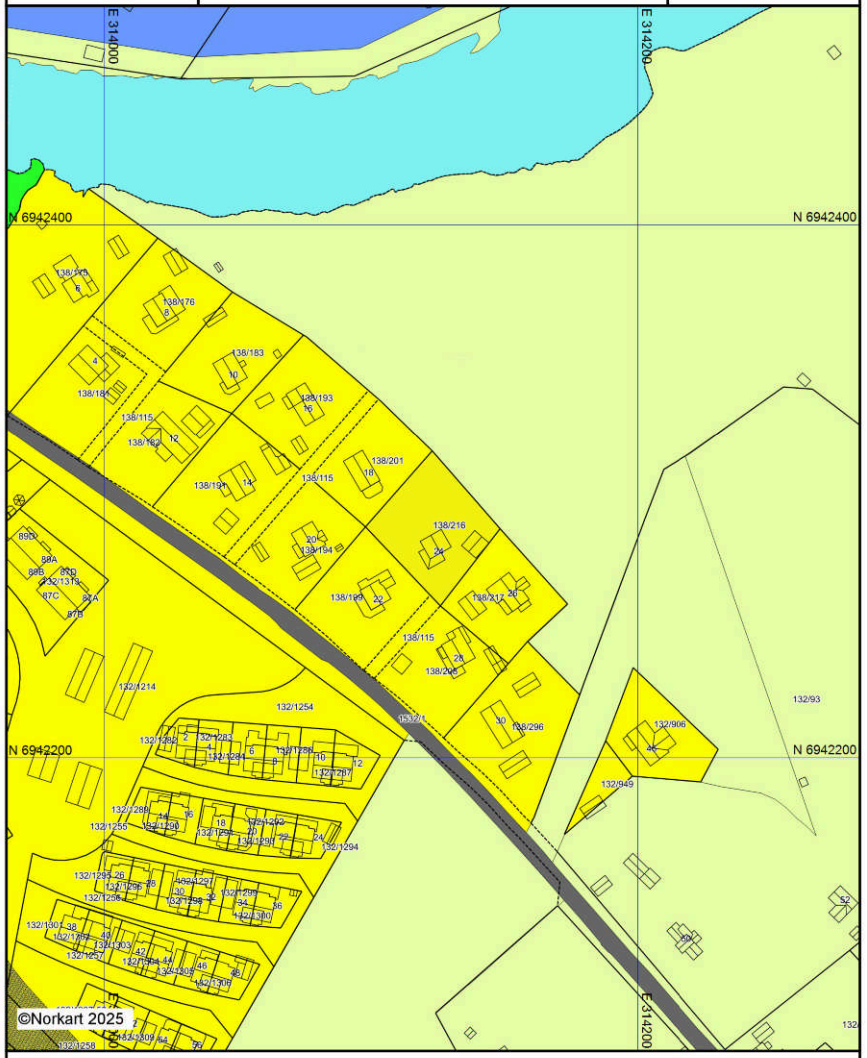
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/216
Adresse: Femundsveien 24
Dato: 09.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Frøydis Horven

Jonas Østbyhaug

Boligen

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

Femundsveien 24
7374 Røros

5025-138/216/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Røros Malerservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulvbelegg på baderomsgulvet
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Rørleggermester Kjell Aunmo AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle rør fra kobber til plast i baderom

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid på baderommet, lagt våtromspanel, satt inn takvindu, lagt takplater.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Våtromsplater er montert etter anvisning, med Fibo Seal bak og i list ved gulv, i skjøt mellom plater og i hjørner. Det er lagt plast mot yttervegg og innervegg på badet.

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

• Ja

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

• Ja

På taket på overbygget på verandaen kommer det vann i overgangen mellom balkong i 2 etg og det nye taket, når snøen smelter etter vinteren, derfor er det merker i taket i overbygget. Tror det kan ha noe å gjøre med at snøen som smelter på balkongen i 2 etg ikke rinner direkte ned på det nye taket, men finner andre veier. Ikke sett at det er noe problem bare når det regner.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: BEF Ivar Näs

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kledning og etterisolering. Usikker på om årstall for arbeidet stemmer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Bergstaden bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vinduer i 1 og 2 etg. Skiftet verandadør og inngangsdør. Eneste vinduet som ikke ble skiftet er vinduet på kjøkkenet som er over benkeplate.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak på huset og satt opp garasje. Usikker på om årstall stemmer. Usikker på om det er ufaglært som har gjort det, eller om det ble gjort av BEF Ivar Näs samtidig med kledning.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn takvindu og tatt opp ny lufting på avløpet gjennom tak. Gjenbrukt takhatt for lufting avløp, og tatt avtrekksvifte fra bad opp i samme takhatt.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Revet gammel veranda og satt opp ny og litt større. Støpt grunnpilarer under.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget overbygg over veranda. Satt inn vinduer med skyvefunksjon i overbygg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget ''utekjøkken'' under overbygg på veranda. Montert vask og kran. Ikke tilkoblet vann på kran, eller lagt avløp under veranda.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Nedløp fra tak som går ned og igjennom veranda kan i mellomværsperioder på våren speke under veranda, og det gjør at regn eller smelting av snø fra taket ikke rinner ned. Det er observert fukt på en vegg mot gårdsplassen i kjellerrom og vaskerom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet skadet treverk der fukt ble oppdaget i kjellerom.

---

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

• **Ja**

Det er oppdaget fukt på en vegg mot gårdsplassen i kjellerrom.
Det var råte i en planke i grunnplata i kjelleren (minste boden). Planken var brukt som avsperring mens de støpte når bygget ble bygget, og stakk utenfor grunnmuren. Trakk vann fra utenom grunnmuren og inn.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet treverk for å lufte i kjellerrom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet planke med råte i betongplata, og tettet hull ut under grunnmur.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det var et vepsebord i taket på hjørnet mot gårdsplassen sommeren 2024.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Vepsebordet ble fjernet og hullet ble tettet igjen med byggskum.

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rørlegger Mester Kjell Aunmo AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør fra kobber til plast på hele anlegget over gulv i kjeller. Gjenbrukt VVB, da den ikke var gammel.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Varmepumpen er gammel men fungerer stort sett greit. Klarer ikke å varme godt nok når det blir kaldere enn -15.
Portåpner på port til venstre fungerer ikke.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Globaltek Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Flytting av varmepumpe fra stueveggen til muren ved veranda. Service på varmepumpe.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Revet pynteteglstein, satt inn ny Jøtul peis og pusset pipa. Gjenbrukt hullet inn i pipa.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Jonas Østbyhaug

Beskrivelse av arbeidet: - Renovering av hele den elektriske installasjonen i huset. - Montering 9,6kWp solcelleanlegg på bolig og garasje Det som det ikke er gjort noe med: - Varme i gulv i bod i gang er fra når inngangspartiet ble bygd på. - Installasjon i utvendig bod og garasje er fra når de ble bygget.

Eiendommen og omgivelsene

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

• Ja

Det har tidligere vært nevnt at det kunne bli bygging av boliger ned mot elva. Slik vi har forstått det vil dette eventuelle boligfeltet havne lengre opp og ikke i direkte konflikt med denne eiendommen.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Vi bygget ut verandaen i 2020. Det er av tidligere eier bygget på inngangsparti for lenge siden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Vi oppgraderte vaskerom i kjeller i 2021. Vi avrettet mot sluk, la baderomsplater og belegg på gulv. Lagt varmekabler i gulv. Ny innredning her i 2022.
Tidligere eier brukte kjellerrom som soverom. Dette er revet, og vegg til bod med inngang fra ute er revet for at det skulle bli et stort kjellerrom (fremtidig kjellerstue).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Skal finnes tilstandsrapport fra forrige salg av eiendommen.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Jonas Østbyhaug

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp kabel mellom sikringsskap og garasje for fremtidig elbillader, og en 16A 3 fase kurs.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp nytt kjøkken.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt laminatgulv på et soverom, gang i 2. etg. og trapp.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Selger gjør oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør ikke medfølger i salget:
- Lamper som er plugget i stikkontakt
- Vegghyller
- Lekestativ
- Robotgressklipper med sentral (kan medfølge mot betaling)

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

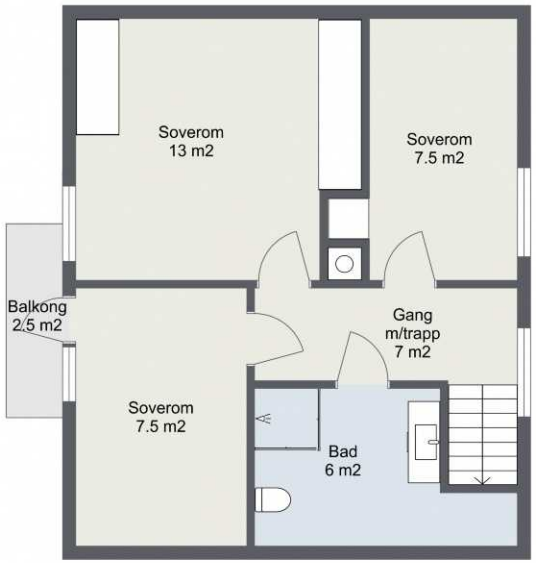
OBRON
Kvalitet i bygg

Femundsveien 24



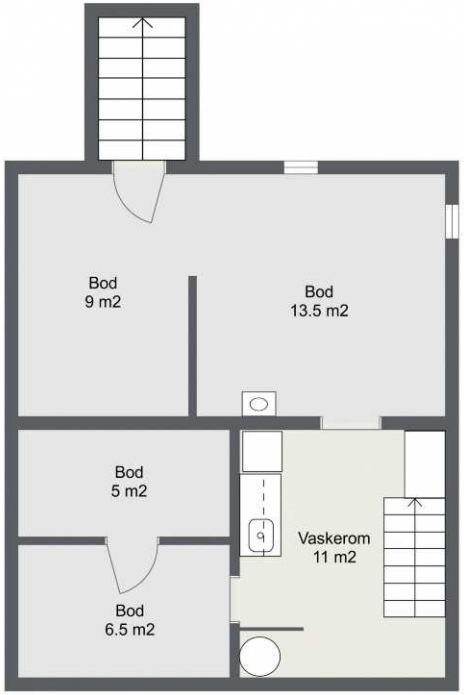
Femundsveien 24

2 ETASJE



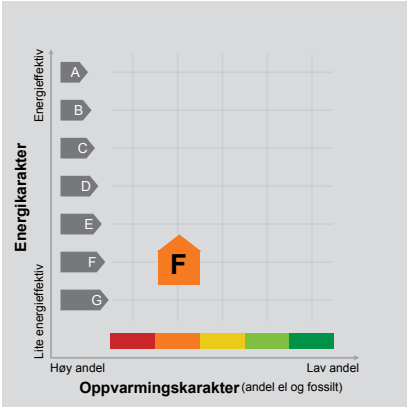
Femundsveien 24

KJELLER.



ENERGIATTEST

Adresse	Femundsveien 24
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184190532
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127455
Dato	28.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bod
Garasje
Femundsveien 24 , 7374 RØROS
RØROS kommune
gnr. 138, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18847-1553 **Referansenummer:** YC7657

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden **Vår ref:**

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

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Femundsveien 24 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 216
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår normalt godt vedlikeholdt. Av tiltak som er utført etter byggeår, nevnes at ny taktekking samt etterisolering av vegger med ny kledning ble utført i 2010. Vinduer, terrassedører og ytterdør i 1 og 2 etasje er fra 2023. Når det gjelder innvendig så ble baderom og kjøkken oppgradert i 2018 og vaskerommet i kjeller delvis oppgrader i samme periode. Når det gjelder anbefalte tiltak så bør det planlegges ny utvendig drenering/fuktsikring og bedre ventilering av kryploft. Utover dette ble det ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Enebolig oppført i 2 etasje over kjeller. Grunnmur av betongstein og ringmur av lettbetong el. lignende. Over dette er den oppført av bindingsverk av tre med utvendig stående trepanel. Taket er et saltak og tekket med profilerte stålpanner og takrenner og nedløp av metall. Etasjeskiller av trebjelkelag Vinduer av 2 -lags glass

INNVENDIG Gå til side

Laminat, malte tregulv, flis, vinyl og delvis malte betonggulv, malte vegger kombinert med malte panelplater, strie samt malte overflater. Videre er det malte plater i tak, panel og malte overflater

VÅTROM Gå til side

BAD:
Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Servantskap med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør og glassvegg, termostatstyrt dusjbatteri, garnityr og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM:
Vinylbelegg på gulv med varmekabel, våtromsplater kombinert med malt/pusset vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Videre er varmtvannstank og rørskap.

KJØKKEN Gå til side

Rommet framstår med åpen løsning mot stue/spisestue delvis adskilt med kjøkkenøy Det er laminat på gulv, malte vegger med våtromsplate mellom benkeplate og overskap og malte plater i himling. Laminert innredning med glatte eik-finerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt koketopp, underlimt vaskekum med beslag med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmepumpe.
Rørskap
Vedovn
Solcellepanel

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagen planløsning er tilnærmet lik godkjente tegninger, foruten tilbygget del ved inngangsparti som ikke fremgår på byggemeldte tegninger. Det samme gjelder også terrasse

Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

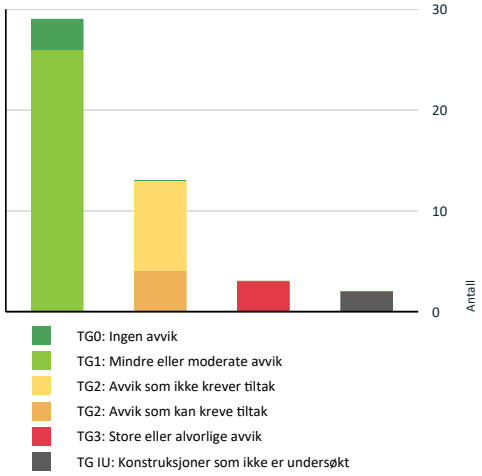
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Femundsveien 24 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 216
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

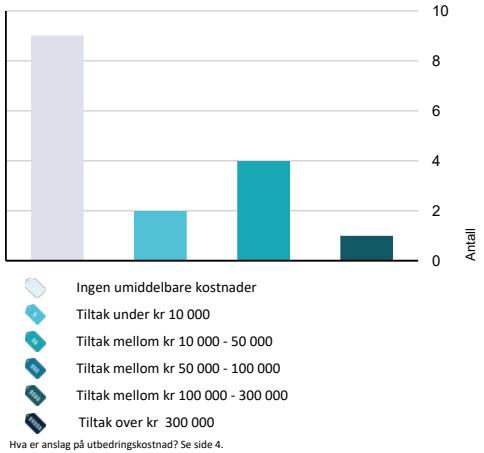
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendig trapp til kjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer i kjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Kjellerdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendig trapp til 2 etasje** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt bad i 2 etasje
2021	Modernisering	Nytt kjøkken i 1 etasje

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen ble byttet i 2010 og består av profilerte stålplater med plastbelegg på oppleking over undertak av taktro

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og takbeslag generelt i stål med plastbelegg og ble byttet samtidig med taktekking i 2010

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Utvendige fasader er med stående trekledning med utlekting (luftespalte) med smådyrsperre. Det ble opplyst at etterisolering av vegger med ny kledning ble utført i 2010. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åpen takkonstruksjon med sperrer i tre over kryp/kaldloft. Arealet er isolert ned mot underliggende boligrom. Det er tilkomst via luke fra gang i 2 etasj.

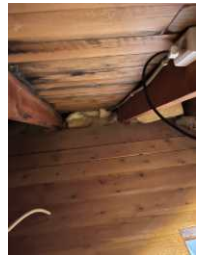
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Deler av undertaket har misfarging/svertesopp på underside av undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonen på loftet bør forbedres og overflater med misfarging bør rengjøres. Samtidig bør man kontrollere og utbedre isolasjonen hvor dette trengs. På sikt kan det være hensiktsmessig å vurdere etterisolering av loftet for å redusere varmetap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer i kjeller

Vinduer i kjeller er fra byggeåret to lag glass (i koblet utførelse).

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Generelt noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En full utskifting av vinduene bør vurderes inne rimelig tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Vinduer og terrassedører i 1 og 2 etasje

Vinduer og terrassedører ble byttet i 2023, foruten vindu på kjøkkenet som er fra 1999. Vinduer med malte karmer med 2- og 3 lags glass og terrassedører med 3-lags glass

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Takvindu

Takvindu er montert på baderommet i malt utførelse med 2-lags glass

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdør

Fabrikkmalt ytterdør i glatt utførelse med 2-lags glass

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Kjellerdør

Malt fyllingsdør ved utgang far kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er satt ut fra at gjennomgående høy alder/slitasje og tar i karm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må justeres for at den skal gå friksjonsfritt. Eventuell full utskifting må vurderes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkong

Balkong i trekonstruksjon med tredekke med avrenning til tak over terrasse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det ble fra eier opplyst at det kan forekomme lekkasje i overgang balkong/tak over terrasse. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales anbefale jevnlig kontroll for en eventuell negativ utvikling med tanke på registrerte forhold på balkongen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Terrasse

Terrasen har utgang fra kjøkken, hvor konstruksjoner er av trykkimpregnert virke og fundamentert via støpte fundamenter ført ned i grunn i front. Deler av terrassen er overbygd med vinduer samt utekjøkken (2021). Terrassen framstår i god stand uten avvik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 3 Utvendige trapper

Trappeløsning av betong og betongstein til kjellernedgang.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å forebygge videre utvikling er behov for omfattende tiltak, hvor det må påregnes vesentlige utbedringer. Bedre tilgang bør også etableres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

Femundsveien 24 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 216
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Laminat, malte tregulv, flis, vinyl og delvis malte betonggulv, malte vegger kombinert med malte panelplater, strie samt malte overflater. Videre er det malte plater i tak, panel og malte overflater. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. Kjellerarealer er beskrevet under post Rom under terreng

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Enkel nivellering ble utført på deler av 1. og 2 etasje. Ingen vesentlige avvik registrert. Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i trekonstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter og som da betraktes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret oppført i teglstein med heldekkende beslag mot taktekking. Sotluke tilgjengelig fra kjellerbod og vedovn fra 2019 er montert i stue 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Videre anmerkes det at en side av pipevange ved ett av soverommene er innkledd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innkledd pipevange ved ett av soverom bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betonghullstein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det ble indikert fukt ved fuktsøk på gulv og grunnmur opp til jordbånd og fukt/råteskader i påforet gulvkonstruksjon i bod.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdering av kjelleren må ses i sammenheng med post for «Fuktsikring og drenering. Avvik som er beskrevet under disse postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer). Ev. tiltak kan også være beskrevet under disse postene. Forebyggende tiltak vil være å alltid sørge for at arealet er godt ventilert. Kostnadsestimat er vurdert under post Drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høye fuktindikasjoner i påforet gulv



Høye fuktindikasjoner på grunnmur

TG 2 Innvendig trapp til 2 etasje

Lukket tretrapp med malte overflater og laminat i trappetrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og åpninger opp til dagens krav. Det anbefales imidlertid å montere håndløper på vegg

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendig trapp til kjeller

Lukket forholdsvis noe bratt tretrapp, med malte overflater og vinylbelagte trappetrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Videre anbefales det å montere håndløper

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører av eldre dato foruten dør til bad i 2 etasje som er i formpresse utførelse fra 2021

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble delvis oppgradert i regi av eier i 2021

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt/pusset vegger kombinert med våtromplater (høytrykkslaminat) og malt himling

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Påstøp på gulv belagt med vinylbelegg og det er fall til sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre solilsuk hvor belegget er tilsluttet sluk med bruk av klemming.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse og det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover å tilse at det til enhver tid er god avrenning til sluket. Generelt anbefales eldre soilsluk utskiftet i sammenheng med oppgradering/modernisering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med 1-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Videre er varmtvannstank og rørskap plassert i eget avlukke

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble byggesøkt/oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Femundsveien 24 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 216
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator og viser her til tidligere kommentarer under post Rom under terreng.



2 ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er totalrenovert, hvor også tekniske installasjoner som røropplegg inkl. sluk og elektrisk anlegg er skiftet. Selger opplyser at alle arbeider med rør - og elektriske installasjoner er utført av firma/fagfolk).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger (høytrykkslaminat) hvor den synlige overflaten også er veggenes tettesjikt og malte plater i himling.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med oppkant på 25 mm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvik på fallforhold medfører ingen risiko med tanke på lekkasjer/overrenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk, hvor belegget er tilsluttet sluk med bruk av klemming.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør og glassvegg, termostatstyrt dusjbatteri, garnityr og vegghengt klosett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på vegg fra soverommet og mot nedre del av dusjsone uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Det er laminat på gulv, malte vegger m/våtromsplate mellom benkeplate og overskap og malte plater i himling. Innredning med glatte eik-finerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt koketopp, underlimt vaskekum med beslag med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør i rør system, hvor rørskapet ble påvist på vaskerommet i kjeller. Utkast fra overløp direkte fra skap. Rommet har ikke sluk, men automatisk lekkasjestopper er montert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Åpent varerør ved føring til utekran i bod

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Avløpsrør

Synlige vannlåser, avløpsrør i plast. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Kontroll av tekniske installasjoner begrenser seg til det som er synlig og om installasjonen fungerer. Ønskes en mer omfattende kontroll av anlegget, kan slike kontroller kun utføres av personell som innehar spesialkompetanse og teknisk utstyr for kontroll av slike anlegg. Selv om man ikke opplever problemer eller har grunn til å tro at det er noe galt med varmepumpa, så er det anbefalt å gjennomføre service hvert andre år.

I flg. selger ble service sist utført i 2021. Med tanke på alder så bør varmepumpen byttes

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler, varmepumpe samt vedovn.

TG 1 Varmtvannstank

200 ltr varmtvannstank av nyere dato ble påvist ved eget avlukke på vaskerommet. Det er etablert gulvsensor (lekksajevakt) og stengeventil som stenger vanntilførsel hvis det oppstår lekkasjer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringskapet ble påvist i ved vaskerommet i kjeller med automatsikringer med vippebrytere samt strømmåler

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Iflg eier ble hele det elektriske anlegget renovert og det ble i tillegg montert 9.6kWp solcelleanlegg på bolig og garasjetak. Kun gulvvarme i bod ved inngangsparti og garasje er av eldre dato.Tiltak som er utført er beskrevet i selgers egenerklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider er utført av selger som er faglært elektriker og er iflg selger godkjent av registrert Autoriser elektrofirma hvor selger er ansatt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæringer er fremvist/kontrollert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lokal røykvarsler ble påvist i trapperom i kjøkkentak mellom vindfang og stue samt 6 kg. brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring / drenering er fra opprinnelig byggeår av ukjent type, men mest sannsynlig av gudron (asfaltlim) som var vanlig å benytte ved oppføringsår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kontrollen med tanke på drenering/fuktsikringens funksjon ble begrenset til bruk av fuktindikator mot tilgjengelige deler av grunnmur og gulv. Det ble indikert fuktavvik på gulv samt på begger opp til jordbånd med stedvis salt -kalkutslag.Årsak til dette antas å være slitt utvendig fuktsikring/drenering kombinert med fuktopptrekk fra grunnen da det ikke var vanlig med fuktsperre under kjellergulv på oppføringstidspunktet. Et kappilært opptrekk av jordfuktighet i gulv vil derfor være påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fukten vurderes slik den er fremtreden i dag og såfremt alle gulv og murflater er fritt eksponert til ikke å være av større konstruksjonsmessig betydning såfremt god ventilering ivaretas. Uavhengig av dette bør det planlegges ny drenering/fuktsikring av grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongstein og sannsynligvis ringmur av lettbetong el. lign ved tilbygget del. Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen har svak helling mot vest med planerte partier i forbindelse med boligens øvre og nedre del.Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Iflg eier er det private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

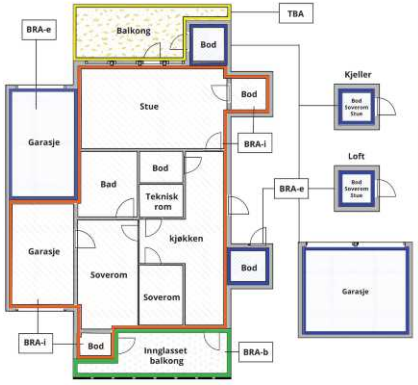
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	45			45	
1 etasje	60			60	43
2 etasje	41			41	2
SUM	**146**				**45**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, 3 boder		
1 etasje	Vindfang/garderoberom, Gang m/trapp, Trapperom, Kjøkken, Stue/spisestue		
2 etasje	Gang m/trapp, Bad, 3 soverom		

Kommentar

TBA: Terrasse i 1 etasje på 43 m2 og balkong i 2 etasje på 2 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagen planløsning er tilnærmet lik godkjente tegninger, foruten tilbygget del ved inngangsparti som ikke fremgår på byggemeldte tegninger. Det samme gjelder også terrasse

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Baderommet i 2 etasje ble renovert i 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	112	34
Bod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Kent Volden	Takstingeniør
	Frøydis Horven og Jonas Østbyhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	138	216		0	1467.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Femundsveien 24

Hjemmelshaver
Horven Frøydis, Østbyhaug Jonas

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 320 000	2018

Femundsveien 24 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 216
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Boden er oppført av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Taket er et pulttak og tekket med profilert metallplater. Malt 2-fløyet dør og malt dør med glass.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Støpt plate mot grunn. Bygningen u-isolert og oppført av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Taket er et saltak og tekket med betongstein og takrenner og nedløp av plastbelagt metall. 2 stk malte leddporter. Malt 1-fløyet dør og malt 1- lags vindu

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det bør planlegges ny overflatebehandling av utvendig fasader .

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.05.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2025	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	20.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Femundsveien 24 , 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 216
5025 RØROS

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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 PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. 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 forbruker myndighetene 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, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til 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 informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet 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 forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250082 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Femundsveien 24, 7374 Røros.
Gnr. 138, Bnr. 216, Røros kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 41250082
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.06.2025

EiendomsMegler 1

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no